

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN 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**

**TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101245486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 71 ngày 16/02/2022)*



**VINGROUP**

**NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

*(Quyết định đăng ký niêm yết số ...../QĐ-SGDHN do Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội cấp ngày ..... tháng ..... năm.....)*

**TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

**TECHCOMSECURITIES** 

*Nguyễn Văn Tuấn*

**Bản Cáo Bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

**TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

*Địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội*

*Điện thoại: (+84 24) 3974 9999*

*Fax: (+84-24) 3974 8888*

*Website: www.vingroup.net*

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

*Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, 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](http://www.tcbs.com.vn)*

**Phụ trách công bố thông tin:**

*Họ tên: Nguyễn Việt Quang*

*Số điện thoại: (+84-24) 3974 9999*

*Chức vụ: Tổng Giám đốc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết*

## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

### TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101245486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 71 ngày 16/02/2022)

**Trụ sở chính:** 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

**Điện thoại:** (+84-24) 3974 9999

**Fax:** (+84-24) 3974 8888

**Website:** [www.vingroup.net](http://www.vingroup.net)

### NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Tên trái phiếu	:	Trái Phiếu VICB2124002 (“Trái Phiếu”)
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.
Mã Trái Phiếu	:	<b>VIC121005</b>
Ngày Phát Hành	:	11/03/2021
Ngày Đáo Hạn	:	11/03/2024
Phương thức thanh toán gốc và lãi	:	(a) Lãi áp dụng cho Trái Phiếu sẽ được thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn 03 (ba) tháng từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc. (b) Gốc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc.
Lãi suất	:	(a) Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 9,7% (chín phẩy bảy phần trăm)/năm; và (b) Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3,7% (ba phẩy bảy phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.
Hình thức và Mệnh giá	:	Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử với mệnh giá 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu
Tổng số lượng niêm yết	:	18.600.000 (mười tám triệu sáu trăm nghìn) Trái Phiếu
Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá	:	1.860.000.000.000 VND (một nghìn tám trăm sáu mươi tỷ Đồng)

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

##### **Công Ty Trách nhiệm Hữu hạn 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) 3831 5100 - Fax: (84-24) 3831 5090
- Website: <https://www.ey.com/>

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:**

##### **Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương**

- Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, 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: <https://www.tcbs.com.vn/>

(sau đây gọi là “Tổ Chức Tư Vấn”)

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....	5
1.	Rủi Ro Về Kinh Tế.....	5
2.	Rủi Ro Về Luật Pháp.....	7
3.	Rủi Ro Đặc Thù Từ Mô Hình Kinh Doanh Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	8
4.	Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu.....	13
5.	Rủi Ro Khác .....	14
II.	NIỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....	15
1.	Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết .....	15
2.	Tổ Chức Tư Vấn .....	15
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	16
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
2.	Cơ Cấu Tổ Chức Công Ty: Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tính đến ngày lập Bản Báo Bạch này như sau:.....	42
3.	Cơ Cấu Bộ Máy Quản Lý Của Công Ty: Bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày lập Bản Báo Bạch này như sau: .....	43
4.	Danh Sách Cổ Đông Nắm Giữ Từ Trên 5% Vốn Cổ Phần Của Công Ty; Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Và Tỷ Lệ Cổ Phần Nắm Giữ; Cơ Cấu Cổ Đông.....	47
5.	Danh Sách Công Ty Mẹ Và 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 .....	48
6.	Hoạt Động Kinh Doanh .....	57
7.	Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh.....	83
8.	Vị Thế Của Tập Đoàn So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành.....	86
9.	Chính Sách Đối Với Người Lao Động.....	90
10.	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 .....	91
11.	Tình Hình Hoạt Động Tài Chính.....	93
12.	Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm Soát, Kế toán trưởng.....	107
13.	Tài Sản .....	126
14.	Kế Hoạch Doanh Thu Và Chỉ Tiêu Lợi Nhuận Năm Tiếp Theo.....	128
15.	Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức.....	131
16.	Thông Tin Về Những Cam Kết Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. ....	132
17.	Các Thông Tin, Các Tranh Chấp Liên Quan Tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Có Thể Ảnh Hưởng Đến Giá Cả Trái Phiếu Niêm Yết .....	132
V.	TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT .....	132
1.	Loại Trái Phiếu .....	132
2.	Ngày Phát Hành: .....	132
3.	Mục Đích Phát Hành Trái Phiếu:.....	132

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

4.	Kỳ Hạn Trái Phiếu: .....	132
5.	Mệnh Giá: .....	132
6.	Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết: .....	132
7.	Tổng Giá Trị Trái Phiếu Niêm Yết Theo Mệnh Giá: .....	132
8.	Lãi Suất .....	132
9.	Kỳ Hạn Trả Lãi, Trả Gốc .....	133
10.	Số Lượng Trái Phiếu Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng Theo Quy Định Của Pháp Luật Hoặc Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết .....	133
11.	Xếp Hạng Tín Nhiệm .....	133
12.	Phương Pháp Tính Giá .....	133
13.	Phương Pháp Tính Lợi Suất Khi Đáo Hạn .....	135
14.	Phương Pháp Thực Hiện Quyền .....	137
15.	Cam kết về đảm bảo .....	141
16.	Đánh Giá Tác Động Của Tình Hình Lạm Phát Đối Với Trái Phiếu Niêm Yết .....	141
17.	Giới Hạn Về Tỷ Lệ Nắm Giữ Đối Với Người Nước Ngoài (Theo Quy Định Của Pháp Luật Về Chứng Khoán Và Pháp Luật Chuyên Ngành Nếu Có) .....	142
18.	Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu .....	142
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT NIÊM YẾT .....	146
VII.	PHỤ LỤC .....	146

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi Ro Về Kinh Tế

*Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết*

Hầu hết doanh thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều phát sinh ở Việt Nam, và phần lớn đơn vị phụ thuộc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều đặt tại Việt Nam. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt với các điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn xét trên các khía cạnh quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của chính phủ, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát lượng và giá cả, hạn chế đối với hàng hóa xuất nhập khẩu. Mặc dù kể từ cuối những năm 1980 Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp chú trọng đến việc sử dụng tác động thị trường để cải cách kinh tế, việc giảm sở hữu Nhà nước đối với tư liệu sản xuất và việc thiết lập bộ máy quản lý cải tiến trong các doanh nghiệp, một phần đáng kể tư liệu sản xuất ở Việt Nam vẫn thuộc sở hữu của Nhà nước. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bởi những thay đổi chính sách và biện pháp đó.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng đáng kể trong những thập kỷ qua tuy nhiên, tỷ lệ tăng trưởng chưa đồng đều về mặt địa lý cũng như giữa các ngành khác nhau của nền kinh tế. Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp khác nhau để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và hướng dẫn phân bổ các nguồn lực. Một số trong các biện pháp này có thể mang lại lợi ích cho tổng thể nền kinh tế Việt Nam, nhưng có thể tác động bất lợi đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Ví dụ việc tăng lãi suất cho vay để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế có thể làm tăng chi phí vốn vay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Chính phủ Việt Nam có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi về cơ chế kiểm soát lượng và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối và hạn chế đối với hàng xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng từ những thay đổi chính sách đó.

Tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm các nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước hoặc ngoài nước; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc NHNN Việt Nam tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; thay đổi giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam, và các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

#### ***Rủi ro liên quan đến tốc độ tăng trưởng kinh tế (tăng trưởng GDP)***

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP cho thấy nền kinh tế đã phục hồi và trên đà phát triển bền vững, sức mua được cải thiện và hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực. Mặc dù mức tăng GDP năm 2020 của Việt Nam đạt mức 2,91% nhưng vẫn được đánh giá là thành công lớn và thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới trong bối cảnh đại dịch COVID-19 diễn biến phức tạp. Theo Tổng cục thống kê, tổng sản phẩm trong nước GDP năm 2021 tăng 2,58% so với cùng kỳ năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh, tuy nhiên, việc kiểm soát được dịch bệnh và nới lỏng giãn cách sẽ giúp các lĩnh vực kinh tế và GDP hồi phục ở mức bình thường trở lại.

Tốc độ tăng trưởng GDP liên tiếp đạt các cột mốc ấn tượng vừa là điều kiện thuận lợi vừa là thách thức cho các doanh nghiệp trong nước để vượt qua những rào cản và tiếp tục giữ đà tăng trưởng tích cực trong giai đoạn tiếp theo. Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng.

## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu mua nhà để ở cũng như để đầu tư trong thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty kinh doanh bất động sản trên thị trường Việt Nam.

Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm những đợt bùng phát virus Covid-19 hoặc các bệnh dịch truyền nhiễm khác xảy ra gần đây và có khả năng xảy ra trong tương lai; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc NHNN tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; việc tăng giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam, và các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế. Mặc dù Chính Phủ Việt Nam đã áp dụng các biện pháp quyết liệt để ngăn chặn dịch bệnh, tuy nhiên không thể đảm bảo việc dịch bệnh sẽ hoàn toàn được kiểm soát do đó triển vọng kinh tế của Việt Nam cũng sẽ bị ảnh hưởng.

Công Ty không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Công Ty. Tuy nhiên, Công Ty luôn cam kết nỗ lực tối đa trong việc kiểm soát và nhận diện sớm các rủi ro có thể xảy ra và xây dựng các biện pháp khắc phục phù hợp nhất.

### **Rủi ro lạm phát**

Trong những năm 2017-2019 nền kinh tế Việt Nam bước vào giai đoạn phục hồi và tăng trưởng bền vững, các chính sách tiền tệ và tài khóa tiếp tục được NHNN điều hành một cách cẩn trọng, linh hoạt giúp lạm phát giai đoạn này tiếp tục được giữ ở mức ổn định. Cụ thể: tỷ lệ lạm phát lần lượt đạt 3,54%, 2,79% và 3,23% cho các năm 2018, 2019 và 2020; đây đều là các mức thấp và hoàn thành mục tiêu dưới 4% mà Quốc Hội đã đề ra. Năm 2021 tỷ lệ lạm phát tăng 1,81% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây nhưng không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi giá dầu có xu hướng tăng dần trở lại và nền kinh tế được dự báo tiếp tục tăng trưởng nhanh. Nếu lạm phát của Việt Nam tăng cao đáng kể thì chi phí của Công Ty, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng và gây ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất cho vay cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Ngoài ra, Công Ty không thể bảo đảm rằng Chính Phủ sẽ không tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do Chính Phủ kiểm soát.

Để hạn chế rủi ro về lạm phát và lãi suất, Công Ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động trong việc ký kết các hợp đồng cung cấp nguyên nhiên vật liệu đầu vào với các nhà cung cấp truyền thống và có kế hoạch chủ động điều chỉnh giá bán cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát.

### **Rủi ro lãi suất**

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. 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 gia tăng nhu cầu đầu tư và bất động sản. Trong gần 2 năm trở lại đây, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tương đối ổn định. Theo đó, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng phổ biến ở mức 5,8 - 6,1%/năm, lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng đã giảm xuống còn khoảng 9 - 11%/năm từ mức 20 - 22%/năm

trong giai đoạn năm 2008. Mặt bằng lãi suất huy động trong năm 2020 tương đối ổn định với mặt bằng lãi suất huy động phổ biến ở mức bình quân 6,7%/năm và cho vay ở mức 10-11%/năm. Năm 2021, NHNN Việt Nam điều hành ổn định các mức lãi suất để phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, lạm phát và thị trường tiền tệ. Theo đó, lãi suất tiền gửi bằng đồng Việt Nam bình quân của ngân hàng thương mại trong nước ở mức 0,1%-0,2%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 3,3%-3,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 4,2%-5,7%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng; 5,5%-6,6%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ trên 12 tháng đến 24 tháng và 6,1%-6,8% đối với kỳ hạn trên 24 tháng. Các tổ chức tín dụng tiếp tục cắt giảm chi phí hoạt động, giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ nền kinh tế tăng trưởng. Lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có tình hình tài chính minh bạch, lành mạnh thuộc lĩnh vực ưu tiên là 4,5%/năm. Chất lượng tín dụng được nâng cao, góp phần kiểm soát lạm phát, đẩy lùi tín dụng đen; tập trung vào các lĩnh vực sản xuất, lĩnh vực ưu tiên; kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, tín dụng cho tiêu dùng và cho vay bằng ngoại tệ.

Như vậy, lãi suất ở mức thấp đã cải thiện tình hình thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp kinh doanh. Tuy nhiên, biến động về lãi suất phụ thuộc nhiều vào yếu tố lạm phát và không thể đảm bảo rằng Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lãi suất cao trong tương lai.

Về phía Vingroup, nhận thức được vấn đề trên, Công Ty luôn chủ động quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng lớn uy tín mà còn đa dạng các nguồn vốn đến từ phát hành trái phiếu, các khoản vay hợp vốn và tìm kiếm các đối tác chiến lược nước ngoài để đảm bảo chi phí huy động vốn thấp hơn so với mặt bằng chung của ngành. Ngoài ra, Công Ty cũng chủ động trong việc lựa chọn các dự án có pháp lý tốt, tỉ mỉ trong khâu thiết kế sản phẩm, chú trọng đến khâu bán hàng và sau bán hàng để góp phần đẩy nhanh tiến độ thi công và bán hàng, gia tăng nguồn vốn huy động từ khách hàng từ đó giảm sự phụ thuộc vào nguồn cung tín dụng ngân hàng, góp phần giảm thiểu rủi ro lãi suất biến động xảy ra.

### ***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 nhà nước 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 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 hạ xếp hạng tín dụng của Việt Nam hoặc của các công ty Việt Nam. Việc hạ xếp hạng như vậy có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình 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 có thể gây bất lợi cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết***

Do hầu hết hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện đang được tiến hành tại Việt Nam 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 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu sự điều chỉnh của Luật Đầu Tư, Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản, các luật về thuế v.v. Ví dụ, kể từ khi có hiệu lực vào ngày 01/07/2015, Luật Đầu Tư, 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 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.

### **3. Rủi Ro Đặc Thù Từ Mô Hình Kinh Doanh Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

#### ***Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực***

Ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết gồm nhiều lĩnh vực kinh doanh. Nếu thiếu những điều kiện cần thiết, thiếu sự chuẩn bị kỹ càng về hoạt động quản trị, điều hành, nguồn nhân lực, tài chính, v.v. có thể dẫn tới giảm sút hiệu quả kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Khi tiến hành mở rộng hoạt động kinh doanh sang các ngành nghề mới, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị phân tán về nguồn vốn cũng như nguồn nhân lực và việc đầu tư vào ngành nghề chính giảm đi sẽ khiến cho khả năng cạnh tranh có thể bị suy yếu.

Mỗi lĩnh vực trong ba mảng kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều có đội ngũ quản lý riêng để đưa ra các quyết định liên quan đến mục đích hoạt động và mục tiêu lợi nhuận được Ban Giám đốc và Hội Đồng Quản trị của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thông qua. Bất kỳ sự yếu kém nào trong công tác quản lý và điều hành hoạt



## **BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

động của những mảng kinh doanh này có thể dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh của lĩnh vực đó không đạt như mong muốn và có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Sau năm năm đầu tư và mở rộng sang lĩnh vực kinh doanh mới, Tập đoàn đã đa dạng hóa nguồn doanh thu từ nhiều lĩnh vực kinh doanh, đặc biệt là lĩnh vực Công nghệ – Công nghiệp. Việc này không chỉ giúp Tập đoàn nhanh chóng bắt kịp với xu hướng phát triển công nghệ chung của thế giới mà còn góp phần giúp Tập đoàn chủ động trong việc hạn chế ảnh hưởng từ rủi ro tập trung một ngành trong hệ thống kinh doanh.

Bất động sản tiếp tục là lĩnh vực kinh doanh chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu của Vingroup nhưng có xu hướng biến động theo tình hình kinh tế vĩ mô. Tập đoàn luôn sáng tạo để đa dạng hóa sản phẩm Bất động sản, trong đó có việc cho ra mắt mô hình Đại đô thị Vinhomes bao gồm dòng sản phẩm Vinhomes Sapphire hướng đến phân khúc trung cấp.

### ***Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đòi hỏi vốn đầu tư lớn và tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế***

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ, tiền bán sản phẩm bất động sản, nguồn thu từ các bất động sản du lịch, nguồn phí thuê mặt bằng trong các trung tâm thương mại từ khách hàng, nguồn thu từ việc sản xuất kinh doanh ô tô, xe máy, điện thoại và dòng tiền khác từ các khoản đầu tư hiện tại của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang có kế hoạch mua, đầu tư và phát triển; và đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh ô tô, xe máy, điện thoại.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, như là:

- các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; và
- tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, nguồn thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản, đầu tư tài sản cố định, các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và nguồn thu đó lại phụ thuộc rất nhiều yếu tố như các điều kiện pháp lý, tình hình cạnh tranh trên thị trường và nhu cầu, thị hiếu của người tiêu dùng. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án, đầu tư tài sản cố định, chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, các nhà máy sản xuất, các cơ sở vật chất khác phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thì các dự án và hoạt động thường xuyên của các nhà máy, cơ sở này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

### ***Việc quản lý không hiệu quả các công ty có cổ phần, vốn góp chi phối sau thương vụ mua bán/sáp nhập có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết***

Chiến lược phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là mở rộng hoạt động kinh doanh thông qua việc mua cổ phần chi phối hay sáp nhập/hợp nhất các công ty đang sở hữu tài sản chiến lược. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã thực hiện một số thương vụ mua bán/sáp nhập trong những năm gần đây và có thể tiếp tục hoạt động này trong những năm tới. Tuy nhiên, nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể tích hợp việc vận hành và quản lý thành công các công ty có vốn góp chi phối hay công ty sau sáp nhập/hợp nhất hay các công ty này không đem

## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

lợi nhuận như kỳ vọng, các kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng, và có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Hơn nữa, để vận hành tốt các dự án của công ty có vốn góp chi phối hay công ty sau sáp nhập/hợp nhất, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể phải vay nợ thêm hay huy động thêm vốn.

### ***Tăng sự cạnh tranh có thể ảnh hưởng bất lợi đến lợi nhuận***

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang đối mặt với sự cạnh tranh từ nhiều đối thủ, điển hình là Sản xuất Công nghiệp, Bất động sản và Kinh doanh trung tâm thương mại. 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.

### ***Thành công của mỗi lĩnh vực kinh doanh phụ thuộc vào khả năng tiếp tục tuyển dụng hay giữ được nhân sự có kỹ năng thích hợp cho các vị trí quản lý then chốt***

Thành công của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, cũng như khả năng tuyển dụng và giữ được các nhân sự quản lý và nhân sự khác có kỹ năng phù hợp. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải đối mặt liên tục với thách thức tuyển dụng và giữ được đủ nhân sự có kỹ năng, đặc biệt là nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mong muốn tiếp tục tăng trưởng. Cuộc cạnh tranh giành nhân sự quản lý và nhân sự có trình độ và kỹ năng ở Việt Nam rất gắt gao và mỗi công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cần trong tương lai. Việc mất đi những nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

### ***Sự thành công của bất kỳ liên doanh hoặc hoạt động hợp tác kinh doanh nào do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết ký kết trong tương lai có thể phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của các đối tác***

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có kế hoạch tham gia hợp tác kinh doanh với các đối tác để triển khai một số dự án tiềm năng, vừa để phát huy khả năng của các đối tác và vừa để phân tán rủi ro và phân chia lợi nhuận của các dự án do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc các đối tác đó phát triển. Sự thành công của hoạt động hợp tác kinh doanh đó có thể phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện nghĩa vụ của họ (bao gồm cả nghĩa vụ xin cấp phép cho dự án hay xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc bất kỳ giấy phép hay chấp thuận nào khác từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).

Nếu bất kỳ đối tác nào của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thực hiện được các nghĩa vụ của mình do các khó khăn về tài chính hoặc khó khăn khác, thì hoạt động hợp tác kinh doanh có thể không được thực hiện như đã cam kết hoặc việc thực hiện dự án có thể bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Trong các trường hợp này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể phải đầu tư thêm để bảo đảm thực hiện các dự án như đã cam kết hoặc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã đầu tư hoặc ứng trước để triển khai các dự án đó. Việc này có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết từ hoạt động hợp tác kinh doanh đó.

### ***Một số các công ty thành viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể không còn được hưởng ưu đãi và hỗ trợ đầu tư***

Một số công ty thành viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện tại được hưởng các ưu đãi và hỗ trợ đầu tư như ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm cả miễn và giảm thuế, ưu đãi về miễn tiền sử dụng đất trong một thời hạn nhất định. Bất kỳ ưu đãi nào trong số những ưu đãi này mất đi đều có thể dẫn đến tăng mức thuế suất đang áp dụng và tăng chi phí của công ty thành viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Việc tăng các mức thuế suất đối với thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí của các công ty thành viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể ảnh hưởng đến lợi nhuận của các công ty thành viên này, và làm giảm số lượng cổ tức mà mỗi công ty

## **BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

thành viên công bố và chia lại cho 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:

- 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 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 mua nhà/tiền thuê của khách mua/khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà/tiền thuê vì lý do khách mua/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;
- hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

*Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào tiến độ thi công và thời điểm hoàn thành 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 chi phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán.

Vi 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 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 vật liệu xây dựng*

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 vật liệu xây dựng, 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.

## **BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

*Danh mục tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có tính thanh khoản tương đối thấp và khả năng bán một số hoặc toàn bộ tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong danh mục một cách kịp thời có thể bị hạn chế*

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chủ yếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản để kiếm lợi nhuận từ các hoạt động phát triển và khai thác bất động sản. Tuy nhiên, khoản đầu tư vào bất động sản có thanh khoản tương đối thấp, hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt nhanh của chủ sở hữu hoặc của bên phát triển hoặc đòi hỏi giá bán phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó. Thiếu tính thanh khoản cũng hạn chế khả năng thay đổi danh mục đầu tư của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết để đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác.

### ***Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu rủi ro trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp***

*Rủi ro phát sinh từ các yếu tố đầu vào*

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 đầu vào dẫn đến việc làm tăng chi phí đầu vào. Phần lớn nguyên liệu đầu vào của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phục vụ cho lĩnh vực sản xuất công nghiệp được nhập khẩu từ các nhà cung cấp nước ngoài do hiện chưa có nhà cung cấp trong nước đáp ứng được tiêu chuẩn và quy mô. Vì vậy 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 nguyên vật liệu thế giới, phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu, thuế xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của đơn vị triển khai dự án.

*Rủi ro về vấn đề kỹ thuật và vận hành nhà máy*

Các máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ của các nhà máy mà các công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (VinFast) vận hành đều là những máy móc hiện đại, trong khi nguồn nhân lực trong ngành công nghiệp công nghệ cao tại Việt Nam còn nhiều hạn chế. Điều này có thể ảnh hưởng đến việc vận hành các dây chuyền kỹ thuật trong các nhà máy. Tuy nhiên, hiện VinFast đang chiêu mộ được đội ngũ nhân sự từ các lãnh đạo cao cấp, các chuyên gia, các kỹ sư chất lượng cao trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp và công nghệ từ trong và ngoài nước để về làm việc trong nhà máy.

Bên cạnh đó, VinFast cũng chủ động thành lập các trung tâm nghiên cứu công nghệ cao để nghiên cứu các dòng sản phẩm mới, khắc phục các vấn đề về kỹ thuật và vận hành sản xuất một cách nhanh và hiệu quả nhất. VinFast đã thành lập trường dạy nghề, đào tạo cho các công nhân, kỹ sư để có thể đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe của bất kỳ nhà máy sản xuất ô tô nào trên thế giới.

*Rủi ro liên quan đến chất lượng sản phẩm*

Không chỉ riêng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà các hãng đã có thương hiệu lâu đời cũng đã từng xảy ra một số lỗi đối với một số dòng sản phẩm đã bán ra thị trường. Tuy nhiên, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã xây dựng quy trình kiểm soát chất lượng theo quy chuẩn quốc tế cao nhất. Đầu tư mạnh vào hoạt động kiểm soát chất lượng thiết lập các bài test ở ngưỡng an toàn cao nhất với sự hỗ trợ của cả máy móc tối tân và chuyên gia tư vấn nước ngoài. Kiểm soát chất lượng ngay từ chi tiết linh kiện đầu vào. Xây dựng các hệ thống tự động kiểm tra, chẩn đoán lỗi tại từng khâu trong quy trình sản xuất và đào tạo đội ngũ dịch vụ sau bán hàng để khắc phục nhanh chóng các lỗi kỹ thuật nhỏ có thể xảy ra nên các rủi ro trên có thể phần nào được kiểm soát.

*Rủi ro liên quan đến môi trường, xã hội*

Các sản phẩm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều sẽ phát sinh những vấn đề môi trường và sức khỏe người tiêu dùng như chất lượng khí thải đối với xe chạy xăng, thu gom xử lý pin, ắc quy hết hạn đối với xe điện... Tuy nhiên hiện Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã và đang xây dựng hệ thống tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm, liên tục nghiên cứu và cải tiến sản phẩm để giảm thiểu tác động tiêu cực của sản phẩm đến môi trường và sức khỏe người tiêu dùng.

### ***Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu rủi ro trong các hoạt động kinh doanh khác***

*Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec phải chịu các rủi ro phổ biến trong ngành y tế*

Các bệnh viện phải tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật về cung cấp dịch vụ y tế và phẫu thuật. Điều

này có thể ảnh hưởng đến giá cả dịch vụ cũng như khả năng cung cấp dịch vụ này. Hoạt động bệnh viện cũng có thể phát sinh các khoản lỗ do áp dụng các dịch vụ y tế và phẫu thuật mới hoặc các công nghệ chăm sóc sức khỏe tiên tiến. Thêm vào đó, các bệnh viện có thể chịu ảnh hưởng của các điều kiện và sự kiện như: nhu cầu dịch vụ, năng lực quản lý điều hành, nỗ lực của các công ty bảo hiểm nhằm hạn chế chi phí, các điều kiện kinh tế, biến động tỷ giá hối đoái, v.v.

Hoạt động của Bệnh viện Vinmec cũng chịu áp lực cạnh tranh từ các bệnh viện công cũng như các bệnh viện và cơ sở y tế tư nhân khác. Mặc dù được trang bị cơ sở vật chất vào loại hiện đại bậc nhất tại Việt Nam và thu hút được đội ngũ y bác sĩ giỏi, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec vẫn gặp phải sự cạnh tranh từ các bệnh viện tư nhân có bề dày kinh nghiệm khác như Bệnh viện Việt Pháp, Bệnh viện Hồng Ngọc v.v. Bên cạnh đó, Bệnh viện Vinmec cũng có thể gặp khó khăn khi cạnh tranh với các bệnh viện công tại Việt Nam, nơi quy tụ đội ngũ bác sĩ và nhân viên y tế hàng đầu và có giá cả dịch vụ cạnh tranh.

*Kinh doanh khách sạn và du lịch là một lĩnh vực chịu rủi ro về thời vụ*

Thời vụ trong ngành du lịch, bất động sản nghỉ dưỡng là quy luật có tính phổ biến ở tất cả các nước và các vùng có hoạt động du lịch. Một nước hoặc một vùng có thể có một hoặc nhiều thời vụ du lịch, tùy thuộc vào các thể loại du lịch được khai thác ở đó. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng hoạt động trong lĩnh vực nhà hàng khách sạn nên cũng chịu tác động trực tiếp từ thời vụ du lịch. Đa phần các điểm thăm quan du lịch, giải trí đều tập trung số lượng lớn vào mùa hè với khí hậu ấm áp như các điểm du lịch nghỉ biển, nghỉ núi nhưng về mùa đông thì lại vắng khách hơn. Ngoài ra, thời gian nhân rỗi, thời gian nghỉ phép dài hay ngắn, phân bố thời gian sử dụng phép năm của người lao động cũng ảnh hưởng đến thời vụ trong du lịch. Thời vụ ngắn trong du lịch, đồng nghĩa với việc tổng lượng khách du lịch ít, ảnh hưởng đến lượng khách nghỉ dưỡng, khách thuê phòng khách sạn, số lượng khách đến nhà hàng, làm cho việc sử dụng tài nguyên du lịch, cơ sở vật chất kỹ thuật và lao động không hết công suất gây lãng phí. Do cơ sở vật chất chỉ được sử dụng ít trong năm nên tỷ trọng chi phí cố định trong giá thành của sản phẩm, hàng hóa dịch vụ tăng lên, ảnh hưởng đến chính sách giảm giá thành tạo lợi thế cạnh tranh.

#### **4. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu**

*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.

*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 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào Lãi Suất Tham Chiếu, là trung bình cộng lãi suất tiền gửi áp dụng đối với các khoản tiền gửi tiết kiệm cá nhân với lãi trả sau bằng tiền Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Dầu khí và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan. 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 Niêm Yết cũng như nhà đầu tư Trái Phiếu.

*Quyền đối với Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế*

Theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan, khi xảy ra một sự kiện vi phạm, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thực hiện quyền của mình đối với Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chứ không được tự mình chủ động thực hiện quyền.

Việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện các quyền này cũng phụ thuộc vào các điều kiện khác, ví dụ như trong một số trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ được tuyên bố xảy ra sự kiện vi phạm và yêu cầu Công Ty mua lại Trái Phiếu nếu có nghị quyết chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu, hoặc

## **BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

chỉ được tiến hành các thủ tục tố tụng đối với Công Ty sau khi Công Ty không đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ mua lại của mình.

Đây là những quy định chặt chẽ, có thể ảnh hưởng đến quyền tự quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Vì thế Công Ty khuyến nghị nhà đầu tư nên tham khảo ý kiến tư vấn đầy đủ trước khi đầu tư vào Trái Phiếu.

### **5. Rủi Ro Khác**

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Công Ty còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, đình công, đảo chính, chiến tranh, ... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, khả năng phòng ngừa và dự kiến của Công Ty. Mặc dù Công Ty đã mua bảo hiểm rủi ro tài sản cho các tài sản của mình, các rủi ro này, nếu xảy ra, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty.

Vingroup đặc biệt quan tâm đến tác động về môi trường trong mỗi dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước) có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ cận hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh quanh khu vực dự án. Vì vậy, mỗi dự án của Tập đoàn đều áp dụng tiêu chuẩn tiên tiến nhất về thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quy trình xây dựng, đồng thời được những chuyên gia uy tín trong và ngoài nước đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện.

Rủi ro thiên tai, dịch bệnh là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài tầm kiểm soát của Tập đoàn. Đối với những rủi ro này, Vingroup theo dõi sâu sát diễn biến, đưa ra các biện pháp phòng chống kịp thời và hợp lý, đồng thời áp dụng các sáng kiến kinh doanh giúp giảm thiểu mức độ ảnh hưởng của sự kiện đến kết quả kinh doanh của Tập đoàn.

**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.**

*(Phần còn lại của trang được chú ý để trống)*

## **BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

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

#### **1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

##### **TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

Ông **Phạm Nhật Vượng** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông **Nguyễn Việt Quang** – Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền** – Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông **Nguyễn Thế Anh** – Chức vụ: 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 (“TCBS”)**

Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền** Chức vụ: Tổng Giám đốc (văn bản ủy quyền của Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền thực hiện một số công việc liên quan đến hoạt động của TCBS 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 TCBS tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn chào bán trái phiếu ra công chúng, bảo lãnh phát hành và tư vấn niêm yết số 01/2020/BLPH/VIC-TCBS ngày 23 tháng 10 năm 2020 với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp.

*(Phần còn lại của trang được chú ý để trống)*

## **BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

### **III. CÁC KHÁI NIỆM**

<b>Bản Cáo Bạch</b>	Bản Cáo Bạch này 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
<b>BCTC</b>	Báo cáo tài chính
<b>Chính Phủ</b>	Chính phủ nước Cộng Hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam
<b>Công ty CP hoặc CTCP</b>	Công ty cổ phần
<b>DTT</b>	Doanh thu thuần
<b>Đại Hội Đồng Cổ Đông hoặc ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết
<b>HOSE</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Hội Đồng Quản Trị hoặc HĐQT</b>	Hội đồng quản trị của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết
<b>LNST</b>	Lợi nhuận sau thuế
<b>NHNN</b>	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
<b>Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc TCBS</b>	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương
<b>Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Công Ty hoặc Tập đoàn hoặc Vingroup</b>	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
<b>Tổ Chức Tư Vấn</b>	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (TCBS)
<b>TNHH</b>	Trách nhiệm hữu hạn
<b>TTTM</b>	Trung tâm thương mại
<b>UBCKNN</b>	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
<b>UBND</b>	Ủy ban Nhân dân

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này hoặc trong các điều kiện và điều khoản Trái Phiếu đính kèm tại Phụ lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (“Các Điều Kiện Trái Phiếu”).

*(Phần còn lại của trang được chú ý để trống)*



## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

### 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 Đăng Ký Niêm Yết

Tên công ty : Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Tên viết tắt : Vingroup

Tên viết bằng tiếng nước ngoài : Vingroup Joint Stock Company

Logo :



**VINGROUP**

Trụ sở : 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

Điện thoại : (+84 24) 3974 9999

Fax : (+84 24) 3974 8888

Website : <http://vingroup.net>

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101245486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 71 ngày 16/02/2022

Vốn điều lệ đăng ký : 38.688.573.060.000 VND

Vốn điều lệ thực góp : 38.688.573.060.000 VND

Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Việt Quang – Tổng Giám đốc

Mã cổ phiếu : VIC

Sàn niêm yết : HOSE

Ngành nghề kinh doanh chính :

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Kinh doanh bất động sản</i>	6810 (Chính)

##### 1.2 Quá trình hình thành và phát triển

Vingroup, tiền thân là CTCP Thương mại Tổng hợp Việt Nam (“**Vincom**”), được chính thức thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ ban đầu là 196 tỷ đồng, hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp sản phẩm dịch vụ, giải trí. Vào tháng 07/2007, công ty đã thực hiện thành công đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và đã tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng theo Giấy phép số 85/UBCK-ĐKCB do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 09/04/2007. Công ty đã được cấp phép niêm yết theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE cấp ngày 07/09/2007 và 80.000 cổ phần của công ty đã chính thức được giao dịch tại HOSE vào ngày 19/09/2007.

Vincom được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245468 vào ngày 12/05/2010, tăng vốn điều lệ từ 1.996 tỷ đồng lên gần 3.600 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty tại thời điểm này là xây dựng và cho thuê

các trung tâm thương mại, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành và hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác được cấp phép. Tại thời điểm 31/12/2010, Vincom đã trở thành công ty bất động sản có giá trị vốn hóa lớn nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam với tổng số vốn điều lệ đạt hơn 3.700 tỷ đồng và giá trị vốn hóa thị trường đạt hơn 36.000 tỷ đồng.

Công ty CP Du lịch và Thương mại Vinpearl, tiền thân là Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre, được thành lập ngày 26/07/2006 với số vốn là 290 tỷ đồng theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng, kinh doanh dịch vụ du lịch và giải trí, với danh mục các dự án trải khắp các thành phố du lịch trên cả nước như Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Yên, Đà Lạt... Vào ngày 28/06/2010, công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl theo giấy chứng nhận theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp.

Tháng 1/2012, Công ty CP Vincom nhận sáp nhập Công ty CP Vinpearl. Việc sáp nhập này được thực hiện thông qua việc Vincom đã phát hành thêm hơn 158 triệu cổ phần để hoán đổi lấy toàn bộ 205 triệu cổ phần của Công ty CP Vinpearl. Sau sáp nhập, Công ty CP Vinpearl chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl và Công ty CP Vincom được đổi tên thành “Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Vingroup”)", chính thức hoạt động dưới mô hình Tập đoàn với tổng số vốn điều lệ lên gần 5.500 tỷ đồng.

Vingroup hiện là doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam<sup>1</sup> và là một trong những doanh nghiệp có vốn hóa lớn nhất thị trường Việt Nam.

Khởi tạo tại Việt Nam từ du lịch và bất động sản với thương hiệu Vinpearl và Vincom – Vingroup không ngừng phát triển và mở rộng lĩnh vực kinh doanh. Trên tinh thần phát triển bền vững và chuyên nghiệp, Vingroup hiện đang hoạt động với ba trụ cột chính là:

- **Công nghệ - Công nghiệp** với các thương hiệu là:
  - VinFast – Một trong những công ty xe điện thông minh hàng đầu thế giới
  - VinES – Nghiên cứu, phát triển và sản xuất pin dành cho xe điện, ứng dụng di chuyển và các giải pháp về lưu trữ năng lượng
  - VinBigData - Nghiên cứu và phát triển sản phẩm, giải pháp tiên tiến dựa trên Dữ liệu lớn và Trí tuệ nhân tạo
  - VinAI - Nghiên cứu chuyên sâu, xây dựng và phát triển các ứng dụng AI
  - VinBrain - Nghiên cứu chuyên sâu, xây dựng và phát triển các ứng dụng AI
  - Vantix - Nghiên cứu và triển khai các giải pháp phần mềm trong lĩnh vực Điện toán đám mây, AI và Phân tích dữ liệu
  - VinHMS - Cung cấp giải pháp phần mềm quản lý vận hành trong lĩnh vực Lưu trữ
  - VinCSS - Cung cấp dịch vụ an ninh mạng toàn diện và giải pháp xác thực mạnh không mật khẩu
  - One Mount Group<sup>2</sup> - Hệ sinh thái công nghệ lớn nhất Việt Nam
- **Thương mại dịch vụ** với các thương hiệu:
  - Vinhomes - Hệ thống căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với dịch vụ đẳng cấp
  - Vinhomes Serviced Residences - Hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ cho thuê cao cấp
  - Vinhomes IZ (VHIZ) – Hệ thống Bất động sản công nghiệp
  - Vincom Retail - Thiên đường mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực của Việt Nam
  - VinOffice - Hệ thống văn phòng cho thuê cao cấp

<sup>1</sup> Theo xếp hạng năm 2021 của VNR500

<sup>2</sup> Công ty liên kết

## **BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

- Vinpearl – Hệ thống khách sạn và khu du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp
- VinWonders – Thương hiệu vui chơi giải trí số một Việt Nam
- Vinpearl Golf Hệ thống sân golf đẳng cấp
- **Thiện nguyện xã hội với các thương hiệu:**
  - Vinmec - Hệ thống bệnh viện đa khoa quốc tế
  - Vinschool - Hệ thống trường liên cấp chất lượng cao
  - VinUni (VinUniversity) - Đại học tinh hoa – Nơi đào tạo Nhân tài của Tương lai
  - VinBus – Tiên phong, thúc đẩy và tạo ra xu hướng giao thông công cộng xanh văn minh, hiện đại tại Việt Nam
  - VinBiocare – Nghiên cứu – Sản xuất sản phẩm công nghệ sinh học

Vingroup luôn khẳng định vị thế hàng đầu, tiên phong trong mọi lĩnh vực mà Tập đoàn tham gia, đón đầu xu hướng phát triển của thị trường, tạo ra những sản phẩm, dịch vụ mang thương hiệu Việt có đẳng cấp quốc tế.

Với những nỗ lực và sự sáng tạo không ngừng nghỉ, chỉ trong vòng hơn một thập niên, Vingroup tự hào đã vươn lên vị trí của một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, do chính những người Việt với trí tuệ, bản lĩnh và khát vọng Việt Nam gây dựng và dẫn dắt.

*(Phần còn lại của trang được chú ý để trống)*



**Các dấu mốc phát triển của Vingroup:**

**2001 - 2003**

- 2001**
  - Thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre, vào ngày 25 tháng 07 năm 2001;
- 2002**
  - Thành lập Công ty Cổ phần Vincom tiền thân là Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam vào ngày 05 tháng 05 năm 2002

**2004 - 2006**

- 2004**
  - Khai trương Vincom Center Bà Triệu, TTTM hiện đại đầu tiên tại Hà Nội lúc bấy giờ
- 2006**
  - Khai trương Vinpearl Land Nha Trang, bán đảo Hòn Tre khi cần thêm một địa điểm du lịch sang trọng

**2007 - 2009**

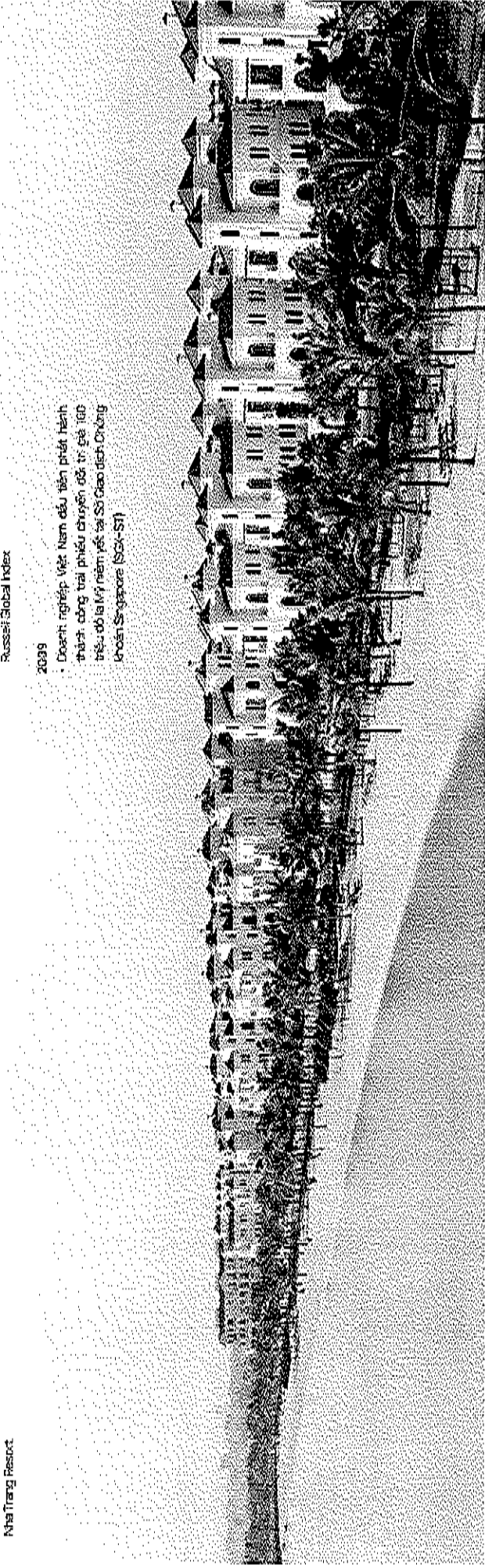
- 2007**
  - Đưa vào vận hành Chip treo Vinpearl dài 3,320km nối liền đảo Hòn Tre với đất liền, Đồng thời khai trương thêm một tòa khách sạn thuộc khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort Nha Trang, nâng tổng số phòng lên 4.85
  - Niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu VIC
- 2008**
  - Trở thành công ty bất động sản Việt Nam đầu tiên được chọn đưa vào chỉ số chứng khoán Russell Global Index

**2010 - 2011**

- 2010**
  - Khai trương dự án Vincom Center Sừng Khôi tại Thành phố Hồ Chí Minh
  - Mở bán căn hộ cao cấp tại dự án phức hợp Vinhomes Royal City
- 2011**
  - Khai trương khu nghỉ dưỡng trên 5 sao Vinpearl Luxury Nha Trang và sân golf trên đảo đầu tiên tại Việt Nam Vinpearl Golf Club - Nha Trang
  - Khai trương Vinpearl Bãi Nắng Resort S. Vinas

**2009**

- Doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên phát hành thành công trái phiếu chuyển đổi trị giá 100 triệu đô la Mỹ niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore (SGX-ST)



**2012 - 2014**

**2015 - 2018**

**2019 - 2020**

**2021 - 2022**

2012

- Sáp nhập Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Cổ phần Vinpearl thành Tập đoàn VinGroup
- Công ty Cổ phần Vinpearl là thành viên đầu tiên của VinGroup

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

2013

- Mở thành phố Vinpearl nghỉ dưỡng và giải trí tại Phú Quốc
- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

2014

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

2015

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

2016

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

2017

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

2018

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

2019

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

2020

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

2021

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

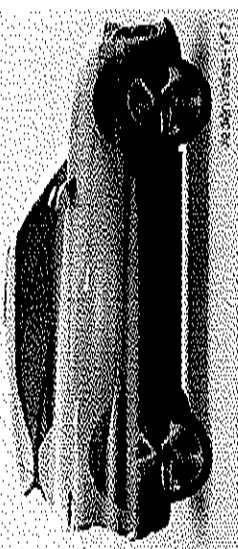
2022

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City

- Mở mắt Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Vincom Times City



**Các sự kiện nổi bật năm 2021**

- *VinFast chính thức ra mắt thương hiệu xe điện toàn cầu tại Triển lãm ô tô Los Angeles 2021 (Mỹ), giới thiệu dài sản phẩm hoàn thiện và công bố chiến lược thuần điện tại CES 2022:* Tháng 11 năm 2021, tại Triển lãm ô tô Los Angeles 2021 (Mỹ), VinFast chính thức ra mắt thương hiệu xe điện toàn cầu, đồng thời giới thiệu hai mẫu SUV điện VF 8, VF 9 với nhiều công nghệ tối ưu bao gồm Smart Services (bộ Dịch vụ Thông minh) và ADAS (Hệ thống Trợ lái Nâng cao). Sự kiện đánh dấu bước tiến ra quốc tế của VinFast, nhằm thúc đẩy mạnh mẽ cuộc cách mạng xe điện thông minh toàn cầu và hiện thực hóa “Tương lai của Di chuyển” vì một hành tinh xanh, phát triển bền vững. Vào đầu năm 2022, tại sự kiện VinFast Global EV Day, trong khuôn khổ Triển lãm Điện tử Tiêu dùng CES 2022 tại Las Vegas (Mỹ), VinFast chính thức giới thiệu dài SUV điện hoàn chỉnh, với năm mẫu xe sở hữu vẻ ngoài ấn tượng và thời thượng, phủ đủ các phân khúc thị trường. Tại sự kiện, VinFast cũng công bố chiến lược dừng sản xuất xe xăng từ cuối năm 2022, tập trung hoàn toàn cho việc nghiên cứu, phát triển và sản xuất các dòng xe thuần điện. Đây là quyết định bước ngoặt, đưa VinFast trở thành một trong những hãng xe xăng đầu tiên trên thế giới chuyển hẳn sang thuần điện, khẳng định dấu ấn tiên phong, thúc đẩy cuộc cách mạng di chuyển điện hóa.
- *VinFast ghi nhận số đơn đặt hàng xe điện kỷ lục và bắt đầu hàn giao lô xe điện VF e34 đầu tiên:* Chỉ sau 48 tiếng mở cổng đặt mua chính thức hai mẫu xe điện VF 8 và VF 9, VinFast đã nhận được hơn 24 nghìn đơn đặt hàng trên toàn cầu. Con số ấn tượng này là tín hiệu tích cực cho thấy các mẫu ô tô điện thông minh của VinFast đã chiếm được niềm tin và sự ủng hộ mạnh mẽ của cả khách hàng Mỹ, châu Âu và Việt Nam. Trước đó, vào tháng 03 năm 2021, mẫu xe ô tô điện đầu tiên của VinFast giới thiệu tại thị trường nội địa cũng đã gây tiếng vang lớn khi nhận gần 4 nghìn đơn đặt cọc chỉ sau 12 giờ mở bán. Ngày 25 tháng 12 năm 2021, VinFast đã tổ chức lễ xuất xưởng và bàn giao lô xe ô tô điện VF e34 đầu tiên tại nhà máy VinFast (Hải Phòng). Sự kiện đã khai mở kỷ nguyên ô tô điện của Việt Nam, đưa Việt Nam thành một trong số ít quốc gia trên thế giới làm chủ công nghệ sản xuất xe hơi năng lượng sạch.
- *Vingroup khởi công nhà máy sản xuất pin VinES tại Khu kinh tế Vũng Áng, Hà Tĩnh:* Ngày 12 tháng 12 năm 2021, Vingroup đã chính thức khởi công nhà máy sản xuất pin VinES tại Khu kinh tế Vũng Áng (Hà Tĩnh) với quy mô giai đoạn một là 8ha và tổng mức đầu tư 4 nghìn tỷ đồng. Đây là dấu mốc quan trọng trong chiến lược tự chủ sản xuất pin của VinFast, đảm bảo nguồn cung đa dạng, đạt chuẩn quốc tế cho từng dòng ô tô điện của hãng xe Việt.
- *VinBigData thử nghiệm thành công xe điện tự hành cấp độ bốn:* Tháng 08 năm 2021, VinBigData đưa vào thử nghiệm xe điện tự hành cấp độ bốn, với các tính năng nổi trội so với một số sản phẩm tương tự từng thử nghiệm tại Việt Nam. Giải pháp này mang lại trải nghiệm di chuyển mượt mà cho hành khách mà không cần dùng đến người lái, thể hiện năng lực vượt trội trong việc nghiên cứu ứng dụng công nghệ của Vingroup và dự kiến sẽ được ứng dụng để phát triển các tính năng cho dòng xe điện thông minh trong tương lai.
- *VinAI công bố ba công nghệ hỗ trợ ô tô tự lái ở Việt Nam:* Tháng 08 năm 2021, trong khuôn khổ sự kiện “AI Day 2021 – Tiếp lửa đổi mới sáng tạo”, VinAI đã công bố ba công nghệ thông minh hỗ trợ xe tự lái bao gồm: Hệ thống giám sát người lái, Tính năng Quan sát toàn cảnh 360 độ, Cơ chế tự lái cho xe. Đây là những sản phẩm, dịch vụ mang tính tiên phong trên thị trường và có giá trị ứng dụng, thương mại hoá cao, góp phần đưa AI trở thành điểm sáng công nghệ của Việt Nam.
- *Vingroup ra mắt tòa Techno Park Tower tại khu đô thị Vinhomes Ocean Park:* Ngày 06 tháng 04 năm 2021, Vingroup ra mắt Techno Park Tower – Tòa nhà văn phòng 45 tầng nổi đẳng cấp quốc tế được phát triển ở cấp độ cao nhất của ba tiêu chí: Xanh – Thông minh – Vì sức khỏe, với những tính năng vượt trội tương đương các tòa nhà thông minh Top 10 thế giới. TechnoPark đã bắt đầu đi vào vận hành quý III năm 2021, trở thành mảnh ghép hoàn thiện trong bộ ba giải pháp về thành phố thông minh, căn hộ thông minh và toà nhà thông minh của Vingroup tại Vinhomes Ocean Park.
- *Vingroup ra mắt “Thành phố không ngủ”, siêu quán thể nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí hàng đầu Đông*

*Nam Á – Phú Quốc United Center:* Ngày 21 tháng 04 năm 2021, Vingroup chính thức khai trương Siêu quần thể nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí hàng đầu Đông Nam Á – Phú Quốc United Center tại Bắc đảo Ngọc, đưa Phú Quốc trở thành “điểm đến quốc tế mới” tại Châu Á. Với quy mô lên đến hơn 1 nghìn ha, sở hữu hàng nghìn hạng mục vui chơi giải trí kỳ lục và hệ sinh thái nghỉ dưỡng, mua sắm hoạt động 24/7, Phú Quốc United Center là siêu quần thể không ngủ đầu tiên tại Việt Nam, không chỉ đáp ứng toàn diện nhu cầu hưởng thụ – vui chơi – nghỉ ngơi – khám phá cho mọi du khách mà còn mang đến những trải nghiệm chưa từng có. Nơi đây được đánh giá là “vũ trụ du lịch – giải trí” đầu tiên tại Việt Nam, có thể sánh ngang với các điểm đến cuốn hút hàng đầu hành tinh như Jeju (Hàn Quốc), Clarke Quay (Singapore), Las Vegas (Mỹ)

- *VinBus chính thức vận hành xe buýt điện thông minh đầu tiên tại Việt Nam:* Trong năm 2021, VinBus chính thức khai trương và đưa vào vận hành các tuyến xe buýt điện thông minh đầu tiên của Việt Nam tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và Phú Quốc. Những tuyến xe buýt điện xanh sử dụng năng lượng sạch, không phát khí thải, không gây ô nhiễm tiếng ồn, và êm ái trên mọi cung đường với đội ngũ tài xế, tiếp viên thân thiện, lành nghề. Tại Hà Nội, VinBus đã triển khai dịch vụ từ tháng 04 năm 2021 và bắt đầu tham gia vào mạng lưới vận tải công cộng từ tháng 12 với ba tuyến xe buýt điện từ Khu đô thị Vinhomes Ocean Park và Smart City đi vào trung tâm thành phố. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, VinBus vận hành tuyến xe buýt điện đầu tiên trong nội khu khu đô thị Vinhomes Grand Park (Thành phố Thủ Đức). Tại Phú Quốc, VinBus cung cấp dịch vụ trong quần thể Phú Quốc United Center.
- *Vingroup phát hành Khung tín dụng Bền vững và thành công phát hành trái phiếu và khoản vay hợp vốn bền vững theo Khung tín dụng này:* Tháng 09 năm 2021, Vingroup phát hành Khung tín dụng Bền vững, bao gồm sáu hạng mục dự án xanh, thân thiện với môi trường, và hai hạng mục dự án xã hội thuộc các mảng kinh doanh của Tập đoàn. Khung tín dụng xanh được lập theo Tiêu chí Trái phiếu Xanh của Hiệp hội thị trường vốn Quốc tế (ICMA) và Tiêu chí vay Xanh của Hiệp hội thị trường Vay Quốc tế (LMA), và nhận được đánh giá tích cực từ Sustainalytics – tổ chức tư vấn chuyên đánh giá độc lập tính bền vững của các doanh nghiệp niêm yết. Dưới Khung này, Công ty Cổ phần Vinpearl chào bán thành công trái phiếu bền vững có quyền chọn nhận cổ phiếu của Vingroup. Đây là trái phiếu bền vững có quyền chọn nhận cổ phiếu đầu tiên trên thế giới, được Tạp chí The Asset bình chọn là Giao dịch vốn tốt nhất Việt Nam (Best Equity-Linked Deal). Ngoài ra, vào tháng 01 năm 2022, Vingroup huy động khoản vay hợp vốn bền vững đầu tiên cho Tập đoàn và VinFast, nhận được nhu cầu đầu tư rất tích cực từ thị trường. Các giao dịch nêu trên minh chứng cho khả năng và uy tín của Vingroup trên thị trường vốn, cũng như việc đặt tiêu chí thân thiện với môi trường và bền vững lên hàng đầu trong các hoạt động tài chính của Tập đoàn.

#### **Danh hiệu, giải thưởng năm 2021:**

- **TOP 2.000 CÔNG TY NIÊM YẾT LỚN NHẤT THẾ GIỚI:** Tháng 05 năm 2021, Tạp chí Forbes đã công bố danh sách Top 2.000 Công ty niêm yết lớn nhất thế giới. Trong đó, Vingroup là một trong năm doanh nghiệp Việt Nam và là doanh nghiệp tư nhân phi tài chính Việt Nam duy nhất lọt vào danh sách, đứng ở vị trí 1.650. Bên cạnh đó, Vingroup cũng được vinh danh trong Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam năm 2021 do Forbes Việt Nam bình chọn. Những giải thưởng này một lần nữa khẳng định thành quả phát triển vượt bậc, tầm nhìn chiến lược của Vingroup trong nhiều năm qua.
- **TOP 5 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM, ĐỒNG THỜI LÀ DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN LỚN NHẤT VIỆT NAM:** Theo bảng xếp hạng của Vietnam Report năm 2021, Vingroup đã tăng một bậc, lên vị trí thứ năm trong Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam. Đây là vị trí cao nhất mà một doanh nghiệp tư nhân đạt được trong lịch sử 15 năm xếp hạng của Vietnam Report, sánh ngang với nhiều tập đoàn Nhà nước và doanh nghiệp vốn đầu tư nước ngoài. Bên cạnh đó, Vingroup vẫn duy trì vị thế là Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam.

- **VINGROUP VINH DỰ NHẬN HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG HẠNG BA:** Tháng 10 năm 2021, tại Lễ biểu dương “Người tốt, việc tốt” tiêu biểu năm 2021, Vingroup đã vinh dự được trao Huân chương Lao động hạng Ba. Đây là danh hiệu cao quý thể hiện sự ghi nhận của Nhà nước đối với những nỗ lực và đóng góp của Vingroup trong việc hỗ trợ cộng đồng và xã hội phòng chống dịch Covid-19 trong suốt thời gian vừa qua.
- **CÁC MẪU XE ĐIỆN VINFAST NĂM TRONG TOP 10 XE ẮN TƯỢNG NHẤT TẠI CES 2022:** Sau thành công của buổi lễ ra mắt xe điện của VinFast tại Triển lãm CES 2022, Tạp chí Forbes đã vinh danh 10 mẫu ô tô được đánh giá tuyệt vời nhất tại triển lãm, trong đó đặc biệt nhắc tới VinFast với bộ ba xe ô tô điện lần đầu ra mắt là VF 5, VF 6 và VF 7. Những mẫu xe của VinFast được đánh giá là thời trang, hiện đại. Bên cạnh đó, tại Việt Nam, VinFast VF e34 – mẫu xe ô tô điện thông minh đầu tiên của VinFast được Diễn đàn Tinh tế bình chọn là Chiếc xe hơi điện đáng mong chờ nhất 2021.
- **TRỢ LÝ ẢO VIVI ĐƯỢC VINH DANH SẢN PHẨM CÔNG NGHỆ TIỀM NĂNG 2022:** Ngày 07 tháng 01 năm 2022, sản phẩm Trợ lý ảo ViVi của Công ty Cổ phần VinBigData được vinh danh là Sản phẩm công nghệ tiềm năng 2022 tại Lễ trao giải Tech Awards 2021. Trợ lý ảo ViVi là hệ thống điều khiển bằng giọng nói thông minh, ứng dụng nền tảng công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI), phân tích dữ liệu lớn, xử lý ngôn ngữ tự nhiên. Sản phẩm hiện đang được tích hợp trên mẫu ô tô điện thông minh VF e34, hỗ trợ người lái thực hiện nhiều tác vụ rảnh tay khi đang di chuyển. Bên cạnh đó, Trợ lý ảo còn có khả năng đối đáp linh hoạt, khéo léo với người lái trong nhiều ngữ cảnh khác nhau, mang đến những trải nghiệm ấn tượng trên xe.
- **VINHOMES ĐƯỢC VINH DANH CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG ĐẦU VIỆT NAM TẠI BCI ASIA:** Tháng 01 năm 2022, Vinhomes được vinh danh trong Top 10 Chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam tại Lễ trao giải BCI Asia Awards 2020 – 2021. Với việc góp mặt trong bảng xếp hạng bảy năm liên tiếp, Vinhomes khẳng định vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển và quản lý bất động sản. BCI Asia Awards là một trong những giải thưởng danh giá nhất của ngành Xây dựng trong khu vực. Trong đó, hạng mục Top 10 Chủ đầu tư hàng đầu được trao cho những Chủ đầu tư có ảnh hưởng và tác động lớn đến thị trường xây dựng Việt Nam.
- **VINPEARL VINH DỰ NHẬN 29 GIẢI THƯỞNG TẠI TRAVELLERS’ CHOICE AWARDS 2021:** Hệ thống khách sạn thương hiệu Vinpearl đã đón nhận 29 giải thưởng cao quý từ TripAdvisor – nền tảng đánh giá dịch vụ du lịch hàng đầu thế giới. Trong đó, Vinpearl vinh dự chiến thắng hai hạng mục quan trọng nhất là Best of the Best (Tốt nhất của tốt nhất) và Travelers’ Choice Awards (giải Du khách bình chọn). Đây là minh chứng cho thấy Vinpearl đã nỗ lực cam kết dịch vụ xuất sắc trên quy mô hệ thống và được hàng triệu du khách cùng các chuyên gia đánh giá hàng đầu công nhận, tin tưởng.
- **VINMEC CENTRAL PARK VÀ VINMEC TIMES CITY VƯỢT QUA KỶ THẨM ĐỊNH CỦA JCI:** Trong năm, Vinmec Central Park chính thức vượt qua kỷ thẩm định lần hai và Vinmec Times City vượt qua kỷ thẩm định lần ba của Tổ chức giám định chất lượng bệnh viện Hoa Kỳ JCI. Đây là chứng chỉ uy tín hàng đầu của Mỹ về thẩm định chất lượng dịch vụ y tế, tập trung vào sự an toàn, chất lượng chăm sóc và hệ thống quản lý chất lượng cho bệnh nhân. Thành công này tái khẳng định chất lượng và dịch vụ tiêu chuẩn quốc tế, đồng thời là bảo chứng cho uy tín và tầm vóc của hệ thống y tế Vinmec trên phạm vi toàn cầu.

*(Phần còn lại của trang được chú ý để trống)*





VINGROUP

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT****I.3 Quá trình tăng vốn điều lệ**

Bảng dưới đây mô tả quá trình tăng vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong giai đoạn từ năm 2010 đến nay:

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số trong cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phần bỏ quyền	Cơ sở pháp lý
2002	0	196.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần. Các cổ đông góp vốn bằng tiền</li> </ul>	19.600.000	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giấy CN ĐKKD lần đầu, số 0103001016 ngày 03/05/2002</li> </ul>
2003	55.000.000.000	251.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ</li> </ul>	5.500.000	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>QĐ số 03/QĐ/2003 ngày 20/3/2003 của ĐHĐCĐ Công ty CP Thương mại Việt Nam về việc bổ sung cổ đông và tăng vốn điều lệ</li> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ I, số 0103001016 ngày 04/03/2003</li> </ul>
2005	(251.000.000)	250.749.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thu hồi phần vốn góp của Công ty CK Trần Hưng Đạo</li> </ul>	N/A	N/A	<ul style="list-style-type: none"> <li>QĐ số 05/QĐ-ĐHĐCĐ/2005 ngày 12/7/2005 về việc giảm vốn điều lệ</li> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 6, số 0103001016 ngày 15/08/2005</li> </ul>
2006	62.751.000.000	313.500.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ</li> </ul>	6.275.100	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>NQ số 06/06/NQ-ĐHĐCĐ VINCOM JSC ngày 22/12/2006 về việc tạm thời phân chia cổ tức để góp thêm vốn vào Công ty.</li> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 10, số 0103001016 ngày 25/12/2006</li> </ul>



VINGROUP

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phần bổ quyền	Cơ sở pháp lý
2007	286.500.000.000	600.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chào bán cho cổ đông hiện hữu</li> </ul>	28.650.000	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>QĐ số 02/07/QĐ-ĐHĐCD-VINCOM ngày 10/02/2007 về việc tăng vốn điều 1</li> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 11, số 0103001016 ngày 15/02/2007</li> </ul>
	200.000.000.000	800.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chào bán cổ phiếu ra công chúng</li> </ul>	20.000.000	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>QĐ số 03/07/QĐ-ĐHĐCD-VINCOM ngày 23/02/2007 thông qua việc chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ.</li> <li>Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 85/UBCK-ĐKCB ngày 09/04/2007</li> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 13, số 0103001016 ngày 22/06/2007</li> <li>Quyết định 419/QĐ-UBCK ngày 09/08/2007 gia hạn GCN chào bán</li> </ul>
2008	399.831.560.000	1.199.831.560.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chào bán cổ phiếu ra công chúng</li> </ul>	39.983.156	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 272/UBCK-GCN ngày 08/01/2008</li> <li>NQ số 01/08/NQ-ĐHĐCD-VINCOM JSC ngày 29/3/2008 của ĐHĐCD thường niên 2008</li> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 15, số 0103001016 ngày 09/04/2008</li> </ul>



VINAGROUP

## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
2009	796.440.820.000	1.996.272.380.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chào bán cổ phiếu ra công chúng</li> </ul>	79.644.082	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>NQ số 02/09/NQ-DHDCD ngày 28/3/2009 thông qua phương án chào bán cổ phiếu</li> <li>Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 400/UBCK-GCN ngày 17/06/2009</li> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 17, số 0103001016 ngày 02/10/2009</li> </ul>
2010	1.199.747.240.000	3.196.019.620.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trả cổ tức bằng cổ phiếu</li> </ul>	119.974.724	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết số 01/2010/ND-DHDCD-VINCOM JSC ngày 12/03/2010 thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 1.996.272.380.000 VND lên khoảng 3.600 tỷ đồng</li> </ul>
	402.875.740.000	3.599.279.120.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chào bán cho cổ đông hiện hữu</li> </ul>	40.287.574	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết số 02/2010/NQ-DHDCD -VINCOM JSC ngày 20/03/2010</li> <li>Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 549/UBCK-GCN ngày 16/4/2010 của UBCKNN</li> </ul>
	127.357.010.000	3.726.252.370.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chuyển đổi trái phiếu quốc tế</li> </ul>	12.735.701	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>NQ ĐHDCD số 04/09/NQ ĐHDCD - VINCOM JSC ngày 06/11/2009 về việc phát hành và</li> </ul>



VINAGROUP

## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Gia phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
						niêm yết Trại phiếu chuyển đổi tại SGP và tăng vốn điều lệ, phát hành và niêm yết phục vụ cho việc chuyển đổi tại HOSE
						QĐ ĐHĐCD số 04/2010/QĐ – DHĐCD- VINCOM JSC ngày 12/7/2010 (Đợt 1)
						QĐ ĐHĐCD số 05/2010/QĐ – DHĐCD- VINCOM JSC ngày 28/7/2010 (Đợt 2)
						QĐ ĐHĐCD số 06/2010/QĐ – DHĐCD- VINCOM JSC ngày 09/08/2010 (Đợt 3)
						QĐ ĐHĐCD số 07/2010/QĐ – DHĐCD- VINCOM JSC ngày 19/8/2010 (Đợt 5)
						QĐ ĐHĐCD số 08/2010/QĐ – DHĐCD- VINCOM JSC ngày 16/12/2010 (Đợt 5)
						QĐ số 09/2010/QĐ-DHĐCD – VINCOM JSC ngày 23/12/2010 (Đợt 6)
						QĐ số 10/2010/QĐ-DHĐCD – VINCOM JSC ngày 29/12/2010 (Đợt 7)
						Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 25, số 0101245486 ngày 31/12/2010

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINGROUP

Thời điểm tàng vốn	Vốn tăng thêm (Đông)	Vốn sau phát hành (Đông)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đông)/ Tỷ lệ phần bổ quyền	Cơ sở pháp lý
2011	185.246.560.000	3.911.498.930.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chuyển đổi trái phiếu quốc tế</li> </ul>	18.524.656	Giá phát hành: 10.000 VND	QĐ số 01/2011/QĐ-DHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 10/01/2011 (Đợt 8) QĐ số 02/2011/QĐ-DHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 17/01/2011 (Đợt 9) QĐ số 03/2011/QĐ-DHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 24/01/2011 (Đợt 10) QĐ số 04/2011/QĐ-DHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 28/2/2011 (Đợt 11) QĐ số 06/2011/QĐ-DHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 05/04/2011 (Đợt 12) QĐ số 07/2011/QĐ-DHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 15/04/2011 (Đợt 13) QĐ số 08/2011/QĐ-DHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 27/04/2011 (Đợt 16) QĐ số 09/2011/QĐ-DHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 09/05/2011 (Đợt 15) QĐ số 10/2011/QĐ-DHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 18/05/2011 (Đợt 16) QĐ số 11/2011/QĐ-DHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 27/05/2011 (Đợt 17)



VINGROUP

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đông)	Vốn sau phát hành (Đông)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đông)/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
2012	1.582.334.120.000	5.493.833.050.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sáp nhập Công ty CP Vimpearl (hoán đổi cổ phiếu)</li> </ul>	158.233.412	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ QĐ số 12/2011/QĐ-DHDCD - VINCOM JSC ngày 07/06/2011 (Đợt 18)</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 37, số 0101245486 ngày 10/6/2011</li> <li>▶ Quyết định số 01/2012/QĐ - DHDCD - VINCOM JSC ngày 06/1/2012</li> <li>▶ Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 121/CGN-UBCK ngày 8/12/2011</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 38, số 0101245486 ngày 13/01/2012</li> </ul>
	1.510.787.500.000	7.004.620.550.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trả cổ tức bằng cổ phiếu</li> </ul>	151.078.750	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 02/2012/NQ-DHDCD-VINGROUP ngày 25/04/2012</li> <li>▶ Công văn của UBCKNN ngày 18/5/2012 về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2011 và Quý I/2012</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 40, số 0101245486 ngày 19/6/2012</li> </ul>
2013	2.276.481.600.000	9.281.102.150.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tăng vốn từ nguồn thặng dư</li> </ul>	227.648.160	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 01/2013/NQ-DHDCD-VINGROUP ngày 03/01/2013 thông qua phương án</li> </ul>

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINGROUP

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phần bổ quyền	Cơ sở pháp lý
						phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn; Công văn của UBCKNN ngày 3/1/2013 về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn thặng dư của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
						Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 43, số 0101245486 ngày 05/02/2013
						QĐ số 03/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 11/3/2013 (Đợt 1)
						QĐ số 04/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 2/5/2013 (Đợt 2)
						QĐ số 05/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 1/6/2013 (Đợt 3)
						QĐ số 06/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 24/6/2013 (Đợt 4)
						QĐ số 07/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 22/7/2013 (Đợt 5)
						Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 48, số 0101245486 ngày 29/7/2013
	6.966.640.000	9.288.068.790.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chuyển đổi trái phiếu quốc tế</li> </ul>	696.664	Giá phát hành: 10.000 VND	

*(Handwritten marks)*



VINGROUP

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng) / Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
	7.968.000.000	9.296.036.790.000	▪ Sáp nhập Công ty PFV (hoán đổi cổ phiếu)	796.800	Giá phát hành: 10.000 VND	<p>Nghị quyết số 03/2013/NQ-ĐHĐCD-VINGROUP ngày 11/09/2013 thông qua phương án nhận sáp nhập CTCP Dầu tư và Thương mại PFV</p> <p>Quyết định số 115/2013/QĐ-HĐQT-VINGROUP ngày 16/12/2013 thông qua việc tăng vốn điều lệ để nhận sáp nhập CTCP Dầu tư và Thương mại PFV</p> <p>Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu số 62/GCN-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 18/11/2013</p> <p>Công văn của UBCKNN ngày 18/12/2013 về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</p> <p>Giấy chứng nhận ĐKDN sửa đổi lần thứ 49, ngày 20/12/2013</p>

*(Handwritten marks)*





VINERGUP

## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phần bổ quyền	Cơ sở pháp lý
2014	722.201.960.000	10.018.238.750.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chuyển đổi trái phiếu quốc tế</li> </ul>	72.220.196	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>QĐ số 01/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 10/2/2014 (Đợt 6)</li> <li>QĐ số 03/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 11/9/2014 (Đợt 7-25)</li> <li>QĐ số 04/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 13/10/2014 (Đợt 26-37)</li> <li>QĐ số 05/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 11/11/2014 (Đợt 38-47)</li> </ul>
	4.527.312.230.000	14.545.550.980.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trả cổ tức bằng cổ phiếu</li> </ul>	452.731.223	Giá phát hành: 10.000 VND Tỷ lệ thực hiện quyền: 1000:487	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết số 02/2014/NQ-DHDCD-VINGROUP ngày 24/07/2014</li> <li>Quyết định số 62/2014/QĐ-HDQT-VINGROUP của HĐQT Vingroup thông qua việc tăng vốn điều lệ do phát hành thêm cổ phần để trả cổ tức bằng cổ phần và chuyển đổi Trái phiếu quốc tế thành cổ phần</li> <li>CV số 4482/UBCK-QLPH của UBCK ngày 06/08/2014 về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;</li> <li>Công văn của UBCKNN ngày 11/09/2014 về việc nhận được Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;</li> </ul>

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINGROUP

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phần bổ quyền	Cơ sở pháp lý
2015	106.384.250.000	14.651.935.230.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chuyển đổi trái phiếu quốc tế</li> </ul>	10.638.425	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 55, số 0101245486 ngày 18/11/2014</li> <li>QĐ số 01/2015/QĐ-DHĐCD-VINCOM JSC ngày 15/4/2015 (Đợt 48 -51)</li> <li>Nghị quyết số 01/2015/NQ-DHĐCD-VINGROUP ngày 23/04/2015</li> <li>CV số 2764/UBCK – QLPH ngày 01/06/2015 của UBCK về việc nhận được đầy đủ Tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Vingroup</li> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 57, số 0101245486 ngày 20/7/2015</li> <li>Công văn ngày 3/8/2015 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</li> <li>Công văn ngày 11/8/2015 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</li> <li>Công văn ngày 19/10/2015 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu</li> </ul>
	3.763.639.260.000	18.415.574.490.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trả cổ tức bằng cổ phiếu</li> </ul>	376.363.926	Giá phát hành: 10.000 VND Tỷ lệ thực hiện quyền: 1000:258	
	266.306.380.000	18.681.880.870.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chuyển đổi trái phiếu quốc tế</li> </ul>	26.630.638	Giá phát hành: 10.000 VND	

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINGROUP

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đông)	Vốn sau phát hành (Đông)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đông)/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
						thành cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
						Công văn ngày 26/10/2015 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
						Công văn ngày 23/11/2015 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
						Công văn ngày 03/12/2015 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
						Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 59, số 0101245486 ngày 23/12/2015
2016	716.667.640.000	19.398.548.510.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chuyển đổi trái phiếu quốc tế</li> </ul>	71.666.764	Giá phát hành: 10.000 VND	Công văn ngày 28/01/2016 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP  Công văn ngày 18/02/2016 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP



VINGROUP

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phần bổ quyền	Cơ sở pháp lý
						<p>➤ Công văn ngày 26/02/2016 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</p> <p>➤ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 60, số 0101245486 ngày 18/3/2016</p>
						<p>➤ Nghị quyết số 01/2016/NQ-DHĐCD-VINGROUP ngày 22/04/2016</p> <p>➤ Nghị quyết HĐQT số 16A/2016/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 11/5/2016 phê duyệt phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2015 và Quý I/2016</p>
	2.133.799.410.000	21.532.347.920.000	▪ Trả cổ tức bằng cổ phiếu	213.379.941	<p>Giá phát hành: 10.000 VND</p> <p>Tỷ lệ thực hiện quyền: 1000:110</p>	<p>➤ Công văn ngày 1/6/2016 của UBCKNN về việc nhận được tài liệu bổ sung báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</p> <p>➤ Công văn ngày 9/7/2016 của UBCKNN về việc nhận được Tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP Công văn số 514/2016/CV-TGD-VINGROUP</p>

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINGROUP

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phần bổ quyền	Cơ sở pháp lý
						<p>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 61, số 0101245486 ngày 02/8/2016</p> <p>Nghị quyết số 02/2016/NQ-DHĐCĐ/VINGROUP ngày 16/08/2016 thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn</p> <p>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 62, số 0101245486 ngày 01/11/2016</p> <p>Công văn ngày 25/08/2016 của UBCKNN về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</p> <p>Công văn ngày 27/09/2016 của UBCKNN về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</p>
	4.844.731.620.000	26.377.079.540.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tăng vốn từ nguồn thặng dư</li> </ul>	484.473.162	<p>Giá phát hành: 10.000 VND</p> <p>Tỷ lệ thực hiện quyền: 1000:225</p>	
2018	5.539.132.760.000	31.916.212.300.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trả cổ tức bằng cổ phiếu</li> </ul>	553.913.276	<p>Giá phát hành: 10.000 VND</p> <p>Tỷ lệ thực hiện quyền: 1000:210</p>	<p>Nghị quyết số 01/2018/NQ-DHĐCĐ-VINGROUP ngày 31/05/2018</p> <p>Công văn ngày 13/06/2018 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</p>



VINGROUP

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phát hành bỏ quyền	Cơ sở pháp lý
						Công văn ngày 10/7/2018 của UBCKNN về việc nhận được Tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
						Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 66, số 0101245486 ngày 18/7/2018
						Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ) VINGROUP ngày 31/05/2018
						Nghị quyết số 29/2018/NQ-HDQT-VINGROUP ngày 26/07/2018
						Nghị quyết số 31/2018/NQ-HDQT-VINGROUP ngày 26/07/2018
						Công văn ngày 10/8/2018 của UBCKNN về việc nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ưu đãi riêng lẻ
						CV số 5268/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 23/8/2018 về việc Báo cáo kết quả chào bán riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi
						Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 66, số 0101245486 ngày 29/08/2018
	840.000.000.000	32.756.212.300.000	Phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi	84.000.000	Giá phát hành: 10.000 VND	

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINAGROUP

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phần bổ quyền	Cơ sở pháp lý
2019	1.543.141.590.000	34.299.353.890.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát hành riêng lẻ cổ phiếu công thông</li> </ul>	154.314.159	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 25/03/2019 thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ và một số vấn đề thuộc thẩm quyền</li> <li>Công văn ngày 11/4/2019 của UBCKNN về việc nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ</li> <li>CV số 3152/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 21/5/2019 về việc nhận được đầy đủ Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ</li> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 67, số 0101245486 ngày 10/06/2019</li> </ul>
	9.786.330.000	34.309.140.220.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức và có quyền chuyển đổi</li> </ul>	978.633	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông báo chuyển đổi của cổ đông năm giữ cổ phiếu ưu đãi ngày 04/10/2019</li> <li>Nghị quyết số 07/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 30/10/2019 thông qua việc chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông và các công việc thuộc thẩm quyền</li> <li>CV số 7341/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 04/12/2019 về việc Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông</li> </ul>



VINGROUP

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
2020	138.550.340.000	34.447.690.560.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoàn đổi cổ phiếu đang lưu hành của Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng</li> </ul>	13.855.034	Giá phát hành: 10.000 VND	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 68, số 0101245486 ngày 18/12/2019</li> <li>Nghị quyết số 06/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 30/10/2019</li> <li>CV số 129/GCN-UBCK ngày 9/12/2019 của UBCKNN</li> <li>CV số 238/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 07/01/2020 về việc Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi VTC</li> <li>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 69, số 0101245486 ngày 31/01/2020</li> </ul>
2021	4.227.842.010.000	38.675.532.570.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trả cổ tức bằng cổ phiếu</li> </ul>	422.784.201	Giá phát hành: 10.000 VND Tỷ lệ thực hiện quyền: 1000:124,9999297	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 24/06/2021</li> <li>Nghị quyết số 29/2021/NQ-HĐQT-VINGROUP và 30/2021/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 20/07/2021</li> <li>Công văn ngày 02/08/2021 của UBCKNN về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP</li> <li>CV số 5007/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 30/8/2021 về</li> </ul>

*(Handwritten marks)*



**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINA GROUP

Thời điểm (tăng vôn)	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vôn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phần bổ quyền	Cơ sở pháp lý
						việc Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của VIC
						Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 70, số 0101245486 ngày 10/09/2021
2022	13.040.490.000	38.688.573.060.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông</li> </ul>	1.304.049	Giá phát hành: 10.000 VND	Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 04/01/2022  CV số 607/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 28/1/2022 về việc Báo cáo kết quả chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông của VIC  Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 71, số 0101245486 ngày 16/02/2022

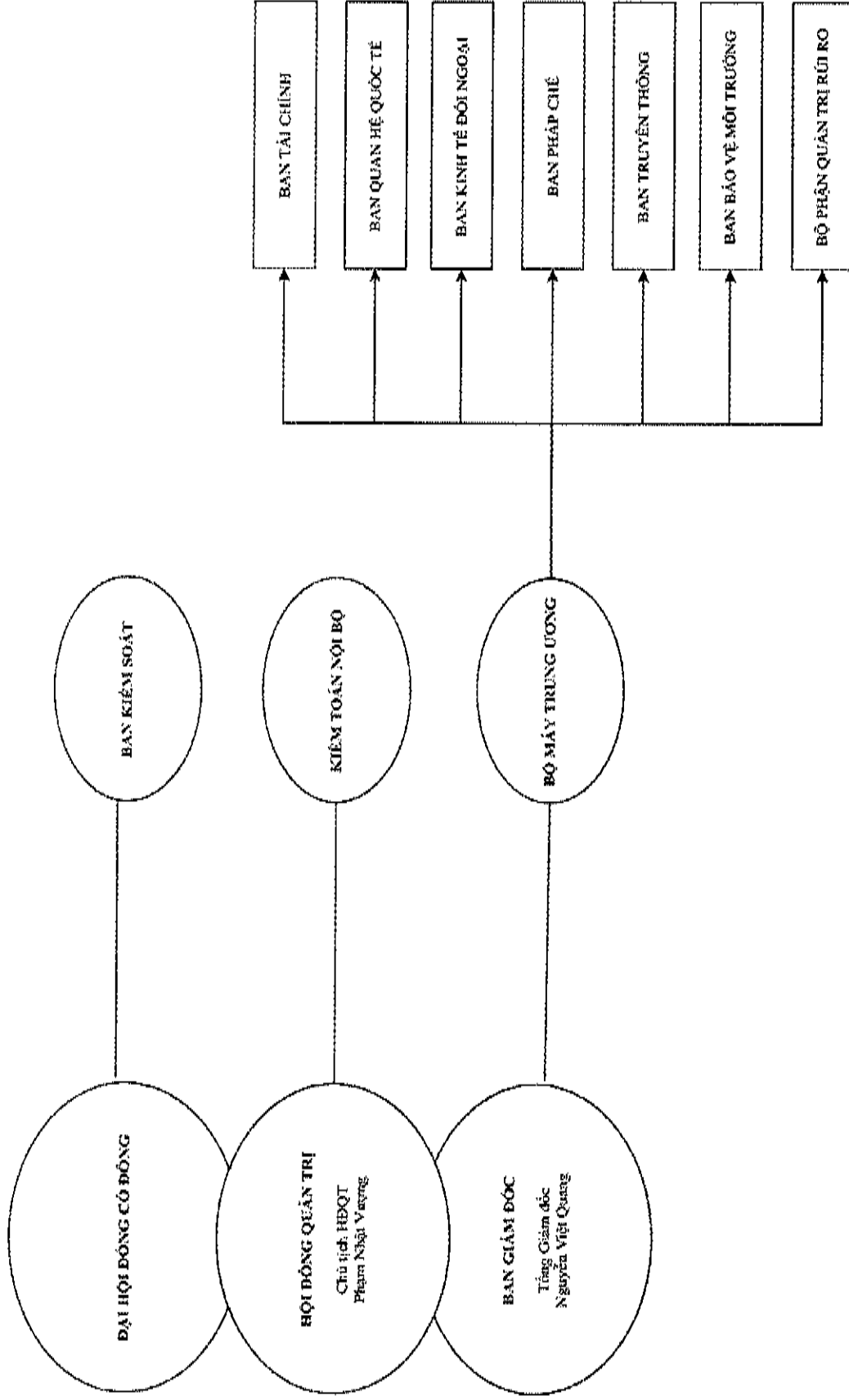
*(Handwritten marks)*





## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

3. Cơ Cấu Bộ Máy Quản Lý Của Công Ty: Bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày lập Bản Báo Bạch này như sau:



Nguồn: Vingroup – Báo cáo thường niên

Tổ chức và hoạt động của Công Ty căn cứ vào các văn bản sau đây:

- Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội thông qua vào ngày 17 tháng 6 năm 2020, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019, được sửa đổi và bổ sung tại từng thời điểm;
- Điều lệ Công Ty;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công Ty.

Tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này, cơ cấu quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết như sau:

### 3.1 Đại hội đồng Cổ đông

**Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”)** là cơ quan có quyền có quyền lực cao nhất của Tập đoàn. ĐHĐCĐ quyết định tổ chức và giải thể Tập đoàn, quyết định định hướng phát triển của Tập đoàn, bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### 3.2 Hội Đồng Quản Trị

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) do Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”) bầu ra và là cơ quan quản trị cao nhất của Tập đoàn, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHĐCĐ quyết định và thực hiện các vấn đề liên quan tới mục tiêu và lợi ích của Tập đoàn, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHĐCĐ. HĐQT của Tập đoàn có 9 thành viên trong đó có 3 thành viên độc lập đảm bảo tính minh bạch và theo đúng quy định hiện hành cũng như thông lệ quốc tế. HĐQT không thành lập các tiểu ban giúp việc vì cấu trúc Tập đoàn hiện nay đang được tổ chức theo hướng tích hợp các chức năng kiểm soát, quản trị rủi ro vào chính các phòng, ban chức năng trong Bộ máy Trung ương để có thể linh hoạt giám sát hoặc tham gia trực tiếp ngay vào hoạt động vận hành của các công ty con hay dự án. HĐQT thiết lập các chuẩn mực về đầu tư, thoái vốn, vay mượn với giá trị giao dịch lớn và phát hành cổ phiếu và trái phiếu. HĐQT quyết định và thông qua các vấn đề sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm của Tập đoàn;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Tập đoàn;
- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh Nghiệp;
- Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 10% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tập đoàn;
- Chấp thuận các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và các hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tập đoàn, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ;
- Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 38.3 và khoản 38.5 Điều 38 Điều Lệ Tập đoàn;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với TGD, Phó TGD, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính của Tập đoàn; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó;
- Cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

- (xii) Giám sát, chỉ đạo TGD và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Tập đoàn;
- (xiii) Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Tập đoàn, quyết định thành lập Công Ty Con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- (xiv) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ;
- (xv) Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên ĐHĐCĐ;
- (xvi) 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;
- (xvii) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Tập đoàn; yêu cầu phá sản Tập đoàn;
- (xviii) Quyết định ban hành Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn sau khi được ĐHĐCĐ thông qua, Quy chế về công bố thông tin của Tập đoàn và các Quy chế khác thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- (xix) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, quy định khác của pháp luật, Điều Lệ và Nghị quyết ĐHĐCĐ tại từng thời điểm.

### **3.3. Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Ban Giám đốc tổ chức thực hiện các kế hoạch và chiến lược mà HĐQT đã vạch ra cho Tập đoàn. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hằng ngày của Tập đoàn.

Hiện tại, Ban Giám đốc của Tập đoàn gồm 01 Tổng Giám đốc, 03 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng.

HĐQT bổ nhiệm một thành viên trong HĐQT hoặc người khác làm Tổng Giám đốc, và ký hợp đồng quy định về tiền lương, thưởng, ưu đãi và các quy định lao động khác đối với Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc không nhất thiết phải là Chủ tịch HĐQT. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là năm (05) năm, trừ khi được quy định khác bởi HĐQT và có thể được tái bổ nhiệm.

Trách nhiệm chính của Tổng Giám đốc là:

- (i) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Tập đoàn mà không thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- (ii) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- (iii) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Tập đoàn;
- (iv) Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Tập đoàn;
- (v) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Tập đoàn, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- (vi) Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Tập đoàn, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGD;
- (vii) Quyết định tuyển dụng lao động;
- (viii) Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- (ix) Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị dưới 10% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tập đoàn;
- (x) Quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, nhận cầm cố, thế chấp, nhận thế chấp, bảo lãnh, nhận bảo lãnh và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tập đoàn, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;
- (xi) Được ủy quyền cho cấp dưới và người khác thực hiện một hoặc một số công việc thuộc thẩm quyền và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước HĐQT về việc ủy quyền đó;

- (xii) Thực hiện các hoạt động khác thuộc trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều Lệ, nghị quyết của HĐQT, nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động của TGD và Pháp Luật

### **3.4. Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát (“BKS”) của Tập đoàn do HĐQT bầu. BKS hiện tại của Tập đoàn gồm 3 (ba) thành viên độc lập với các thành viên của HĐQT, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ 5 năm.

BKS có ít nhất một thành viên có kinh nghiệm tài chính/kế toán (có bằng tài chính/kế toán) và không làm việc trong phòng kế toán/tài chính của Tập đoàn hoặc là một thành viên/nhân viên của công ty kiểm toán độc lập mà đang kiểm toán Tập đoàn. Trách nhiệm chính của BKS là kiểm tra tính hợp lý, tính hợp pháp của các hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Tập đoàn.

### **3.5. Bộ phận Kiểm toán nội bộ**

Bộ phận Kiểm toán nội bộ (“KTNB”) – trực thuộc HĐQT của Vingroup – đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan. Bộ phận KTNB có ba thành viên. Định kỳ, Người phụ trách KTNB báo cáo HĐQT về mục đích, quyền hạn và trách nhiệm, cũng như hiệu suất của bộ phận KTNB liên quan đến kế hoạch của bộ phận. Báo cáo cũng bao gồm các vấn đề rủi ro và kiểm soát đáng kể, rủi ro gian lận, vấn đề quản trị và các vấn đề khác cần thiết hoặc theo yêu cầu của Ban Giám đốc và HĐQT. Ngoài bộ phận KTNB, HĐQT không thành lập các tiểu ban giúp việc khác vì cấu trúc Tập đoàn hiện nay đang được tổ chức theo hướng tích hợp các chức năng kiểm soát, quản trị rủi ro vào chính các phòng, ban chức năng trong Bộ máy Trung ương để có thể linh hoạt giám sát hoặc tham gia trực tiếp ngay vào hoạt động vận hành của các công ty con hay dự án.

HĐQT thiết lập các chuẩn mực về đầu tư, thoái vốn, vay mượn với giá trị giao dịch lớn và phát hành cổ phiếu và trái phiếu. Ngoài các nội dung thuộc thẩm quyền HĐQT phê duyệt theo Điều lệ Vingroup, thẩm quyền phê duyệt các giao dịch có giá trị nhỏ hơn, hoặc thực hiện các nhiệm vụ nằm ngoài thẩm quyền của HĐQT được cấp cho Ban Giám đốc.

### **3.6. Các phòng ban chức năng và chức năng của các Công ty con**

Tập đoàn được tổ chức mô hình tập đoàn phát triển kinh doanh trên 3 lĩnh vực chính, tại từng lĩnh vực hoạt động kinh doanh này đều có các Công ty vận hành và hạch toán kinh doanh như một Công ty con (“P&L”) độc lập tự chủ về kế hoạch kinh doanh và kết quả kinh doanh. Các P&L này sẽ nhận được sự hỗ trợ của Các Ban, Phòng chuyên môn từ Bộ máy Trung ương về tài chính, pháp lý, công nghệ thông tin, kiểm soát xây dựng, kinh tế đối ngoại...

Bộ máy Trung ương (“BMTW”) là bộ máy chuyên nghiệp có chức năng tham mưu, hỗ trợ cho HĐQT và Ban Giám đốc để đề xuất các định hướng và chiến lược cho toàn Tập đoàn cũng như hỗ trợ các công ty con hoạt động hiệu quả nhất. BMTW thực hiện các hoạt động tập trung, có ảnh hưởng sâu rộng tới toàn Tập đoàn như: quản trị, lập chính sách nhân sự và đào tạo, tư vấn pháp luật, phát triển thương hiệu, quan hệ cổ đông, nhà đầu tư và truyền thông, quản lý vốn, thực hiện các giao dịch huy động vốn và mua bán, sáp nhập, đảm bảo tỷ suất đầu tư hiệu quả và tối đa hóa lợi ích mang lại cho cổ đông. Ngoài ra, một số phòng, ban trong BMTW thực hiện công tác quản trị và tương tác với các công ty con để đảm bảo các công ty con hoạt động hiệu quả nhất, bằng cách kiểm tra, thẩm định và phê duyệt việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của mỗi công ty con.

Các P&L là các đơn vị hiện thực hóa các chủ trương, quyết định của Tập đoàn, và các vấn đề thuộc phạm vi lĩnh vực kinh doanh của mình. P&L trực tiếp triển khai các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Vingroup và thực hiện báo cáo theo quy định của pháp luật, quy định nội bộ của Tập đoàn. Đồng thời, P&L có trách nhiệm trình Tập đoàn xem xét quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Tập đoàn với tư cách cổ đông/chủ sở hữu.

*Mối quan hệ giữa BMTW với các P&L và các công ty liên kết:*

Quan hệ giữa BMTW với các P&L, các công ty liên kết được thực hiện theo quy định của Luật Doanh

ngành, Điều lệ, Quy chế Quản trị, các quy định khác của Tập đoàn và các quy định của pháp luật có liên quan. Vingroup thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình với tư cách là thành viên, chủ sở hữu hoặc cổ đông trong quan hệ với P&L theo quy định tương ứng của pháp luật và quy định nội bộ của Tập đoàn. Các quy trình, dự án quan trọng đòi hỏi sự phối hợp giữa nhiều phòng, ban trong BMTW, hay giữa P&L và BMTW, thường được quy hoạch để phân định trách nhiệm quyết định, thực hiện, hợp tác, báo cáo và được phân quyền bằng tiêu chuẩn Ma trận trách nhiệm (Responsibility Matrix: “Responsible – Approver – Support – Consulted – Informed” hay viết tắt là “RASCI”) để nâng cao tính hợp tác, minh bạch và trách nhiệm.

*Cơ chế phối hợp hoạt động giữa BMTW và các P&L:*

Các P&L trong Tập đoàn phối hợp với nhau nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động trên nguyên tắc bình đẳng, thỏa thuận giữa các đơn vị độc lập về tư cách pháp nhân, vì lợi ích của đơn vị và lợi ích chung của Vingroup. Tập đoàn quy định chính sách, định hướng phối hợp các lĩnh vực hoạt động trong phạm vi toàn Tập đoàn nhằm sử dụng hiệu quả nguồn lực, thế mạnh, nâng cao tính chuyên nghiệp và chuyên môn hóa của các P&L.

**4. Danh Sách Cổ Đông Năm Giữ Từ Trên 5% Vốn Cổ Phần Của Công Ty; Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Và Tỷ Lệ Cổ Phần Năm Giữ; Cơ Cấu Cổ Đông**

**4.1 Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng:**

Không có

**4.2 Danh Sách Cổ Đông Năm Giữ Từ Trên 5% Vốn Cổ Phần Của Công Ty Tại Ngày 07/04/2022:**

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/DKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	0102459554	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	1.260.132.658	32,58
2.	Phạm Nhật Vượng	001068008888	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	985.502.920	25,47
3.	SK Investment Vina II Pte.Ltd.	201908145G	10 Anson Road, #23-14S International Plaza, Singapore	231.471.224	5,98
<b>Tổng cộng</b>				<b>2.477.106.802</b>	<b>64,03</b>

*(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 07/04/2022 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)*

**4.3 Cơ Cấu Cổ Đông**

Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm yết tại ngày 07/04/2022 như sau:

Chi tiết	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1. Nhà đầu tư trong nước	<b>44.563</b>	<b>3.287.395.498</b>	<b>84,97</b>
<i>Tổ chức</i>	<i>144</i>	<i>1.317.388.490</i>	<i>34,05</i>
<i>Cá nhân</i>	<i>44.419</i>	<i>1.970.007.008</i>	<i>50,92</i>
2. Nhà đầu tư nước ngoài	<b>2.422</b>	<b>477.816.326</b>	<b>12,35</b>
<i>Tổ chức</i>	<i>170</i>	<i>418.279.589</i>	<i>10,81</i>

Chi tiêu	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
Cá nhân	2.252	59.536.737	1,54
3. Cổ phiếu quỹ (*)	-	103.645.482	2,68
<b>Tổng cộng</b>	<b>46.985</b>	<b>3.868.857.306</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 07/04/2022 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

(\*) Tổng số lượng cổ phiếu của Vingroup hiện đang được các công ty con nắm giữ, tuân thủ theo pháp luật hiện hành, chế độ kế toán doanh nghiệp và các chuẩn mực kế toán Việt Nam.

**5. Danh Sách Công Ty Mẹ Và 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**

**5.1. Công Ty Mẹ, Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Không có

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





**5.2. Danh Sách Công Ty Con Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Những Công Ty Mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Đang Năm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối**

Chi tiết thông tin về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công Ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này tại ngày 31/03/2022 như sau:

T	Tên công ty	Ngày thành lập	GCN đăng ký kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hạng động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	11/4/2012	0105850244	23.288.184	23.288.184	60,33	60,30	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	5/8/2013	0106250673	11.938.956	11.938.956	100,00	60,30	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	22/1/2014	2300819428	352.000	352.000	97,27	58,66	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81	22/2/2022	0317162962	1.228.153	1.226.153	99,84	69,22	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Vinhomes	6/3/2008	0102671977	43.543.675	43.543.675	69,34	69,34	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	11/6/2009	0103970225	443.000	443.000	97,85	67,85	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	17/9/2009	0104179545	700.000	700.000	100,00	69,34	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavince	11/5/2010	0104644263	2.000.000	2.000.000	96,44	96,12	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Xalivico	9/6/2015	0106872723	500.000	425.000	74,00	71,13	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	30/6/2010	0104782591	50.000	50.000	73,00	69,93	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINGROUP

T	Tên công ty	Ngày thành lập	GCN đăng ký kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu hiện (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
11	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4/1/2011	0100111472	1.666.041	1.666.041	87,97	86,70	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	23/6/2015	0106891557	960.000	960.000	100,00	69,34	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	10/12/2010	0100109829	679.100	679.100	65,33	65,33	Xuất bản sách
14	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	21/9/2004	0303506451	32.560.985	32.560.985	99,89	69,23	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	2/6/2016	0107457624	130.000	130.000	100,00	69,34	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	31/3/2008	0900222333	2.347.000	2.347.000	100,00	69,26	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty TNHH Đầu tư Va Phát triển Đô thị Gia Lâm (**)	12/6/2013	0106205215	15.997.719	15.997.719	99,39	68,83	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	18/2/2014	0106459393	60.000	60.000	70,00	48,48	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	21/8/2008	0305918940	300.000	270.000	90,00	62,40	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	1/7/2008	0305819280	12.000.000	12.000.000	97,90	67,78	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Văn	12/2/2018	0401880908	100.000	100.000	100,00	69,22	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	20/2/2008	0305526527	2.976.000	2.976.000	67,50	46,73	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	20/4/2018	0315003043	1.561.000	1.561.000	100,00	69,34	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	22/8/2007	0305173688	13.500.000	13.500.000	100,00	69,23	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINGROUP

T	Tên công ty	Ngày thành lập	CCN đăng ký kinh doanh	Vốn điều lệ đang ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ thực (%)	Hạng mục chính
25	Công ty Cổ phần Phát triển GS Cù Chi	9/11/2011	0304887520	328.752	328.752	100,00	69,27	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	8/11/2007	0305320043	6.690.000	6.690.000	100,00	72,61	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Delta	31/7/2007	0305120460	1.000.000	1.000.000	100,00	69,30	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	11/12/2018	0108543629	17.000.000	17.000.000	100,00	69,33	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An	11/11/2009	0900230422	1.000.000	1.000.000	100,00	69,34	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	19/8/2020	0109316812	6.368.843	6.368.843	100,00	99,93	Hoạt động tư vấn quản lý
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	11/3/2013	4201550586	3.750.000	3.750.000	100,00	86,56	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	29/1/2021	0401954349	449.251	449.251	99,99	72,60	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	12/11/2019	0108986691	2.750.000	2.750.000	100,00	69,29	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty Cổ phần Vinpearl	26/7/2006	4200456848	26.525.322	26.525.322	100,00	99,95	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
35	Công ty Cổ phần Vinpearl Invest	26/2/2020	0109104688	995.000	995.000	70,00	70,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty Cổ phần Cảng Nhà Trang	1/4/2010	4200238776	245.390	245.390	99,01	69,31	Bốc xếp hàng hóa
37	Công ty TNHH Làng Hoa Thủy Khuê	5/2/2015	0100114547	157.547	157.547	69,99	49,98	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	21/8/2018	0108411164	3.699.424	3.699.424	100,00	100,00	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo

*(Handwritten signature)*

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINAGROUP

T	Tên công ty	Ngày thành lập	GCN đăng ký kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu hiện (%)	Tỷ lệ tích lũy (%)	Hạng động chính
39	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Du lịch Phúc An	20/11/2018	0108519841	502.751	502.751	100,00	99,95	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
40	Công ty TNHH Vinpearl Australia	5/11/2020			AUD 25.824.717,84	100,00	70,00	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
41	Công ty TNHH Cape Wickham Golf Links	31/5/2017			AUD 6.434.280	100,00	70,00	Quản lý sân Golf
42	Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark	22/2/2022	0317164455	1.605.486	1.603.486	99,88	69,25	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	7/12/2020	0109447156	7.955.459	7.955.459	75,00	74,85	Hoạt động tư vấn quản lý
44	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	30/11/2012	0106050554	7.955.461	7.955.461	100,00	74,85	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
45	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	17/4/2013	0106156871	100.000	100.000	100,00	100,00	Cung cấp dịch vụ giáo dục
46	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	30/3/2015	0106805396	1.800.000	1.800.000	100,00	99,61	Cung cấp dịch vụ giáo dục
47	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	18/10/2013	0106339402	50.000	50.000	100,00	100,00	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
48	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	25/4/2019	0108718068	1.000.000	1.000.000	100,00	100,00	Dịch vụ vận tải hành khách
49	Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	15/10/2021	0109780358	900.000	900.000	100,00	100,00	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu
50	Công ty TNHH World Academy	29/12/2021	0109872993	100.000		100,00	100,00	Cung cấp dịch vụ giáo dục
51	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	21/6/2017	0107894416	56.496.998	56.496.998	99,90	51,47	Sản xuất xe có động cơ
52	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ VinFast	1/10/2019	0108926276	200.000	200.000	99,50	51,21	Bán lẻ xe có động cơ
53	Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ Smart Solution	28/2/2018	0108172251	50.000	50.000	100,00	99,85	Bán lẻ xe có động cơ

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**



VINGROUP

T	Tên công ty	Ngày thành lập	GCN đăng ký kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Tỷ lệ biên quyết (%) (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
54	Công ty TNHH VinFast Germany	23/7/2018			EUR 4.225.000	100,00	51,47	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
55	Công ty TNHH VinFast Engineering Australia	28/11/2019			AUD 46.981.301	100,00	51,47	Thiết kế ô tô, xe máy, hợp tác nghiên cứu công nghệ và nhập khẩu, phân phối hàng hóa
56	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	12/6/2018	0108321672	9.200.000	9.200.000	67,34	67,34	Sản xuất thiết bị truyền thông
57	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	28/3/2019	0108674237	4.724.400	4.724.400	100,00	51,63	Hoạt động tư vấn, đầu tư
58	Công ty TNHH Vingroup Global	28/5/2019			USD 18.045.400	100,00	67,34	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
59	Công ty TNHH Vingroup Investment	18/4/2019			USD 507.305	90,15	60,70	Nghiên cứu và phát triển thị trường
60	Công ty TNHH Vingroup Ru	6/8/2019				100,00	51,63	Bán buôn đồ điện gia dụng
61	Công ty TNHH Vingroup USA	31/1/2019			USD 103.162.033	100,00	51,63	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
62	Công ty TNHH VinFast Auto	30/3/2020			USD 85.564.974	100,00	51,63	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
63	Công ty TNHH VinFast USA Distribution	30/3/2020			USD 563.397	100,00	51,63	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
64	Công ty TNHH VinFast Auto Canada	28/1/2021			CAD 32.713.010,07	100,00	51,63	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
65	Công ty TNHH VinFast France	1/2/2021			EUR 8.038.000	100,00	51,63	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
66	Vinfast Netherlands B.V	11/5/2021			EUR 6.030.000	100,00	51,63	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
67	Công ty TNHH VinFast Trading & Investment	19/1/2015			USD 24.117.648,76	51,52	51,52	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác



T	Tên công ty	Ngày thành lập	GCN đăng ký kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Hoạt động chính
68	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	4/8/2021	0109727530	2.700.000	2.700.000	51,00	51,00	Sản xuất pin và ắc quy
69	Công ty Cổ phần Giải Pháp Năng Lượng VinES Hà Tĩnh	21/9/2021	3002233421	1.800.000	1.800.000	50,50	25,76	Sản xuất pin và ắc quy
70	Công ty TNHH VinSmart Trading And Investment	3/1/2022		NA	NA	100,00	67,34	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
71	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	2/8/2018	0108387909	1.000.000	1.000.000	80,00	80,00	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
72	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	11/1/2019	0108584417	328.125	328.125	100,00	99,73	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
73	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	20/11/2018	0108520364	411.103	411.103	100,00	89,46	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
74	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	21/11/2018	0315396330	425.012	425.012	65,00	64,96	Sản xuất phần mềm
75	Công ty Cổ phần Vinbrain	25/4/2019	0108716920	489.000	489.000	65,00	65,00	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
76	Công Ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinTIS	31/8/2011	0105479189	50.000	50.000	80,00	61,30	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
77	Công ty Cổ phần VIN3S	3/7/2015	0106892021	250.000	250.000	100,00	87,60	Sản giao dịch thương mại điện tử
78	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo VinAI	4/8/2021	0109727523	634.803	634.803	64,87	64,87	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
79	Công ty Cổ phần VinBigdata	13/9/2021	0109745427	470.829	470.829	64,00	64,00	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
80	Công ty Cổ phần Dầu tư Bao Lai	27/5/2010	0104727343	2.202.400	2.202.400	96,48	70,01	Khai thác khoáng sản

T	Tên công ty	Ngày thành lập	CCN đăng ký kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Tỷ lệ biên quyền (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
81	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	6/1/2015	5200816972	1.355.000	1.355.000	100,00	70,01	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
82	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Đốc Thăng	26/8/2015	5200823313	95.800	95.800	100,00	70,31	Khai thác khoáng sản
83	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	19/7/2012	5200773856	295.400	295.400	100,00	70,01	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
84	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	24/7/2017	5200877252	210.000	57.500	100,00	70,01	Khai thác khoáng sản
85	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	13/10/2011	5200678955	150.500	150.500	100,00	70,23	Khai thác khoáng sản
86	Công ty TNHH MTV Vạn Khoa Lục Yên	26/3/2012	5200725115	160.000	160.000	100,00	70,94	Khai thác khoáng sản
87	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	29/9/2010	0104936869	169.200	169.200	100,00	70,94	Khai thác khoáng sản
88	Công ty TNHH Bảo Lai Australia	11/5/2020			NA	100,00	70,01	Kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh nhập khẩu và phân phối hàng hóa
89	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	27/3/2018	0108203728	505.260	505.260	100,00	100,00	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
90	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái	1/4/2020	0109151335	653.000	653.000	100,00	69,32	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
91	Công ty Cổ phần VINDFS	6/12/2018	4201823346	19.000	19.000	80,00	56,00	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không
92	Công ty TNHH Vingroup Myanmar	6/5/2019			USD 500.000	100,00	60,70	Nghiên cứu và phát triển thị trường
93	Công ty TNHH Vinpearl Travel	11/4/2019	0108697026	300.000	16.382	100,00	70,00	Đại lý du lịch
94	Công ty TNHH Pin Lithium V-G	13/7/2020	0202035277	23.922	23.922	75,00	50,50	Sản xuất pin và ác quy



T	Tên công ty	Ngày thành lập	CCN đăng ký kinh doanh	Tổng tiền lệ đăng ký (trên VND)	Tổng tiền lệ thực góp (trên VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ tại tích (%)	Hoạt động chính
95	Công ty TNHH Vinsmart Technology				NA	100,00	60,70	Nghiên cứu và phát triển thị trường
96	Công ty TNHH Vinsmart Ukraine	23/7/2019			NA	100,00	60,70	Nghiên cứu và phát triển thị trường
97	Công ty Cổ phần Genestory	30/3/2022	0109947737	102.300	-	99,02	99,02	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ

(\*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty con này.

(\*\*) Thành viên không kiểm soát của công ty con này có quyền góp vốn như trình bày tại báo cáo tài chính của Tập đoàn.

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



**6. Hoạt Động Kinh Doanh****6.1 Giới Thiệu Sản Phẩm/Dịch Vụ Chính Trong Kinh Doanh Của Công Ty****6.1.1 Công Nghệ - Công Nghiệp****6.1.1.1 VinFast – Một trong những công ty xe điện thông minh hàng đầu thế giới**

VinFast là tên viết tắt của các cụm từ: Việt Nam – Phong cách – An toàn – Sáng tạo – Tiên phong.

Tầm nhìn của VinFast là trở thành thương hiệu xe điện thúc đẩy mạnh mẽ cuộc cách mạng xe điện thông minh toàn cầu.

Sản phẩm chủ lực của VinFast là các phương tiện giao thông thông minh sử dụng điện bao gồm: ô tô điện, xe buýt điện và xe máy điện. VinFast không ngừng sáng tạo, nghiên cứu, phát triển để đem lại những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất, Công nghệ vị Nhân sinh, giá trị và trải nghiệm xuất sắc nhất cho khách hàng, góp phần thúc đẩy việc chuyển đổi thói quen sử dụng xe xăng sang xe điện, cùng xây dựng một tương lai xanh cho mọi người.

Hiện tại, VinFast đã giới thiệu và cho ra mắt một mẫu ô tô điện, một mẫu xe buýt điện, tám dòng xe máy điện tại thị trường Việt Nam và năm mẫu ô tô điện thông minh từ phân khúc xe đô thị hạng A đến phân khúc xe sang hạng E tại thị trường quốc tế. Trong đó, mẫu xe ô tô điện VF e34 chính thức bàn giao cho khách hàng từ cuối năm 2021 tại Việt Nam, hai mẫu ô tô điện VF 8 và VF 9 bắt đầu nhận đặt hàng trên toàn cầu từ tháng 01 năm 2022.

**6.1.1.2 VinES – Nghiên cứu phát triển và sản xuất pin dành cho xe điện, ứng dụng di chuyển và các giải pháp về lưu trữ năng lượng**

Tháng 08 năm 2021, Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES được thành lập với hoạt động chính là nghiên cứu, phát triển và sản xuất các loại pin dành cho xe điện, ứng dụng di chuyển khác và các giải pháp về lưu trữ năng lượng. Đặc biệt, các sản phẩm pin được sản xuất sẽ do chính VinES tự nghiên cứu và phát triển, song song với hoạt động nhập cell pin và đóng gói pin.

VinES bao gồm các viện nghiên cứu công nghệ tế bào cũng như pack pin, cùng các phòng lab, trung tâm thử nghiệm tiên tiến bậc nhất thế giới, đã và đang tự chủ trong nhiều công đoạn sản xuất pin, đảm bảo chất lượng tốt nhất cho khách hàng. Song song, VinES cũng bắt tay hợp tác với nhiều hãng nghiên cứu và sản xuất tế bào pin hàng đầu trên thế giới nhằm đưa các công nghệ mới tiên tiến vào ứng dụng.

Các nhà máy cell và pack pin của VinES nằm ở Hải Phòng, Hà Tĩnh tại Việt Nam, và dự kiến sẽ tiếp tục mở rộng bao gồm sang Bắc Mỹ. Nhà máy sản xuất pin của VinES tại Hà Tĩnh được chia thành hai giai đoạn với tổng mức đầu tư cho giai đoạn một là hơn 4 nghìn tỷ đồng. Công ty hiện đang thực hiện xây dựng hạ tầng, nhà xưởng và lắp đặt trang thiết bị đáp ứng công suất 3GWh/năm trong giai đoạn một.

Với chiến lược phát triển xe điện VinFast của Vingroup, hoạt động của VinES sẽ hỗ trợ cho chiến lược của Tập đoàn, giúp Vingroup tự chủ hơn cả về công nghệ lẫn nguồn cung pin - linh kiện quan trọng hàng đầu với ngành công nghiệp xe điện

**6.1.1.3 VinBigData – Nghiên cứu và phát triển sản phẩm, giải pháp tiên tiến dựa trên Dữ liệu lớn và Trí tuệ nhân tạo**

Tiền thân là Viện nghiên cứu VinBigData, Công ty Cổ phần VinBigData được thành lập từ tháng 09 năm 2021 với sứ mệnh kiến tạo các sản phẩm, giải pháp giải quyết các bài toán của người Việt, hướng đến phát triển bền vững.

Hoạt động cốt lõi của VinBigData bao gồm Nghiên cứu khoa học nền tảng và ứng dụng, Phát triển sản phẩm, giải pháp công nghệ cao và Tài trợ – đào tạo khoa học công nghệ.

VinBigData tập trung vào bốn lĩnh vực: Xử lý ngôn ngữ và tiếng nói, Thị giác máy tính, Xử lý ảnh Y tế, Tin Y sinh với nhiều giải pháp đang được nghiên cứu phát triển như:

- VinBase – Nền tảng trí tuệ nhân tạo toàn diện đa nhận thức, ứng dụng các thuật toán AI tiên tiến với hệ sinh thái các sản phẩm vượt trội như chatbot, voicebot, tổng đài chăm sóc khách hàng tự động, trợ lý giọng nói, ứng dụng hiệu quả trên đa kênh.
- VisionAI – Giải pháp Camera AI thông minh cho doanh nghiệp, có thể hoạt động linh hoạt trong mọi môi trường với độ chính xác cao.
- VinDR – nền tảng AI tích hợp trên hệ thống lưu trữ và truyền tải hình ảnh y tế.
- GeneStory – Dịch vụ giải mã gen nhanh chóng và chính xác dành riêng cho người Việt, ứng dụng công nghệ tiên tiến thế giới và tham chiếu trên bộ dữ liệu một nghìn hệ gen người Việt.

#### **6.1.1.4 VinAI – Nghiên cứu chuyên sâu, xây dựng và phát triển các ứng dụng AI**

Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI (VinAI) tiền thân là Viện Nghiên cứu Trí tuệ nhân tạo VinAI được thành lập từ tháng 04 năm 2019 – là Viện nghiên cứu AI đầu tiên đạt đẳng cấp thế giới tại Việt Nam.

Với sứ mệnh nghiên cứu chuyên sâu về AI, xây dựng và phát triển các ứng dụng AI tại Việt Nam và thị trường toàn cầu, Khối nghiên cứu của VinAI tập trung vào nghiên cứu trong lĩnh vực Học máy, Học sâu, đồng thời tìm hiểu thêm nhiều phương pháp mới trong lĩnh vực Thị giác máy tính và Xử lý ngôn ngữ tự nhiên. Khối sản phẩm & ứng dụng hướng đến phát triển các sản phẩm AI mới, đặc biệt là những ứng dụng giúp con người tương tác tự nhiên hơn với máy móc thông qua giọng nói, cử chỉ, hành vi, sinh trắc học hoặc từ các cảm biến và thiết bị thông minh. Giải pháp của VinAI đáp ứng nhu cầu toàn cầu và được ứng dụng trong nhiều ngành công nghiệp khác nhau, đặc biệt là trong ô tô, quy hoạch thành phố, điện tử tiêu dùng.

#### **6.1.1.5 VinBrain – Cung cấp các sản phẩm ứng dụng AI cho Y tế và cuộc sống thông minh**

Sứ mệnh của VinBrain là ứng dụng AI và hệ thống Internet vạn vật (IoT) vào nâng cao năng suất và chất lượng cuộc sống của con người. Hiện VinBrain đã cho ra mắt các giải pháp AI bao gồm:

- DrAid™ – Nền tảng B2B, ứng dụng công nghệ AI để hỗ trợ chẩn đoán và điều trị dựa trên hình ảnh y tế, các chỉ số huyết học và đưa ra khuyến nghị cho các bác sĩ. Đây là sản phẩm AI trợ lý bác sĩ duy nhất tại Việt Nam được Bộ Y tế cho phép tính phí.
- AIviCare™ – Nền tảng B2C ứng dụng AI trong việc tư vấn chăm sóc sức khỏe trực tuyến.
- AIScaler – Nền tảng B2B cung cấp dịch vụ gán nhãn và làm sạch dữ liệu cho dạy máy; và cầu nối trung gian (marketplace) cung cấp dữ liệu sạch và thư viện các mô hình AI.

Ngoài các dòng sản phẩm chủ lực trong lĩnh vực Y tế, VinBrain cũng phát triển các giải pháp AI giúp nâng cao chất lượng sống của con người. Tại các thành phố thông minh, VinBrain phân tích video trích xuất từ camera và đưa ra các cảnh báo sớm các vấn đề về an ninh đô thị.

#### **6.1.1.6 Vantix – Nghiên cứu và triển khai các giải pháp phần mềm trong lĩnh vực Điện toán đám mây, AI và Phân tích dữ liệu**

CTCP Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix được thành lập từ tháng 02 năm 2019. Vantix triển khai công nghệ chuyên môn hóa cao trong lĩnh vực Trí tuệ nhân tạo, Học máy, Phân tích dữ liệu lớn.

Với tôn chỉ “Đo lường, đem lại giá trị cho cuộc sống và doanh nghiệp”, Vantix chú trọng vào việc triển khai các ý tưởng và giải pháp đem lại giá trị thực cho doanh nghiệp. Hai mảng sản phẩm chiến lược của Vantix bao gồm:

- Kiểm thử tính năng tự lái ứng dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo và phân tích dữ liệu lớn. Trong đó dự án nổi bật là Kiểm thử ADAS của VinFast – một trong những chiến dịch lớn nhất thế giới với hàng triệu dặm lái xuyên suốt các cung đường Bắc Mỹ, châu Âu và Việt Nam.

- Giải pháp VinHR và vòng đeo cổ tay Vband hỗ trợ việc tăng năng suất lao động cho các công việc có tính chất lặp lại và tốn nhân công. Đây là giải pháp IoT và AI đầu tiên giúp nâng cao năng suất lao động cho doanh nghiệp. Hiện đã triển khai thử nghiệm tại Vinpearl, Vinhomes và VinFast.

Từ tháng 02 năm 2022, Vantix được sáp nhập vào VinFast để tập trung nguồn lực cho việc phát triển các tính năng tự hành trên xe ô tô điện.

#### **6.1.1.7 VinHMS – Cung cấp giải pháp phần mềm quản lý vận hành trong lĩnh vực Lưu trú**

Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh phần mềm VinHMS chuyên cung cấp những sản phẩm công nghệ chất lượng cao, tối ưu hóa hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

VinHMS hiện là đối tác chính thức của Expedia, Traveloka, Agoda, TripAdvisor, Google, Amazon, và là công ty đầu tiên tại Việt Nam trở thành hội viên của HTNG – Hiệp hội quốc tế định chuẩn giao thức cho các phần mềm của khách sạn.

Hiện VinHMS có hai dòng sản phẩm chủ lực, gồm CiHMS – giải pháp quản lý khách sạn toàn diện dành cho chuỗi khách sạn, và CiTravel – nền tảng quản lý khách sạn vừa và nhỏ miễn phí kèm ứng dụng đặt phòng.

#### **6.1.1.8 VinCSS – Cung cấp dịch vụ an ninh mạng toàn diện và giải pháp xác thực mạnh không mật khẩu**

Thành lập tháng 11 năm 2018, Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VinCSS hoạt động chính trong lĩnh vực nghiên cứu – phát triển, sản xuất và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ an ninh mạng toàn diện – thông minh – tự động và xác thực mạnh không mật khẩu.

Hiện VinCSS đang cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong bốn lĩnh vực chính:

- Dịch vụ đảm bảo an ninh mạng toàn diện cho hệ thống công nghệ thông tin (IT Security Services)
- Hệ sinh thái xác thực mạnh không mật khẩu (VinCSS FIDO2 Ecosystem)
- Nhóm dịch vụ, giải pháp đảm bảo an ninh mạng cho các ứng dụng, hệ thống IoT và hệ thống giám sát, điều khiển và thu thập thông tin dữ liệu (SCADA)
- Nhóm giải pháp đảm bảo an ninh mạng và tích hợp xác thực mạnh cho các ứng dụng, sản phẩm ô tô thông minh (Connected Car Security)

### **6.1.2 Thương Mại Dịch Vụ**

#### **6.1.2.1 Vinhomes – Hệ thống căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với dịch vụ đẳng cấp**

Vinhomes là thương hiệu bất động sản số một Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực phát triển, cho thuê và vận hành bất động sản nhà ở phức hợp phân khúc trung và cao cấp.

Các dự án của Vinhomes đều có vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm trên toàn quốc. Tùy thuộc vào vị trí và quy mô dự án khác nhau, Vinhomes sẽ ra mắt dòng sản phẩm tương ứng để đáp ứng tốt nhất nhu cầu của từng nhóm khách hàng.

Tính đến hết năm 2021, Vinhomes đã đưa 27 dự án vào vận hành với hơn 97,2 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố, phục vụ hơn 300 nghìn cư dân. Điểm vượt trội tại các dự án do Vinhomes phát triển là luôn cung cấp cho cư dân cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, các tiện ích đa dạng như sân chơi, khu thể thao, hồ bơi bốn mùa, khu vực sảnh tiếp khách, hệ thống an ninh và dịch vụ chăm sóc khách hàng đẳng cấp, hệ thống trường học Vinschool, bệnh viện hoặc phòng khám quốc tế Vinmec, tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực Vincom và hệ thống siêu thị, cửa hàng tiện ích. Vinhomes cũng là nhà phát triển bất động sản đầu tiên tại Việt Nam triển khai mô hình thành phố thông minh toàn diện với quy mô tầm cỡ và tốc độ vượt trội, mang lại trải nghiệm sống hiện đại cho khách hàng. Vinhomes hướng tới mục tiêu không chỉ xây nhà mà còn kiến tạo môi trường sống văn minh, đẳng cấp để mỗi ngôi nhà ở Vinhomes thực sự là “nơi hạnh phúc ngập tràn”.

## HỆ THỐNG VINHOMES ĐÃ ĐI VÀO VẬN HÀNH

### Hà Nội

- Vincom Bà Triệu
- Vinhomes Riverside
- Vinhomes Riverside – The Harmony
- Vinhomes Times City & Vinhomes Times City – Park Hill
- Vinhomes Royal City
- Vinhomes Nguyễn Chí Thanh
- Vinhomes Gardenia
- Vinhomes Thăng Long
- Vinhomes Green Bay
- Vinhomes Metropolis
- Vinhomes Skylake
- Vinhomes Ocean Park
- Vinhomes D'Capitale
- Vinhomes West Point
- Vinhomes Smart City
- Vinhomes Symphony

### Thành phố Hồ Chí Minh

- Vincom Đồng Khởi
- Vinhomes Central Park
- Vinhomes Golden River
- Vinhomes Grand Park

### Quảng Ninh

- Vinhomes Dragon Bay

### Hải Phòng

- Vinhomes Imperia
- Vinhomes Marina

### Bắc Ninh

- Vinhomes Bắc Ninh

### Thanh Hóa

- Vinhomes Star City

### Hà Tĩnh

- Vinhomes Hà Tĩnh
- Vinhomes New Center

### 6.1.2.2 Vinhomes Serviced Residences – Hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ cao cấp

Bên cạnh hoạt động phát triển, chuyển nhượng và quản lý bất động sản, Vinhomes còn khai thác và quản lý hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ 5 sao với thương hiệu Vinhomes Serviced Residences. Mảng hoạt động này góp phần hỗ trợ khách hàng khai thác tài sản bất động sản Vinhomes tốt nhất bằng cách tham gia các chương trình đầu tư của Công ty với tỷ suất sinh lời cao hơn.

## HỆ THỐNG VINHOMES SERVICED RESIDENCES ĐÃ ĐI VÀO VẬN HÀNH

### Hà Nội

- Vinhomes Times City – Park Hill
- Vinhomes Metropolis
- Vinhomes Riverside
- Vinhomes Ocean Park
- Vinhomes Smart City

### Thành phố Hồ Chí Minh

- Vinhomes Central Park
- Vinhomes Golden River
- Vinhomes Đồng Khởi

### Đà Nẵng

- Crystal Tower

### 6.1.2.3 VinOffice – Hệ thống văn phòng cho thuê đẳng cấp

VinOffice quản lý và cho thuê các khu văn phòng tọa lạc tại các vị trí trung tâm kinh tế tài chính, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp.

**HỆ THỐNG VINOFFICE ĐÃ ĐI VÀO VẬN HÀNH**

**Hà Nội**

- VinOffice Times City
- VinOffice Symphony
- TechnoPark Tower

**Thành phố Hồ Chí Minh**

- VinOffice Đồng Khởi

**6.1.2.4 VHIZ – Hệ thống Bất động sản công nghiệp**

Công ty con của Vinhomes – Vinhomes IZ được thành lập năm 2020, với mục tiêu hoạt động là phát triển bất động sản công nghiệp, mở ra hướng đi mới cho Vinhomes nói riêng và Vingroup nói chung trong tương lai. Trong bối cảnh xu hướng dịch chuyển đầu tư sang Việt Nam và dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) ngày càng tăng, đây sẽ là một lĩnh vực Vinhomes tập trung đẩy mạnh trong thời gian tới.

**6.1.2.5 Vincom Retail – Thiên đường mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực của Việt Nam**

Vincom Retail sở hữu 04 dòng sản phẩm là Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+.

Với độ phủ trên toàn quốc, các loại hình mua sắm, ẩm thực và vui chơi giải trí đa dạng, hệ thống TTTM Vincom không chỉ mang tới cho khách hàng những địa điểm mua sắm sang trọng, tiện nghi mà còn là điểm đến của văn hóa, nghệ thuật và vui chơi giải trí. Vincom Retail có vai trò dẫn dắt xu hướng tiêu dùng và khẳng định uy tín của một nhà đầu tư, phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu với các TTTM đẳng cấp, quy mô bậc nhất Việt Nam.

- *Hệ thống TTTM Vincom Center – Biểu tượng của đẳng cấp:*

Vincom Center tọa lạc tại các vị trí đắc địa thuộc các đô thị lớn, đông dân cư của Việt Nam với các thương hiệu nổi tiếng trong nước và quốc tế. Hiện tại Công ty sở hữu và vận hành 07 TTTM Vincom Center trên cả nước, gồm 05 TTTM tại Hà Nội và 02 TTTM tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall - Biểu tượng của phong cách sống mới:*

Vincom Mega Mall là các TTTM có quy mô lớn, hướng tới mọi đối tượng từ giới trẻ, công sở, gia đình với vị trí hấp dẫn tại các khu đô thị phức hợp, khu vực đông dân cư, mang đến hàng trăm thương hiệu và các phân khu giải trí - ẩm thực quy mô và độc đáo. Hiện có 04 TTTM Vincom Mega Mall trên cả nước, gồm 03 TTTM tại Hà Nội và 01 TTTM tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ năm 2022, TTTM Vincom Mega Mall được thiết kế mang tính trải nghiệm cao cùng các dịch vụ hàng đầu. Sản phẩm Vincom Mega Mall thế hệ mới được xây dựng theo mô hình Life-Design Mall, nơi không gian mua sắm “gặp gỡ” trải nghiệm ẩm thực, giải trí và gắn kết cộng đồng, mang đến nguồn cảm hứng mới kiến tạo phong cách sống hiện đại, năng động và cá tính.

- *Hệ thống TTTM Vincom Plaza – Điểm đến yêu thích hàng ngày của mọi gia đình:*

Các TTTM Vincom Plaza là mô hình TTTM một điểm đến mọi nhu cầu cho các khách hàng mua sắm tại các thành phố trẻ và khu vực trung tâm của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Tính tới ngày 31/05/2022, Vincom Retail sở hữu và vận hành 54 TTTM Vincom Plaza tại trên 40 tỉnh thành trên cả nước. Dự kiến trong tháng 06/2022, Vincom Plaza Mỹ Tho và Vincom Plaza Trần Huỳnh (Bạc Liêu) được ra mắt, mang đến trải nghiệm mua sắm hiện đại dành cho người dân tại địa phương.

- *Hệ thống trung tâm mua sắm Vincom+ - Dẫn đầu và thay đổi xu hướng tiêu dùng của người dân địa phương:*

Hệ thống Vincom+ bao gồm các trung tâm mua sắm tại thị trấn, huyện và thị xã có quy mô từ 30 nghìn người trở lên, mang tới trải nghiệm mua sắm hiện đại và các sản phẩm chất lượng cao phục vụ nhu cầu người dân địa phương. Vincom Retail đã ra mắt 15 trung tâm mua sắm Vincom+ tại 11 tỉnh thành trên cả nước.

- *Bất động sản nhà phố thương mại*

Vincom Retail phát triển nhà phố thương mại (shophouse) xung quanh các TTTM Vincom Plaza và Vincom+. Ngoài ra Công ty cũng phát triển tháp văn phòng và căn hộ để bán tại một số TTTM Vincom Center. Dòng tiền từ việc bán các bất động sản này giúp Công ty có thêm nguồn vốn để đầu tư và phát triển các TTTM.

- *Du lịch bán lẻ*

Vincom Retail cho thuê, quản lý và chăm sóc khách thuê, vận hành và xây dựng các chương trình marketing thu hút khách mua sắm tại các dự án bất động sản du lịch bán lẻ được phát triển tại những thị trường du lịch lớn nhất Việt Nam như Nha Trang, Phú Quốc.

#### **6.1.2.6 Vinpearl – Hệ thống khách sạn và khu du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp**

Vinpearl là thương hiệu hàng đầu Việt Nam về du lịch và nghỉ dưỡng, bao gồm các tổ hợp khách sạn, biệt thự biển đẳng cấp 5 sao và trên 5 sao quốc tế.

Khởi đầu từ tổ hợp Vinpearl Resort Nha Trang, sau hơn 18 năm phát triển, Vinpearl đã sở hữu chuỗi khách sạn, khu nghỉ dưỡng và giải trí sang trọng trên khắp Việt Nam với năm dòng thương hiệu chính cùng hệ thống sân golf đẳng cấp.

Hiện tại, hệ thống Vinpearl gồm 34 khách sạn và khu nghỉ dưỡng với tổng số gần 17,7 nghìn phòng, chủ yếu đặt tại các địa điểm du lịch nổi tiếng của Việt Nam như: Hạ Long, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Huế, Đà Nẵng, Hội An, Nha Trang, Cam Ranh, Cần Thơ, và Phú Quốc.

Ngoài ra Vinpearl còn sở hữu chuỗi Trung tâm Âm thực – Hội nghị với các thương hiệu Vinpearl Convention Center, Almaz, Imperial Club tọa lạc tại Nha Trang, Phú Quốc, và Hà Nội. Vinpearl Convention Center Nha Trang và Phú Quốc sở hữu kiến trúc đương đại, trang thiết bị hiện đại, có sức chứa lớn, hứa hẹn là trung tâm văn hóa nghệ thuật hàng đầu trong nước và quốc tế. Almaz tại Hà Nội và Imperial Club tại Nha Trang là tổ hợp ẩm thực giải trí đa dạng, những nhà hàng tinh hoa đẳng cấp, mang tới hành trình trải nghiệm ẩm thực tuyệt vời đi kèm với các loại hình giải trí tiêu chuẩn quốc tế.

Nhằm nâng tầm và quốc tế hóa thương hiệu Vinpearl trong lĩnh vực khách sạn – nghỉ dưỡng, ngày 24 tháng 02 năm 2022, Vinpearl đã hợp tác cùng Tập đoàn khách sạn Meliá, chuyển giao quyền quản lý 12 khách sạn, khu nghỉ dưỡng cho Meliá Hotels International. Sự kết hợp này hứa hẹn sẽ mang lại trải nghiệm đa dạng cho du khách trong và ngoài nước khi vừa được tận hưởng tổ hợp nghỉ dưỡng trọn gói độc đáo của Vinpearl với phong cách bản địa, vừa trải nghiệm tiêu chuẩn dịch vụ toàn cầu của thương hiệu khách sạn quốc tế.

*(Phần còn lại của trang được chú ý để trống)*

**HỆ THỐNG KHÁCH SẠN, KHU NGHỈ DƯỠNG VÀ SÂN GOLF VINPEARL ĐANG VẬN HÀNH**

**Vinpearl Luxury**

*Đầu ấn tinh hoa Việt*

- Vinpearl Luxury Đà Nẵng
- Vinpearl Luxury Nha Trang
- Vinpearl Luxury Landmark 81

**Vinpearl Resort**

*Nơi hội tụ nụ cười*

- Vinpearl Resort & Spa Hạ Long
- Vinpearl Resort & Spa Đà Nẵng
- Vinpearl Resort & Spa Hội An
- Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An
- Vinpearl Resort Nha Trang
- Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay
- Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc
- Vinpearl Resort & Golf Phú Quốc

**Vinpearl Discovery**

*Khám phá. Trải nghiệm. Kết nối*

- Vinpearl Discovery Golfink Nha Trang
- Vinpearl Discovery Sealink Nha Trang
- Vinpearl Discovery Greenhill Phú Quốc
- Vinpearl Discovery Wonderworld Phú Quốc
- Vinpearl Discovery Coastland Phú Quốc
- VinOasis Phú Quốc
- VinHolidays Fiesta Phú Quốc

**Vinpearl Condotel**

*Sống tràn năng lượng, trải nghiệm thời thượng*

- Vinpearl Condotel Beachfront Nha Trang

**Vinpearl City Hotel**

*Đẳng cấp quốc tế. Bản sắc Việt Nam*

- Vinpearl Hotel Lạng Sơn
- Vinpearl Hotel Imperia Hải Phòng
- Vinpearl Hotel Cần Thơ

**Meliá Vinpearl\***

- Vinpearl Condotel Phú Lý
- Vinpearl Hotel Rivera Hải Phòng
- Vinpearl Hotel Thanh Hóa
- Vinpearl Discovery Cửa Hội
- Vinpearl Hotel Hà Tĩnh
- Vinpearl Discovery Hà Tĩnh
- Meliá Vinpearl Quảng Bình
- Meliá Vinpearl Huế
- Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng
- Vinpearl Condotel Empire Nha Trang
- Vinpearl Resort & Spa Long Beach Nha Trang
- Vinpearl Hotel Tây Ninh

**Vinpearl Golf**

*Thỏa mãn đam mê, an nhiên tận hưởng*

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

*\*Các khách sạn đang trong quá trình chuyển giao quyền quản lý và sẽ được đổi tên trong tương lai*

**6.1.2.7 VinWonders – Thương hiệu vui chơi giải trí số một Việt Nam**

“VinWonders” được xây dựng theo mô hình chuỗi Công viên chủ đề (Theme Park), với quy mô và tầm vóc vượt trội, sánh vai với các quần thể giải trí lớn trong khu vực và thế giới.

Diện tích tối thiểu của mỗi quần thể từ 50ha trở lên, tập trung tại các thành phố lớn và địa danh du lịch nổi tiếng như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Nha Trang, Phú Quốc, Hạ Long. Không chỉ được coi là mũi nhọn, thu hút khách cho Vinpearl, mỗi VinWonders sẽ được đầu tư mạnh mẽ để trở thành những “điểm đến mới” có tầm vóc quốc tế cho du lịch Việt Nam.

Trong năm 2021, Vinpearl khai trương siêu quần thể nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí hàng đầu Đông Nam Á – Phú Quốc United Center tại Phú Quốc. Tọa lạc tại Bắc đảo trên diện tích hơn 1 nghìn ha, Phú Quốc United Center được đánh giá là “vũ trụ du lịch – giải trí” đầu tiên tại Việt Nam có thể sánh ngang với các điểm đến cuốn hút hàng đầu hành tinh như Jeju (Hàn Quốc), Clarke Quay (Singapore) và Las Vegas (Mỹ).

**HỆ THỐNG VINWONDERS**

- Khu vui chơi giải trí ngoài trời: *VinWonders Nam Hội An; VinWonders Nha Trang; VinWonders Phú Quốc; VinWonders Grand World*
- Khu vui chơi giải trí trong nhà: *VinWonders Times City*
- Công viên chăm sóc và bảo tồn động vật Vinpearl Safari: *Vinpearl Safari Phú Quốc*

**6.1.3 Thiện nguyện Xã Hội**

**6.1.3.1 Vinmec – Hệ thống bệnh viện đa khoa quốc tế**

## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

Sau gần 10 năm hoạt động, Vinmec đã phát triển nhanh chóng về quy mô và chất lượng, trở thành một trong những hệ thống y tế theo tiêu chuẩn quốc tế đẳng cấp bậc nhất Việt Nam, hoạt động theo mô hình doanh nghiệp xã hội.

Với đội ngũ các giáo sư, y bác sĩ đầu ngành và hệ thống trang thiết bị y tế tân tiến hiện đại đạt chuẩn quốc tế, Vinmec hướng tới mục tiêu trở thành hệ thống chăm sóc sức khỏe hàng đầu tại Việt Nam, dẫn đầu trong ứng dụng công nghệ kỹ thuật cao trong chăm sóc sức khỏe, tiệm cận với các quốc gia phát triển trong khu vực và trên thế giới.

### HỆ THỐNG Y TẾ VINMEC

- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Times City, Hà Nội
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hạ Long, Quảng Ninh
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hải Phòng
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Đà Nẵng
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Central Park, Thành phố Hồ Chí Minh
- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Phú Quốc
- Phòng khám Quốc tế Vinmec Royal City, Hà Nội
- Phòng khám Quốc tế Vinmec Times City, Hà Nội
- Phòng khám Quốc tế Vinmec Sài Gòn

### 6.1.3.2 Vinschool – Hệ thống trường liên cấp chất lượng cao

Vinschool là hệ thống giáo dục do Vingroup đầu tư phát triển từ Mầm non đến Trung học phổ thông, với mục tiêu xây dựng được một ngôi trường Việt Nam mang đẳng cấp giáo dục quốc tế, là “Nơi ươm Mầm tinh hoa”.

Không chỉ được đầu tư bài bản về cơ sở hạ tầng, Vinschool còn nhận được sự đầu tư cao về chất lượng giáo viên và chương trình học nhằm góp phần hình thành một thế hệ công dân Việt tinh hoa, năng động, văn minh, hội nhập và kế thừa các giá trị truyền thống tốt đẹp.

Tính đến hết ngày 31/12/2021, Vinschool đã thành lập 32 cơ sở trên toàn quốc và đào tạo hơn 36,000 học sinh.

### HỆ THỐNG VINSCHOOL

<p><b>Hà Nội</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mầm non Vinschool Times City: năm cơ sở</li> <li>• Mầm non Vinschool Royal City: hai cơ sở</li> <li>• Mầm non Vinschool Vinhomes Riverside</li> <li>• Mầm non Vinschool The Harmony: hai cơ sở</li> <li>• Mầm non Vinschool Nguyễn Chí Thanh</li> <li>• Mầm non Vinschool Gardenia</li> <li>• Mầm non Vinschool Thăng Long</li> <li>• Mầm non Vinschool Green Bay</li> <li>• Mầm non Vinschool Metropolis</li> <li>• Mầm non Vinschool Skylake</li> <li>• Mầm non Vinschool Ocean Park</li> <li>• Mầm non Vinschool Smart City</li> <li>• Mầm non Vinschool Westpoint</li> <li>• Tiểu học Vinschool Gardenia</li> </ul>	<p><b>Thành phố Hồ Chí Minh</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mầm non Vinschool Central Park: bốn cơ sở</li> <li>• Mầm non Vinschool Golden River</li> <li>• Phổ thông liên cấp Vinschool Central Park</li> <li>• Phổ thông liên cấp Vinschool Golden River</li> </ul> <p><b>Hà Tĩnh</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mầm non Vinschool New Center</li> </ul> <p><b>Hải Phòng</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mầm non Vinschool Imperia</li> <li>• Phổ thông liên cấp Vinschool Imperia</li> </ul> <p><b>Thanh Hóa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mầm non Vinschool Star City</li> </ul>
---	--



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiểu học Vinschool Green Bay</li> <li>• Phổ thông liên cấp Vinschool Times City</li> <li>• Phổ thông liên cấp Vinschool The Harmony</li> <li>• Phổ thông liên cấp Vinschool Thăng Long</li> <li>• Phổ thông liên cấp Vinschool Metropolis</li> <li>• Phổ thông liên cấp Vinschool Ocean Park</li> <li>• Phổ thông liên cấp Vinschool Smart City</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Phổ thông liên cấp Vinschool Star City</li> </ul>
---	--

**6.1.3.3 VinUni – Trường Đại học tinh hoa – Nơi đào tạo Nhân tài của Tương lai**

Trường Đại học VinUni là trường đại học tinh hoa, tư thực, không vì lợi nhuận do Vingroup sáng lập với khát vọng đào tạo nhân tài cho tương lai và đóng góp cho đất nước một đại học xuất sắc mang đẳng cấp thế giới.

VinUni hợp tác chiến lược toàn diện với hai trong số Top 20 Đại học tốt nhất toàn cầu là Đại học Cornell và Đại học Pennsylvania để xây dựng các chuẩn mực cao nhất về nghiên cứu, giảng dạy, việc làm và triển vọng quốc tế. Hiện tại, trường đào tạo theo ba nhóm ngành chính gồm Kinh doanh Quản trị, Kỹ thuật và Khoa học Máy tính, và Khoa học Sức khỏe.

**6.1.3.4 VinBus – Tiên phong, thúc đẩy và tạo ra xu hướng giao thông công cộng xanh văn minh, hiện đại tại Việt Nam**

VinBus được thành lập ngày 25 tháng 04 năm 2019 với sứ mệnh tiên phong, thúc đẩy và tạo ra xu hướng, góp phần xây dựng nền giao thông công cộng xanh văn minh, hiện đại, giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn đô thị tại Việt Nam, với chất lượng dịch vụ thân thiện, đẳng cấp, nhằm phát triển Việt Nam bền vững.

Trong năm 2021, VinBus đã đưa vào vận hành những tuyến xe buýt điện đầu tiên chạy tại khu đô thị Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City, Hà Nội và siêu quần thể nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của Vinpearl, Phú Quốc United Center. Đây là xe buýt thông minh thế hệ mới do VinFast sản xuất, hội tụ nhiều công nghệ hiện đại, nhiều tính năng thông minh và an toàn lần đầu có mặt tại Việt Nam như giám sát hành vi tài xế, an ninh, thân thiện với người lớn tuổi, người khuyết tật, phụ nữ có thai, trẻ em. Xe buýt điện thông minh VinBus đã được kết nối với hệ thống vận tải hành khách công cộng của thành phố Hà Nội từ ngày 02 tháng 12 năm 2021, ngày 09 tháng 03 năm 2022 tại Thành phố Hồ Chí Minh và dự kiến trong năm 2022 tại Phú Quốc, nhằm gia tăng nhận thức và khuyến khích người dân sử dụng giao thông công cộng, đồng thời khẳng định hướng đầu tư và phát triển hệ sinh thái các phương tiện giao thông xanh, thông minh, vì cộng đồng của Vingroup.

**6.1.3.5 VinBiocare – Nghiên cứu – Sản xuất sản phẩm công nghệ sinh học**

VinBiocare thành lập vào tháng 06 năm 2021 với tầm nhìn xây dựng thành công hệ sinh thái Nghiên cứu – Sản xuất sản phẩm công nghệ sinh học, được phẩm công nghệ cao phục vụ cộng đồng.

**6.2 Sản Lượng Sản Phẩm/Giá Trị Dịch Vụ Qua Các Năm**

**6.2.1 Chỉ tiêu riêng lẻ**

**Doanh thu thuần**

Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021			Quý I/2022	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	% tăng/giảm so với 2020	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	4.991.905	76,29%	6.538.397	81,21%	30,98%	581.580	67,48%
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	945.782	14,45%	903.654	11,22%	-4,45%	217.100	25,19%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan, doanh thu các hoạt động khác	605.750	9,26%	609.589	7,57%	0,63%	63.174	7,33%
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.543.437</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.051.640</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,05%</b>	<b>861.854</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 riêng lẻ của TCĐKNY)

**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021			Quý I/2022	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	% tăng/giảm so với 2020	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
Lợi nhuận chuyên nhượng bất động sản	97.056	1,48%	782.353	9,72%	706,08%	11.924	1,38%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	85.980	1,31%	82.150	1,02%	-4,45%	19.736	2,29%
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	(55.318)	-0,85%	58.660	0,73%	206,04%	(26.929)	-3,12%
<b>Tổng cộng</b>	<b>127.718</b>	<b>1,95%</b>	<b>923.163</b>	<b>11,47%</b>	<b>622,81%</b>	<b>4.731</b>	<b>0,55%</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 riêng lẻ của TCĐKNY)

**Về cơ cấu Doanh thu thuần của công ty mẹ:**

Năm 2021, công ty mẹ ghi nhận 8.052 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng 23,05% so với năm 2020, nhờ doanh thu chuyên nhượng dự bất động sản tăng mạnh, các hoạt động còn lại biến động không quá lớn. Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu thuần là hoạt động chuyên nhượng bất động sản, chiếm 81,21% tỷ trọng doanh thu thuần. Doanh thu từ hoạt động này tăng 30,98% trong năm 2021 chủ yếu nhờ bàn giao nhà tại dự án như Vinhomes Star City. Thứ 2 trong tỷ trọng doanh thu là hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý đạt 11,22% tổng doanh thu thuần của công ty mẹ trong năm 2021, giảm nhẹ so với năm 2020. Tiếp theo đó, hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan đem về 609 tỷ đồng trong năm 2021, tăng nhẹ so với năm 2020 (ở mức 605 tỷ). Hoạt động này chiếm tỷ trọng 7,57% và 9,26% doanh thu thuần tương ứng trong các năm 2021 và 2020.

Trong 3 tháng đầu năm 2022, công ty mẹ ghi nhận 862 tỷ đồng doanh thu thuần, giảm 23,9% so với mức 1.133 tỷ vào cùng kỳ năm 2021, do ảnh hưởng từ sụt giảm trong (i) doanh thu chuyên nhượng bất động sản và (ii) doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan, doanh thu các hoạt động khác. Cụ thể, trong quý I năm 2022, hai doanh thu này được ghi nhận lần lượt ở mức lần lượt 582 tỷ đồng (tương ứng tỷ trọng 67,48% tổng doanh thu thuần) và 63 tỷ đồng (tương ứng tỷ trọng 7,33% tổng doanh thu thuần). Với tỷ trọng 25,19% tổng doanh thu thuần của công ty mẹ ghi nhận trong quý I năm 2022, doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý tăng 21,8% so với cùng kỳ năm 2021 lên mức 217 tỷ đồng.

**Về cơ cấu Lợi nhuận gộp của công ty mẹ:**

Biên lợi nhuận gộp của công ty mẹ tăng mạnh từ 1,95% năm 2020 lên 11,47% trong năm 2021 do ghi nhận doanh thu bàn giao nhà tại các dự án có biên lợi nhuận gộp cao. Các dự án này đã triển khai từ các năm trước, hoàn thiện và bàn giao cho đối tác trong năm 2021 dẫn đến biên lợi nhuận công ty mẹ tăng

mạnh. Hoạt động mang lại tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu tốt nhất tại công ty mẹ vẫn tới từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, ghi nhận mức tăng 706,08% so với năm 2020 khi công ty mẹ đã ghi nhận doanh thu lớn từ các dự án dù điều kiện bàn giao. Hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý tiếp tục mang lại mức lợi nhuận gộp ổn định khoảng 82 tỷ đồng trong năm 2021 so với mức 85 tỷ đồng năm 2020. Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh cho thuê bất động sản được cải thiện mạnh mẽ tăng lên mức 59 tỷ đồng từ mức lỗ 55 tỷ đồng năm 2020 nhờ dịch bệnh Covid đã bước đầu được kiểm soát trong năm 2021.

Lợi nhuận gộp của công ty mẹ trong 3 tháng đầu năm 2022 ghi nhận ở mức 4,7 tỷ đồng, do ảnh hưởng từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan, dịch vụ khác. Hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý lần lượt ghi nhận ở mức 12 tỷ đồng (tăng 142% so với cùng kỳ 2021) và 19,7 tỷ đồng (tăng 21,8% so với cùng kỳ 2021).

**6.2.1 Chỉ tiêu hợp nhất**

*Doanh thu thuần*

Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021		%	Quý I/2022	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần		tăng/giam so với 2020	Giá trị (triệu VND)
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	72.167.292	65,32%	79.452.457	63,21%	10,09%	6.685.038	36,67%
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	17.415.481	15,76%	16.936.815	13,48%	(2,75%)	3.323.995	18,23%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	447.501	0,41%	6.880.412	5,47%	1437,52%	1.531.320	8,40%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.662.044	6,03%	5.368.456	4,27%	(19,42%)	1.470.651	8,07%
Doanh thu bán hàng tiêu dùng	1.101.490	1,00%	4.316.201	3,43%	291,85%	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	4.868.877	4,41%	3.242.759	2,58%	(33,40%)	1.349.448	7,40%
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.674.749	2,42%	2.777.795	2,21%	3,85%	864.835	4,74%
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.244.430	2,03%	2.252.456	1,79%	0,36%	681.312	3,74%
Doanh thu khác	2.908.169	2,63%	4.460.519	3,55%	53,38%	2.322.311	12,74%
<b>Tổng cộng</b>	<b>110.490.033</b>	<b>100,00%</b>	<b>125.687.870</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,75%</b>	<b>18.228.910</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCĐKNY)

*Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021		%	Quý I/2022	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần		tăng/giam so với 2020	Giá trị (triệu VND)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản	27.939.063	25,29%	49.757.975	39,59%	78,09%	3.432.739	18,83%
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất	(7.694.869)	-6,96%	(12.744.936)	(10,14%)	65,63%	(3.082.379)	-16,91%
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây	29.443	0,03%	357.498	0,28%	1114,20%	133.946	0,73%

Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021			Quý I/2022	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	% tăng/giảm so với 2020	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công							
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.266.749	2,96%	2.448.540	1,95%	(25,05%)	760.442	4,17%
Lợi nhuận bán hàng tiêu dùng	876	0,00%	60.772	0,05%	6837,44%	-	-
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	(6.693.132)	-6,06%	(5.968.366)	(4,75%)	(10,83%)	(1.307.437)	-7,17%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	(159.241)	-0,14%	(74.857)	(0,06%)	(52,99%)	117.730	0,65%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	254.693	0,23%	246.652	0,20%	-3,16%	128.400	0,70%
Lợi nhuận khác	369.224	0,33%	(18.573)	(0,01%)	(105,03%)	21.632	0,12%
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.312.806</b>	<b>15,67%</b>	<b>34.064.705</b>	<b>27,10%</b>	<b>96,76%</b>	<b>205.072</b>	<b>1,12%</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCDKNY)

(\*) Doanh thu và lợi nhuận gộp bán hàng tiêu dùng trong quý I/2022 được trình bày gộp trong chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận khác trên BCTC Quý I/2022

Về cơ cấu Doanh thu thuần Hợp nhất:

Doanh thu thuần hợp nhất của Vingroup trong năm 2021 đạt 125.688 tỷ đồng, tăng 15.198 tỷ đồng (tương đương 13,75 %) so với năm 2020, chủ yếu đến từ mức tăng đột biến trong doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu từ cung cấp vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công của Tập đoàn. Nếu cộng lại doanh thu từ các giao dịch bán lẻ lớn bất động sản được ghi nhận trong thu nhập tài chính, doanh thu thuần điều chỉnh đạt 131.133 tỷ đồng.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu qua các năm 2020 và 2021 của Tập đoàn, ở mức trên 63%. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 10,09% từ 72.167 tỷ đồng lên 79.452 tỷ đồng năm 2021 do trong năm Tập đoàn tiến hành bàn giao nhiều tại các dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park. Nếu bao gồm thêm các giao dịch bán lẻ lớn ghi nhận trong thu nhập tài chính, doanh thu chuyển nhượng bất động sản điều chỉnh đạt 84.898 tỷ đồng.

Đứng thứ 2 trong tỷ trọng doanh thu thuần năm 2021 của Vingroup là doanh thu từ hoạt động sản xuất với tỷ trọng 13,48% tổng doanh thu thuần. Doanh thu hoạt động sản xuất đạt 16.937 tỷ đồng, giảm nhẹ 2,75% so với 2020 do trong năm, Vingroup quyết định đóng mảng tivi, điện thoại di động để tập trung nguồn lực phát triển công nghệ cao cho VinFast.

Đứng thứ 3 trong tỷ trọng doanh thu thuần năm 2021 là doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công, với mức ghi nhận năm 2021 là 6.880 tỷ đồng, tăng gấp 14,4 lần so với mức 448 tỷ ghi nhận cho cùng kỳ năm 2020. Mức tăng đột biến này chủ yếu đến từ dịch vụ tổng thầu mà Vinhomes cung cấp cho các đối tác mua lại cấu phần dự án bất động sản.

Chiếm tỷ trọng lớn thứ 4 trong doanh thu năm 2021 của Tập đoàn là doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan với 5.368 tỷ đồng, tương đương 4,27% tổng doanh thu thuần. Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư năm 2021 chịu ảnh hưởng từ dịch Covid-19, đặc biệt là trong Quý III, tuy nhiên đã phục hồi đáng kể trong Quý IV. Nhằm hỗ trợ các khách thuê chịu tác động từ việc đóng cửa kéo dài, Vincom Retail đã tiếp tục đồng hành, hỗ trợ miễn, giảm tiền thuê thông qua gói hỗ trợ 2.115 tỷ đồng. Do đó, tính chung cả năm, doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư giảm 19% từ 6.662 tỷ đồng trong năm 2020 xuống 5.368 tỷ đồng năm 2021.

Doanh thu bán hàng tiêu dùng được ghi nhận ở mức 4.316 tỷ đồng, tăng 291,85% so với cùng kỳ năm 2020. Nền tảng VinShop trong năm 2021 có thời điểm ghi nhận tăng trưởng 49% GMV (tổng lượng hàng hóa) mỗi tháng, giá trị đơn hàng trung bình của các tiêu thương cũng tăng tới 51%/tháng. Sau hơn 1 năm triển khai, đơn vị này đã ứng hàng trăm tỷ đồng cho các tập hóa mỏng vốn có thể nhập hàng, xoay vòng vốn dễ nhanh chóng tăng thu nhập.

Doanh thu dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí chiếm 2,58% tổng doanh thu thuần trong năm 2021, đạt 3.243 tỷ đồng, giảm 33% so với năm 2020 do thời gian giãn cách xã hội kéo dài, dẫn tới giảm mạnh số lượng khách nội địa, cùng lúc đó, số lượt khách từ các thị trường nước ngoài tiếp tục bị hạn chế và chỉ khởi sắc trở lại vào cuối tháng 12 khi Việt Nam bắt đầu triển khai thí điểm chương trình hộ chiếu vắc-xin.

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và giáo dục chiếm lần lượt 2,21% và 1,79% tổng doanh thu của Tập đoàn trong năm 2021, ở mức 2.778 tỷ và 2.252 tỷ đồng, tăng trưởng không đáng kể so với doanh thu thuần ghi nhận trong năm 2020.

Doanh thu khác năm 2021 của Tập đoàn đạt 4.461 tỷ đồng, tương ứng với tỷ trọng 3,55% tổng doanh thu thuần, tăng 53,38% so với mức 2.908 tỷ cùng kỳ năm 2020. Tăng trưởng trong doanh thu khác chủ yếu đến từ tăng trưởng doanh thu hoạt động quản lý vận hành các khu đô thị của Vinhomes và bổ sung thêm doanh thu từ hoạt động khai thác, sản xuất đá so với năm trước.

Trong 3 tháng đầu năm 2022, doanh thu thuần của Công Ty đạt 18.229 tỷ đồng, giảm 21,7% so với cùng kỳ năm 2020 (ở mức 23.294 tỷ đồng) và đã đạt hơn 13% kế hoạch 140.000 tỷ đồng doanh thu thuần của năm 2022 mà Công Ty đề ra. Mức giảm này chủ yếu đến từ doanh thu chuyển nhượng bất động sản và hoạt động sản xuất. Tuy nhiên, nếu điều chỉnh cộng lại doanh thu từ các giao dịch bán lẻ lớn bất động sản được ghi nhận trong thu nhập tài chính, doanh thu thuần hợp nhất đạt 25.145 tỷ đồng, tăng 0,4% so với cùng kỳ năm trước. Trong quý I năm 2022, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đóng góp lớn nhất cho tổng doanh thu thuần của Vingroup với 6.685 tỷ đồng, giảm 37,3% so với cùng kỳ 2021 và chiếm tỷ trọng 36,7% tổng doanh thu thuần. Mức giảm này chủ yếu do sự sụt giảm số lượng bất động sản bàn giao trong thời gian này. Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong Quý I/2022 đạt 3.324 tỷ đồng, chiếm 18,2% tỷ trọng doanh thu thuần, giảm 30,9% so với cùng kỳ năm 2021, một phần đến từ quyết định ngừng sản xuất xe xăng để tập trung nguồn lực cho xe điện của VinFast. Mảng cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ giáo dục của Tập đoàn cũng ghi nhận sụt giảm tương đối so với quý đầu năm 2021 nhưng giá trị tuyệt đối không lớn. Tuy nhiên, bên cạnh các mảng ghi nhận doanh thu sụt giảm, vẫn có mảng ghi nhận doanh thu tăng là hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, giải trí và bệnh viện với mức tăng lần lượt đạt 417 tỷ đồng và 221 tỷ đồng (tương ứng với mức tăng trưởng xấp xỉ 45% và 34% so với cùng kỳ 2021). Các hoạt động còn lại không có sự thay đổi đáng kể.

#### Về cơ cấu Lợi nhuận gộp Hợp nhất:

Biên lợi nhuận hợp nhất của Tập đoàn tăng từ mức 15,89% năm 2020 lên 27,10% trong năm 2021.

Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản trong năm 2021 đạt 49.758 tỷ đồng, tăng 78,09% so với mức 27.939 tỷ đồng của năm 2020 do trong năm 2021 Tập đoàn tiến hành bàn giao nhiều tại các dự án Đại đô thị của Vinhomes.

Hoạt động sản xuất ghi nhận mức lỗ gộp 12.745 tỷ đồng trong năm 2021. Mức lỗ này đến từ chi phí tái cơ cấu phục vụ chiến lược tập trung vào mảng mũi nhọn ô tô điện. Việc công bố giảm xe xăng dẫn đến các khoản chi phí về dự phòng, thanh lý hợp đồng nhà cung cấp và chi phí liên quan khác đạt trên 4.000 tỷ đồng. Tuy nhiên, định hướng chiến lược này giúp VinFast tập trung nguồn lực vào ngành mũi nhọn có tiềm năng cao, thực hiện hóa nhanh hơn chiến lược trở thành hãng xe điện thông minh toàn cầu; đồng thời, giúp tiếp cận các nguồn vốn quốc tế tốt hơn (thông qua IPO hoặc thu xếp vốn quốc tế theo định hướng ngành công nghiệp xanh, không gây hại tới môi trường).

Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công tăng hơn 11 lần từ mức 29,4 tỷ đồng trong năm 2020 lên 357,5 tỷ đồng trong năm 2021. Hoạt động này có mức tăng lớn trong năm 2021 nhờ việc Vinhomes đẩy mạnh chuyển nhượng dự án thành phần cho các đối tác, và do đó doanh thu, lợi nhuận gộp từ dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công cho các đối tác chủ đầu tư mua dự án đã tương ứng tăng lên đáng kể.

Lợi nhuận gộp từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan giảm 25,05%, từ mức 3.267 tỷ đồng năm 2020 xuống còn 2.449 tỷ đồng năm 2021. Mức giảm này chủ yếu do ảnh hưởng của dịch Covid-19 và Vincom Retail tăng cường gói hỗ trợ các gian hàng thuê trong năm 2021. Với tư cách là doanh nghiệp đầu ngành, đây là hoạt động cần thiết để Vingroup nói chung và Vincom Retail nói riêng giữ uy tín và mối quan hệ lâu dài với các khách thuê chính và là lợi thế cạnh tranh rất lớn của Vincom Retail đối với các đối thủ khác.

Lợi nhuận gộp từ bán hàng tiêu dùng tăng mạnh gấp 68 lần, từ mức 876 triệu đồng năm 2020 lên 60,8 tỷ đồng trong năm 2021 với mô hình B2B2C (Business to Business to Customer) đầu tiên trên thị trường bán lẻ Việt Nam (VinShop) của hệ sinh thái One Mount Group.

Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan ghi nhận mức lỗ 5.968 tỷ đồng trong năm 2021, giảm 10,83% so với mức lỗ 6.693 tỷ đồng của cùng kỳ năm 2020 do chịu ảnh hưởng lớn từ các đợt giãn cách xã hội kéo dài vì đại dịch.

Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan ghi nhận mức lỗ 74,8 tỷ đồng trong năm 2021.

Lợi nhuận cung cấp dịch vụ giáo dục và lợi nhuận khác lần lượt ghi nhận ở mức 247 tỷ đồng và 339 tỷ đồng trong năm 2021, thay đổi không đáng kể so với năm 2020.

Lợi nhuận khác của Tập đoàn đạt 369 tỷ đồng trong năm 2020, tuy nhiên cùng kỳ năm 2021 ghi nhận ở mức lỗ 18,6 tỷ đồng. Mức lỗ này chủ yếu là do phân lỗ trong thanh lý linh kiện liên quan đến việc dừng mảng sản xuất tivi, điện thoại của Vinsmart.

Lợi nhuận gộp hợp nhất 3 tháng đầu năm 2022 của Vingroup ghi nhận ở mức 205 tỷ đồng, giảm 93,8% so với cùng kỳ 2021 (ở mức 3.285 tỷ đồng) với nhiều mảng kinh doanh ghi nhận sự sụt giảm, và đặc biệt là hoạt động chuyển nhượng và cho thuê bất động sản. Trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công Ty, chuyển nhượng bất động sản vẫn là nguồn thu chiếm tỷ trọng lớn nhất nhưng chỉ mang về 3.433 tỷ đồng (tương ứng với 18,83% tổng doanh thu thuần) trong quý I năm 2022, giảm hơn 43% so với cùng kỳ năm 2021. Tương tự, mảng cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan cũng giảm 33%, mang về 760 tỷ đồng (tương ứng với 4,17% tổng doanh thu thuần). Ngoài ra, cũng trong quý I vừa qua, doanh thu từ mảng giáo dục và sản xuất của Vingroup cũng đều thấp hơn so với cùng kỳ. Đây là nguyên nhân chính khiến lợi nhuận thuần hợp nhất của Tập đoàn giảm so với quý I/2021.

### **6.3 Nguyên Vật Liệu/Các Yếu Tố Đầu Vào Trọng Yếu**

#### **6.3.1. Nguồn Nguyên Vật Liệu/Các Yếu Tố Đầu Vào Trọng Yếu**

- **Đối với lĩnh vực Công Nghiệp – Công Nghệ:**

Để phục vụ sản xuất ô tô, VinFast cần sử dụng một lượng lớn các vật liệu bao gồm sắt, nhôm, thép, thủy tinh, cao su, các sản phẩm dầu mỏ, đồng và nhiều chất liệu khác. Những thành phần này được sử dụng để tạo nên các linh kiện từ nhỏ đến lớn như hệ thống dây dẫn, kim băng điều khiển, khối động cơ, hộp số...

- (i) Thép được sử dụng để tạo ra hệ khung gầm nền tảng, dầm cửa, mái, các tấm thân xe hoặc bộ máy nằm dưới phần thân xe, giúp hình thành bộ khung xe và bảo vệ người dùng trong trường hợp va chạm. Thép cũng được sử dụng cho nhiều vị trí khác trên xe để phù hợp với động cơ hoặc các bộ phận khác, ví dụ như ống xả thường được làm từ thép không gỉ.
- (ii) Nhựa chiếm khoảng 50% trong việc xây dựng nên một chiếc xe ô tô vì nhựa là chất liệu bền, rẻ và dễ "uốn". Bảng điều khiển, đồng hồ, bộ chuyển mạch, lỗ thông khí máy lạnh, tay nắm cửa, thảm sàn, dây an toàn, túi khí và nhiều bộ phận khác đều được làm từ các loại nhựa khác nhau. Ngoài các thành phần bảng điều khiển, nhiều bộ phận khác trong động cơ như tay cầm que thăm dầu đều được làm bằng nhựa.
- (iii) Nhôm cũng được sử dụng trong sản xuất ô tô do có trọng lượng nhẹ, giúp cải thiện hiệu suất xe.
- (iv) Cao su cũng được sử dụng nhiều trong công nghiệp sản xuất ô tô. Ngoài lốp xe, các bộ phận khác như lưới cần gạt nước, phần gắn kết động cơ, vòng đệm làm kín, ống và đai an toàn cũng được

làm từ cao su. Cũng như nhựa, cao su là chất liệu bền, rẻ và linh hoạt nên được sử dụng rộng rãi trên xe ô tô.

- (v) Thủy tinh được sử dụng trong nhiều bộ phận xe, chủ yếu được sử dụng để tạo ra kính chắn gió, gương chiếu hậu, gương sau. Ngoài ra, sợi thủy tinh cũng được sử dụng trong sản xuất ô tô như một chất liệu cách nhiệt.

Đối với pin xe điện, nguyên liệu đầu vào để sản xuất cell pin là các hoạt chất cathode, chất kết dính, phụ gia, tấm foil nhôm đồng, than chì, chất hoạt tính silicon linh kiện vỏ nắp của cell.

- **Đối với lĩnh vực Thương Mại Dịch Vụ:**

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công Ty được chia làm hai nhóm chính:

- (vi) Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án bất động sản;
- (vii) Giai đoạn vận hành các dự án bất động sản đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ v.v...) và các chi phí tiện ích (điện, nước v.v...);

Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, quyết định hiệu quả đầu tư các dự án bất động sản do

Vinhomes đang phát triển.

### 6.3.2. Sự Ổn Định Của Các Nguồn Cung Cấp Đây

- **Đối với lĩnh vực Công Nghiệp – Công Nghệ:**

Để có thể hạn chế rủi ro khi nhập khẩu một số linh kiện đầu vào trong trường hợp tăng quy mô sản xuất và phát triển các sản phẩm mới, VinFast đã và đang xây dựng lộ trình hợp tác liên doanh, ký các thỏa thuận, hợp đồng chuyển giao công nghệ với các đối tác trong và ngoài nước. Trong giai đoạn hiện nay, do nền công nghiệp phụ trợ của Việt Nam còn khá non trẻ, các nhà cung cấp trong nước chưa đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn chất lượng khắt khe của Vingroup nên có nhiều linh kiện phải nhập khẩu từ châu Âu và nhiều nơi trên thế giới.

Việc nhập khẩu cần có thời gian đặt hàng cũng như thời gian hàng đi trên đường do vậy có thể có gián đoạn trong việc cung cấp nguyên vật liệu để sản xuất. Để hạn chế rủi ro này, VinFast đã và đang xây dựng, thiết lập quan hệ với nhiều đối tác trên thế giới cũng như thiết lập cơ sở vật chất, logistic... để chủ động từ việc đặt hàng/nguyên vật liệu đến đóng gói theo tiêu chuẩn và làm các dịch vụ vận chuyển, hậu cần đảm bảo hạn chế tối đa rủi ro phụ thuộc vào đối tác.

- **Đối với lĩnh vực Thương Mại Dịch Vụ:**

#### **Giai đoạn đầu tư và phát triển bất động sản dự án**

##### *Đối với quỹ đất:*

Đến thời điểm hiện tại, Vingroup đang sở hữu một quỹ đất rộng lớn bao gồm các dự án đã mở bán và các dự án đang phát triển. Những dự án này nằm ở khu vực nội thành của Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận, các trung tâm đô thị và du lịch trọng điểm, và nhiều khu vực khác có tiềm năng tăng trưởng cao trong tương lai. Quỹ đất hiện có đủ để Tập đoàn triển khai phát triển các dự án và tạo ra doanh thu, lợi nhuận ổn định trong nhiều năm tới, bao gồm những dự án mà Vinhomes, Vingroup hoặc các công ty thành viên trong Tập đoàn làm chủ đầu tư, hoặc trong một số trường hợp là đối tác của Vinhomes/Vingroup làm chủ đầu tư với những chấp thuận cần thiết để bắt đầu phát triển các dự án bất động sản.

Tập đoàn 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 Tập đoàn là (i) các khu đất ở các vị trí chiến lược của Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh/thành phố lớn, phù hợp với các tiêu chí để phát triển các dự án mang thương hiệu Vinhomes, Vincom Retail, Vinpearl; (ii) chi phí đất hợp lý; và (iii) tình trạng pháp lý, quy trình thủ tục rõ ràng.



**Đối với việc xây dựng dự án:**

Nhằm đảm bảo cho việc xây dựng dự án đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng, Vingroup đã thiết lập một hệ thống các nhà cung cấp chiến lược là các công ty 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 Tập đoàn trong suốt quá trình từ khi thành lập đến nay, luôn sẵn sàng hợp tác với Tập đoàn với những điều khoản thương mại tốt nhất nhằm đảm bảo tiến độ thực hiện các dự án mà Tập đoàn đang triển khai với chất lượng tốt nhất.

**Giải đoạn vận hành các dự án đã đi vào hoạt động**

Nhiều sản phẩm, dịch vụ, đặc biệt là các sản phẩm, giải pháp công nghệ phục vụ cho quá trình vận hành đã và đang được các công ty trong Tập đoàn phát triển và tích hợp vào các dự án bất động sản của Vinhomes, Vincom Retail, và Vinpearl nhằm tận dụng lợi thế kinh tế về quy mô và hệ sinh thái của Vingroup, đồng thời tăng tính đồng bộ cho toàn hệ thống. Đối với các dịch vụ và sản phẩm mua ngoài, Tập đoàn 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, Tập đoàn chịu sự tác động của biến động chung về giá cả của thị trường trong nước và thế giới.

**6.3.3. Ảnh Hưởng Của Giá Nguyên Vật Liệu Từ Doanh Thu Và Lợi Nhuận Công Ty****• Đối với lĩnh vực Công Nghiệp – Công Nghệ:**

Doanh thu và lợi nhuận của VinFast cũng chịu ảnh hưởng của giá cả thị trường nguyên vật liệu, linh kiện trên thế giới, phụ thuộc vào cung - cầu trong nước/quốc tế, thuế nhập khẩu, thuế xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác. Cuộc chiến giữa Nga và Ukraine diễn ra từ cuối tháng 2/2022 đã đẩy giá cả của hầu hết các loại hàng hóa trên thế giới tăng vọt, ảnh hưởng tiêu cực tới chuỗi sản xuất toàn cầu, Vingroup luôn theo dõi chặt chẽ biến động giá của các nguyên vật liệu đầu vào trực tiếp và có tỷ trọng lớn trong sản xuất ô tô nhằm hạn chế các ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tập đoàn cũng đã và đang chủ động đàm phán và bổ sung các điều kiện cần thiết trong hợp đồng nhằm làm giảm thiểu tác động của việc biến động giá đầu vào đến hoạt động kinh doanh của mình.

Sự biến động về giá thành phụ thuộc vào biến động các nguyên vật liệu chính trên thị trường, tuy nhiên để hạn chế các biến động lớn VinES đã ký kết các thỏa thuận hợp tác lâu dài để có thể đảm bảo nguồn cung và giá thành ổn định. Ngoài ra, VinES có một tập các nhà cung cấp đa dạng để có thể chủ động trong nguồn hàng cung ứng cho nhu cầu sản xuất, cố gắng tối đa để hạn chế các biến động lớn trong giá nguyên vật liệu thông qua việc theo dõi sát sao tình hình giá trên thị trường thế giới. Trường hợp dự báo giá biến động lớn thì có thể đặt hàng với số lượng lớn nhưng nhận giao từng lần để tránh tác động của tăng giá bán hoặc yêu cầu các nhà cung cấp nếu có điều chỉnh giá thì trong khoảng tỷ lệ phù hợp.

**• Đối với lĩnh vực Thương Mại Dịch Vụ:**

Đối với yếu tố đầu vào là quỹ đất, nhờ đội ngũ nhân sự nhanh nhạy bám sát thị trường cũng như kinh nghiệm triển khai dự án sâu rộng, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ 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 hoạt động bất động sản của Tập đoàn 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, Tập đoàn 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. Ngoài ra, giá bán trên thị



trường trong những năm gần đây có xu hướng tăng do thiếu hụt nguồn cung, nên bù lại được tốc độ tăng giá nguyên vật liệu đầu vào, giúp lĩnh vực bất động sản của Tập đoàn duy trì tỷ suất lợi nhuận ổn định.

**6.4 Chi Phí Sản Xuất Kinh Doanh**

*Chi tiêu riêng lẻ*

Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021			Quý 1/2022	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	% tăng/giảm so với 2020	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	6.415.719	98,05%	7.128.477	88,53%	11,11%	857.123	99,45%
Chi phí tài chính	6.619.898	101,17%	18.106.633	224,88%	173,52%	2.506.041	290,77%
Chi phí bán hàng	168.940	2,58%	213.002	2,65%	26,08%	24.678	2,86%
Chi phí QLDN	4.878.339	74,55%	2.037.207	25,30%	-58,24%	65.320	7,58%
Chi phí khác	4.681	0,07%	181.082	2,25%	3768,45%	16.177	1,88%
<b>Tổng cộng</b>	<b>18.087.577</b>	<b>276,42%</b>	<b>27.666.401</b>	<b>343,61%</b>	<b>52,96%</b>	<b>3.469.339</b>	<b>402,54%</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 riêng lẻ của TCDKNY)*

Năm 2021, chi phí kinh doanh của công ty mẹ được ghi nhận ở mức 27.666 tỷ đồng, tăng 52,96% so với cùng kỳ 2020 và chiếm 343,61% tỷ trọng doanh thu thuần. Chi phí tài chính chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí kinh doanh, tương ứng với tỷ trọng 224,88% trên doanh thu thuần của công ty mẹ, ở mức 18.107 tỷ đồng (tăng 173,52% so với cùng kỳ năm 2020). Mức tăng này chủ yếu tới từ thay đổi dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư tài chính. Chi phí chiếm tỷ trọng lớn thứ hai trong chi phí kinh doanh của công ty mẹ là giá vốn hàng bán, ghi nhận ở mức 7.128 tỷ đồng trong năm 2021 (tương ứng với tỷ trọng 88,53% tổng doanh thu thuần), tăng 11,11% so với cùng kỳ năm 2020, do việc ghi nhận giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản (bao gồm lợi nhuận phân chia cho một công ty con tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản).

Chi phí bán hàng, chi phí quản lý bán hàng và chi phí khác của Công Ty chiếm lần lượt 2,65%, 25,3% và 2,25% tỷ trọng cơ cấu doanh thu thuần. Trong đó chi phí khác tăng đột biến 176 tỷ từ mức xấp xỉ 5 tỷ đồng trong năm 2020, tương ứng với mức tăng 3768,45%, chủ yếu đến từ khoản lỗ từ hoạt động bán hàng hóa và dự phòng giảm giá hàng hóa. Chi phí bán hàng trong năm 2021 tăng 26,08% so với 2020, lên mức 213 tỷ đồng, chủ yếu do khoản tăng trong chi phí hoa hồng môi giới. Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2021 giảm 58,24%, tương ứng với mức giảm 2.841 tỷ đồng so với năm 2020, chủ yếu là do hoàn nhập khoản dự phòng phải thu và dự phòng phải trả.

Trong 3 tháng đầu năm 2022, chi phí tài chính và giá vốn hàng bán tiếp tục duy trì là chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trên doanh thu thuần của công ty mẹ ở mức lần lượt là 270,77% và 99,45%, trong khi tổng các chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và chi phí khác chiếm khoảng 12%. Cụ thể, chi phí kinh doanh của công ty mẹ trong 3 tháng đầu năm 2022 đạt xấp xỉ 3.469 tỷ đồng, giảm 40,59% so với mức ghi nhận 5.839 tỷ đồng cùng kỳ năm 2021. Sự sụt giảm này chủ yếu do chi phí tài chính giảm từ 4.579 tỷ đồng xuống còn 2.506 tỷ đồng, cụ thể là việc giảm khoản trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

*(Phần còn lại của trang được chú ý để trống)*

## Chi tiêu hợp nhất:

Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021		% tăng/giảm so với 2020	Quý I/2022	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần		Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	93.177.227	84,33%	91.623.165	72,90%	-1,67%	18.023.838	98,88%
Chi phí tài chính	12.804.561	11,59%	11.363.667	9,04%	-11,25%	2.787.411	15,29%
Chi phí bán hàng	7.253.585	6,56%	6.909.908	5,50%	-4,74%	1.734.578	9,52%
Chi phí QLDN	13.403.089	12,13%	24.034.459	19,12%	79,32%	4.589.518	25,18%
Chi phí khác	1.694.848	1,53%	5.778.675	4,60%	240,96%	97.791	0,54%
<b>Tổng cộng</b>	<b>128.333.310</b>	<b>116,15%</b>	<b>139.709.874</b>	<b>111,16%</b>	<b>8,86%</b>	<b>27.233.136</b>	<b>149,40%</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TGDKNY)

Năm 2021, tổng chi phí hợp nhất của Công Ty được ghi nhận ở mức 139.709 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 111,16% tổng doanh thu thuần và tăng 8,86% so với năm 2020 (ở mức 11.377 tỷ đồng). So với năm 2020, các chi phí có mức gia tăng đột biến là chi phí quản lý doanh nghiệp (tăng 79,32%) và chi phí khác với mức (tăng 240,96%) so với năm 2020. Trong năm 2021, Vingroup ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp ở mức 24.034 tỷ đồng (tương ứng tỷ trọng 19,12% trên tổng doanh thu thuần), tăng 10.631 tỷ đồng so với năm 2020, phần lớn đến từ (i) chi phí hỗ trợ và từ thiện cho phòng dịch Covid-19 tại Việt Nam và (ii) chi phí phát sinh trong giai đoạn nghiên cứu và giai đoạn phát triển không đủ điều kiện vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam hiện hành. Trong khi đó, Tập đoàn ghi nhận mức tăng 4.084 tỷ đồng so với năm 2020 trong chi phí khác, lên mức 5.779 tỷ (tương ứng 4,6% tổng doanh thu thuần), chủ yếu do các khoản bồi thường hợp đồng thương mại và lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định của Tập đoàn.

Các chi phí còn lại bao gồm giá vốn hàng bán, chi phí tài chính và chi phí bán hàng ghi nhận mức giảm nhẹ, lần lượt ở các mức -1,67%, -11,25% và -4,74%. Chiếm tỷ trọng lớn nhất trên tổng doanh thu thuần trong các chi phí sản xuất kinh doanh này là giá vốn hàng bán. Tập đoàn ghi nhận mức chi phí 91.623 tỷ đồng (tương ứng tỷ trọng 72,90% tổng doanh thu thuần), giảm 1.554 tỷ đồng, do sự sụt giảm gần 1/3 giá vốn chuyển nhượng bất động sản trong năm 2021 so với 2020, phù hợp với doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận theo tiến độ hoàn thiện và bàn giao sản phẩm tại các đại dự án tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh của Tập đoàn. Ngoài ra, chi phí tài chính ghi nhận trong năm 2021 ở mức 11.364 tỷ đồng (tương ứng tỷ trọng 9,04% tổng doanh thu thuần), giảm 1.441 tỷ đồng so với năm 2020, chủ yếu đến từ sự sụt giảm ở chi phí lãi vay từ mức 10.172 tỷ trong năm 2020 xuống còn 9.124 tỷ trong năm 2021. Chi phí bán hàng được Tập đoàn quản trị ngày một tốt hơn, với mức giảm 344 tỷ đồng so với năm 2020, về mức 6.910 tỷ đồng (tương ứng tỷ trọng 5,50% trên tổng doanh thu thuần).

Trong 3 tháng đầu năm 2022, tổng chi phí kinh doanh của Vingroup được ghi nhận ở mức 27.233 tỷ đồng, giảm 2,1% so với mức 27.817 tỷ đồng phát sinh trong 3 tháng đầu năm 2021 chủ yếu do việc bàn giao các dự án bất động sản ít hơn so với cùng kỳ năm ngoái dẫn đến giá vốn của hoạt động này giảm tương ứng. Giá vốn hàng bán trong Quý I năm 2022 được ghi nhận ở mức 18.023 tỷ đồng, chiếm 66,18% tổng chi phí và chiếm tỷ trọng 98,88% trên tổng doanh thu thuần Quý I/2022 của Tập đoàn. Chi phí khác, trong khi đó, chỉ chiếm 0,35% tổng chi phí kinh doanh và đạt mức 98 tỷ đồng, giảm 111 tỷ so với cùng kỳ năm 2021. Trong quý I năm 2022, chi phí tài chính và chi phí bán hàng của Vingroup thay đổi không đáng kể so với cùng kỳ, duy trì lần lượt ở mức khoảng 10% và 6% tổng chi phí kinh doanh của Tập đoàn. Chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận ở mức 4.590 tỷ đồng (tương ứng 25,18% tổng doanh thu thuần), tăng 46,37% so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do chi phí khấu hao và chi phí hỗ trợ từ thiện.

## 6.5 Trình Độ Công Nghệ

### Hợp tác phát triển công nghệ

Công nghệ chính là nền tảng cốt lõi và không thể thiếu để làm nên thành công trong chiến lược xe điện. Hiểu được điều này, VinFast nói riêng và Vingroup nói chung đã huy động toàn bộ nguồn lực, đặc biệt là từ các viện, công ty công nghệ trong Tập đoàn, để phát triển và ứng dụng các công nghệ tiên

tiên nhất trên những chiếc xe điện VinFast. Không những thế, VinFast còn hợp tác với nhiều công ty công nghệ trên thế giới để đồng nghiên cứu hoặc tích hợp công nghệ của đối tác. Điển hình như chọn công nghệ chip của Nvidia – công ty điện toán AI hàng đầu thế giới tích hợp trên các mẫu xe điện thông minh tự hành cấp độ cao; chọn Cerence là đối tác cung cấp giải pháp AI điều khiển bằng giọng nói với sáu thứ tiếng phổ biến nhất trên các dòng ô tô điện thông minh; tích hợp giải pháp điều hướng hoàn chỉnh (Navigation on Demand) của HERE trên ba dòng xe VF e34, VF 8 và VF 9, mang đến trải nghiệm định vị và dẫn đường tối ưu.

#### Hợp tác, nghiên cứu phát triển và sản xuất pin

Trong năm 2021, Vingroup đã thành lập Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES nhằm phát triển các giải pháp và sản xuất pin năng lượng dành cho xe điện. Nằm trong chiến lược tự chủ về công nghệ pin, ngày 03 tháng 03 năm 2021, VinES và Công ty Công nghệ ProLogium (Đài Loan) đã ký kết biên bản ghi nhớ hợp tác chiến lược. Theo đó, VinES và ProLogium sẽ thành lập liên doanh sản xuất pin thể rắn cho xe ô tô điện tại Việt Nam. Liên doanh này sẽ được tiếp cận và sử dụng công nghệ pin thể rắn của ProLogium để sản xuất pin thể rắn tại Việt Nam. Tháng 08 năm 2021, VinES và Công ty Gotion High-Tech Co., Ltd. (Trung Quốc) – một trong những tên tuổi hàng đầu thế giới trong lĩnh vực năng lượng sạch – đã ký kết biên bản ghi nhớ hợp tác đồng nghiên cứu phát triển pin LFP. Ngoài ra, VinES cũng đầu tư vào StoreDot – công ty tiên phong công nghệ pin sạc siêu nhanh của Israel và đẩy mạnh hợp tác với nhiều đối tác uy tín trên thế giới khác để nghiên cứu phát triển và sản xuất các công nghệ pin tiên tiến nhất. Ưu điểm của các công nghệ mới là cho phép mật độ năng lượng cao, cự ly di chuyển xa, mức độ an toàn vượt trội, tuổi thọ dài, tối ưu chi phí và thân thiện hơn với môi trường.

Tại Tổ hợp sản xuất ô tô Hải Phòng, tháng 11 năm 2021, VinES đã đưa nhà máy pack pin đầu tiên đi vào sản xuất hàng loạt đạt chất lượng tiêu chuẩn quốc tế, với công suất nhà máy 20 nghìn pack/năm. Đây là nhà máy đầu tiên sản xuất thành công pack pin ô tô điện đánh dấu bước phát triển vượt bậc về tự chủ nghiên cứu công nghệ, thiết kế, sản xuất.

Ngày 12 tháng 12 năm 2021, Vingroup đã chính thức khởi công nhà máy sản xuất pin VinES tại Khu kinh tế Vũng Áng (tỉnh Hà Tĩnh). Trong giai đoạn một, nhà máy sẽ được triển khai xây dựng với quy mô 8ha và tổng vốn đầu tư hơn 4 nghìn tỷ đồng. Toàn bộ hạ tầng của nhà máy gồm các phân xưởng đúc linh kiện, hàn tổ hợp và đóng gói (pack pin) sẽ được xây dựng nhằm đảm bảo quy trình khép kín với chất lượng cao và công suất 100 nghìn pack pin/năm. Giai đoạn hai nhà máy sẽ được mở rộng để sản xuất các tế bào pin và nâng cao công suất tới 1 triệu pack pin/năm.

Việc xây dựng nhà máy sản xuất pin VinES cũng đánh dấu bước đi quan trọng trong việc thực hiện chiến lược pin “ba chân kiềng” của Vingroup: mua pin từ các nhà sản xuất tốt nhất thế giới, hợp tác với các đối tác để sản xuất các pin tốt nhất thế giới, tự nghiên cứu, phát triển sản xuất pin. Đây là chiến lược then chốt giúp VinFast nhanh chóng hiện thực hóa mục tiêu trở thành hãng xe điện thông minh toàn cầu. Việc tự chủ sản xuất pin sẽ đảm bảo cung cấp nhiều loại pin đa dạng, phù hợp cho từng dòng xe điện VinFast, đáp ứng đầy đủ, kịp thời nhu cầu pin của thị trường xe điện trong nước và quốc tế.

Vào cuối năm 2021, VinES đưa ra thị trường sản phẩm pack pin cho xe thương mại đầu tiên là VF e34 do VinES tự thiết kế, phát triển và sản xuất. Sản phẩm pack pin sử dụng hệ thống BMS do VinES phối hợp phát triển.

#### Khởi các viện, công ty công nghệ

Năm 2021 là năm Vingroup đẩy mạnh phát triển công nghệ ứng dụng tại các viện, công ty công nghệ trong toàn Tập đoàn, nhằm nhanh chóng thay đổi về cơ bản và toàn diện hệ sinh thái sản phẩm, dịch vụ theo hướng hiện đại, thông minh, bắt kịp các công nghệ tiên tiến nhất của thế giới.

Các thành tựu đạt được trong năm vừa qua tập trung vào hai mũi nhọn chính: Kiến tạo những sản phẩm công nghệ đột phá tích hợp vào các sản phẩm và dịch vụ, và Tối ưu bộ máy tổ chức và hoạt động vận hành của Vingroup.

#### Kiến tạo những sản phẩm công nghệ đột phá, tích hợp vào sản phẩm và dịch vụ

Tiếp nối năm 2020, các viện, công ty công nghệ như VinBigData, VinAI, Vantix tiếp tục hỗ trợ các viện nghiên cứu trực thuộc VinFast đồng nghiên cứu và phát triển công nghệ tích hợp trên xe ô tô điện thông minh.

Được phát triển bởi VinBigData, Trợ lý ảo ViVi tích hợp trên mẫu xe VF e34 đã gây bất ngờ cho công chúng bởi khả năng trò chuyện, phản hồi tự nhiên bằng tiếng Việt. Với hàng chục nghìn giờ dữ liệu tiếng Việt chất lượng cao được phân tích bởi đội ngũ chuyên gia hàng đầu, Trợ lý ảo ViVi có ưu thế vượt trội về ngôn ngữ bản địa: nhận diện ngôn ngữ tiếng Việt chính xác tới 98%, nghe hiểu được ngôn ngữ

tiếng Việt đa vùng miền ở nhiều ngữ cảnh khác nhau. Đặc biệt, khi tích hợp trên xe, ViVi hỗ trợ người lái thực hiện nhiều tác vụ rảnh tay khi đang di chuyển như điều khiển xe thông minh, điều hướng – dẫn đường, gọi điện – nhắn tin, âm nhạc – radio, góp phần mang đến trải nghiệm an toàn và thú vị trên xe. Chứng minh được nền tảng công nghệ đột phá và tính ứng dụng cao, Trợ lý ảo ViVi là một trong những Sản phẩm công nghệ tiềm năng 2022 được vinh danh tại Tech Summit, thuộc khuôn khổ lễ trao giải Tech Awards 2021.

Cùng với Trợ lý ảo ViVi, tháng 08 năm 2021, VinBigData đưa vào thử nghiệm xe điện tự hành cấp độ bốn, với các tính năng nổi trội so với một số sản phẩm tương tự từng thử nghiệm tại Việt Nam như: bản đồ với độ phân giải lớn cho diện tích đến 10 km<sup>2</sup>, khả năng định vị tối ưu với sai số chỉ khoảng 5cm trong khu vực hoạt động. Xe có thể tự đánh lái để tránh vật cản rồi tự quay lại làn đường cũ, hoạt động trên các địa hình phức tạp như đồi núi, khi leo dốc, xuống dốc. Vận tốc trung bình của xe có thể lên tới tối đa 30km/h, là vận tốc ấn tượng dành cho xe điện chở khách tải trọng lớn lên đến 23 chỗ. Giải pháp này mang lại trải nghiệm di chuyển mượt mà cho hành khách mà hoàn toàn không cần dùng đến người lái, thể hiện năng lực vượt trội trong việc nghiên cứu ứng dụng công nghệ của Vingroup và dự kiến sẽ được ứng dụng để phát triển các tính năng cho dòng xe điện thông minh trong tương lai.

Trong năm, VinAI đã công bố ba công nghệ hỗ trợ xe tự lái thuộc dòng sản phẩm Smart Mobility và Smart Data, gồm Hệ thống giám sát người lái (DMS), tính năng Quan sát toàn cảnh 360 độ (SVM), và Tính năng tự lái cấp độ 2+ cho xe (Autopilot 2+). Đây là những sản phẩm, dịch vụ mang tính tiên phong trên thị trường và có giá trị ứng dụng, thương mại hoá cao. Hệ thống giám sát người lái (DMS) ra đời với mục tiêu nâng cao an toàn cho người dùng khi điều khiển phương tiện. Dựa trên công nghệ nhận diện khuôn mặt, giải pháp của VinAI sử dụng camera hồng ngoại và hệ thống cảm biến trên xe để nhận biết trạng thái của người lái nhằm kịp thời đưa ra cảnh báo với các cấp độ khác nhau trong suốt hành trình. SVM là một hệ thống cung cấp các góc quan sát từ trên cao, từ đằng sau xe, hai bên bánh xe và trong không gian ba chiều để hỗ trợ người lái khi di chuyển qua các đoạn đường đông phương tiện, trên cung đường hẹp và trong bãi đỗ xe. Tính năng tự lái do VinAI phát triển đã bước đầu đạt đến cấp độ 2+, trong đó, người dùng không cần điều khiển vô lăng, chân ga hay thắng mà xe vẫn có thể tự di chuyển trên đường một cách an toàn dựa vào thông tin đến từ hệ thống nhận thức.

Những tháng cuối năm 2021, các kỹ sư tại Vantix đã hoàn thành xuất sắc chiến dịch kiểm thử trên đường thật cho xe điện VF e34, góp phần quan trọng giúp chiếc xe điện đầu tiên của VinFast giao đến tay khách hàng đúng hạn vào ngày 25 tháng 12 và đảm bảo chất lượng an toàn. Quá trình chạy kiểm thử được thực hiện với gần 350 kịch bản đa dạng trên hơn 100 nghìn km xuyên suốt 46 tỉnh thành. Qua phân tích dữ liệu gần 62 nghìn sự kiện, các kỹ sư Vantix đã kịp thời phát hiện và phối hợp với VinFast cùng đối tác khắc phục triệt để các lỗi tồn đọng, giúp phục vụ tối đa quá trình nghiên cứu và hoàn thiện sản phẩm.

Về ứng dụng công nghệ trong lĩnh vực Y tế, VinBigData đã hoàn thiện dự án Giải trình tự 1 nghìn hệ gen người Việt – dự án có mức đầu tư trên ba năm với hơn 4,5 triệu đô la Mỹ và quy mô lớn nhất từ trước đến nay tại Việt Nam. Từ công trình này, các nhà khoa học VinBigData phát hiện hơn 40 triệu biến thể di truyền, trong đó có gần 30 triệu biến thể mới, đưa Việt Nam bắt kịp hướng đi tất yếu của thế giới là Y học chính xác. Không chỉ có ý nghĩa đối với từng cá nhân, công trình còn kỳ vọng sẽ tác động đến hệ thống y tế dự phòng trên quy mô toàn dân, giúp tầm soát sớm các bệnh phổ biến trong quần thể và giảm tải sức ép lên hệ thống y tế.

Trong năm, VinBigData tiếp tục hoàn thiện sản phẩm VinDr – giải pháp AI hỗ trợ chẩn đoán hình ảnh y tế. Cụ thể, VinDr đã hoàn thiện thêm bảy mô đun, có khả năng tự động chẩn đoán bệnh và khoanh vùng gần 70 loại tổn thương trên bảy loại ảnh với độ chính xác trung bình trên 90%. VinDr hướng tới xây dựng hệ sinh thái sản phẩm hoàn thiện với việc ra mắt phiên bản trải nghiệm VinDr PACS, kỳ vọng là trợ thủ đắc lực giúp các bác sĩ chẩn đoán hình ảnh trong việc quản lý ca chụp, đọc ảnh DICOM, xuất báo cáo. VinDr Lab – Giải pháp dán nhãn dữ liệu ảnh y tế tích hợp các công cụ dán nhãn tiên tiến cũng được giới thiệu, giúp hỗ trợ kiểm soát luồng làm việc và vòng đời của dữ liệu.

Trong việc giải quyết bài toán công nghệ cho y tế một cách toàn diện và giúp bình đẳng hóa việc tiếp cận các dịch vụ y tế cho mọi người dân, năm 2021, VinBrain đã hoàn thiện hệ sinh thái y tế trực tuyến không lồ theo mô hình SaaS, bao gồm AlviCare™, DrAid™ cùng hệ thống dashboard hỗ trợ phân tích và ra quyết định dựa trên dữ liệu lớn sẵn sàng cho tất cả các đối tượng từ nhà quản lý y tế tới bác sĩ, bệnh nhân. Trong bối cảnh dịch Covid-19 tiếp tục diễn biến phức tạp, nhu cầu chăm sóc sức khỏe từ xa ngày một tăng cao, VinBrain đã cho ra đời ứng dụng AlviCare với công nghệ lõi là trí tuệ nhân tạo được ví như “lời tắt” giúp người bệnh kết nối nhanh chóng với bác sĩ mọi lúc, mọi nơi. Tới nay, AlviCare lưu trữ và quản lý hơn 800 nghìn hồ sơ y tế và là giải pháp chính thức của Thành phố Hồ Chí Minh trong việc chăm sóc sức khỏe từ xa cho bệnh nhân Covid-19. Bên cạnh đó, DrAid™ sau hơn một năm ra mắt, cho tới nay là sản phẩm AI duy nhất được Bộ Y tế cho phép thí điểm tính phí và đang được triển khai tại hơn 111

bệnh viện, cơ sở y tế. DrAidTM giúp tối ưu chi phí đầu tư và vận hành hệ thống công nghệ thông tin đáng kể tại các bệnh viện, cơ sở y tế thông qua hệ thống điện toán đám mây.

Trong lĩnh vực An ninh mạng và Bảo mật, VinCSS không ngừng hoàn thiện hệ sinh thái sản phẩm, dịch vụ xác thực mạnh VinCSS FIDO2. Trong năm, VinCSS đã ra mắt khóa xác thực FIDO2 Fingerprint thế hệ tiếp theo. Đây là dòng khóa xác thực mạnh sử dụng sinh trắc học vân tay, giúp người dùng đăng nhập vào hầu hết các nền tảng, ứng dụng mà không cần nhập mật khẩu, từ đó vừa giải quyết được các vấn đề an ninh bảo mật, vừa nâng cao trải nghiệm số của khách hàng và tiết kiệm chi phí vận hành đáng kể cho doanh nghiệp.

#### *Tối ưu bộ máy tổ chức, hoạt động vận hành*

Trong năm 2021, Vantix mở rộng việc triển khai giải pháp VinHR trong Tập đoàn. Cụ thể, VinHR đã được triển khai đại trà tại 17 công trường Vinhomes trên toàn quốc. Tại các công trường, giải pháp VinHR cung cấp tính năng “location intelligence”, giúp định vị vị trí làm việc của toàn bộ cán bộ giám sát công trường tại bất cứ thời điểm nào và đưa ra báo cáo thống kê chính xác cùng hệ thống giám sát tự động thông minh. Với việc áp dụng công nghệ đột phá từ VinHR, 100% công trường của Vinhomes sẽ được tối ưu hóa thời gian và nguồn lực của người quản lý, nâng cao tối đa hiệu quả của tất cả dự án. Về chuyên đổi số và tối ưu hóa trong quản lý vận hành đô thị, VinBigData chính thức bắt tay với Pavana, Qualcomm, MK Group, và mới đây nhất là Advantech để phát triển nền tảng công nghệ cho các sản phẩm camera thông minh, nhằm vào phân khúc cao cấp, chất lượng và có tính bảo mật cao.

Trước đó, giải pháp camera thông minh VisionAI do VinBigData nghiên cứu đã được triển khai thành công tại quần thể nghỉ dưỡng Grand World Phú Quốc, các Đại đô thị Vinhomes và một số TTMM Vincom. Sản phẩm chứng minh được khả năng phát hiện, nhận diện và phân tích thuộc tính khuôn mặt, nhận diện người và hành vi theo thời gian thực, chính xác đến 99%.

Với dòng sản phẩm thiết bị Biên thông minh (Smart Edge), VinAI phát triển thành công các sản phẩm giúp kiểm soát người ra/vào dùng nhận dạng khuôn mặt, tiêu biểu như tính năng theo dõi và phát hiện người trong danh sách đen đang được Vinhomes chạy thử nghiệm tại TechnoPark, hay tính năng phát hiện người không đeo khẩu trang đang được Vinhomes triển khai sử dụng tại Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park.

Tháng 04 năm 2021, VinHMS cho ra mắt giải pháp chuyển đổi số quản lý và vận hành khách sạn toàn diện CiHMS. Đây là giải pháp quản trị khách sạn được xây dựng trên nền tảng điện toán đám mây đầu tiên do một công ty công nghệ Việt Nam thiết kế và xây dựng. CiHMS có khả năng “số hóa thông tin”, thống nhất dữ liệu từ tất cả các hoạt động quản lý và vận hành trong khách sạn, không chỉ giúp nâng cao năng suất, giảm chi phí hoạt động mà còn giúp các đối tác mở rộng thị trường, tăng doanh thu gấp nhiều lần. Hiện giải pháp đang được triển khai thành công tại toàn bộ hệ thống khách sạn Vinpearl, giúp xử lý hàng triệu giao dịch mỗi ngày. Hệ thống quản lý giá và quỹ phòng của CiHMS đã giúp việc triển khai chính sách giá của hệ thống Vinpearl hiệu quả hơn 30 lần.

## **6.6 Tình Hình Nghiên Cứu và Phát Triển Sản Phẩm Mới**

### Công nghệ - Công nghiệp

*Thông tin chi tiết vui lòng xem tại Mục 6.5: Trình Độ Công Nghệ của Bản Cáo Bạch này.*

### Thương mại dịch vụ

Ở lĩnh vực bất động sản nhà ở, Vinhomes tiếp tục tích cực đẩy mạnh việc chuyển đổi số toàn diện. Cụ thể, trong 2021, Vinhomes cho ra mắt sàn thương mại điện tử chuyên cho thuê các sản phẩm bất động sản (stay.vinhomes.vn), mang đến lựa chọn an toàn, minh bạch, đồng thời rút ngắn thời gian tìm kiếm căn hộ phù hợp cho khách thuê. Đồng thời, Vinhomes triển khai ứng dụng kết nối hệ thống đại lý phân phối (Vinhomes Sales Agent) và cư dân (Vinhomes Resident), không chỉ hỗ trợ nâng cao hiệu quả của hoạt động kinh doanh mà còn khẳng định nỗ lực gia tăng trải nghiệm và chất lượng dịch vụ cho khách hàng. Bên cạnh đó, Vinhomes cũng đã có thể mở bán thành công nhiều phân khu mới tại ba Đại dự án nhờ kết hợp đa nền tảng bán hàng qua hình thức livestream và ra quân 2 nghìn nhân viên kinh doanh trực tuyến.

Ở lĩnh vực bất động sản cho thuê, bên cạnh hoạt động cho thuê trung tâm thương mại truyền thống, Vincom Retail đã chính thức ra mắt mô hình du lịch bán lẻ đầu tiên tại Việt Nam. Cụ thể, tại dự án Grand World Phú Quốc, chúng tôi đã ký kết với hơn 400 khách thuê trong và ngoài nước, kết hợp hài hòa

giữa bản sắc địa phương và thương hiệu quốc tế, đa dạng trong ngành hàng, phân khúc thương mại và chủng loại hàng hóa, đáp ứng mọi nhu cầu của các nhóm khách du lịch.

Ở lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí, tháng 04 năm 2021, Vinpearl chính thức khai trương siêu quần thể nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí hàng đầu Đông Nam Á – Phú Quốc United Center, với quy mô hơn 1 nghìn hecta và hệ sinh thái nghỉ dưỡng, mua sắm hoạt động 24/7. Phú Quốc United Center phát triển theo mô hình thành phố “không ngủ” tại Việt Nam. Siêu quần thể đã được Tổ chức Kỷ lục Việt Nam công bố đạt đồng thời năm kỷ lục quốc gia:

1. Siêu quần thể đa dạng với các loại hình vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng có diện tích lớn nhất Việt Nam
2. Công trình Nhà Trục lớn nhất Việt Nam
3. Khu trưng bày Gấu Teddy đầu tiên tại Việt Nam
4. Chương trình nghệ thuật thực cảnh sử dụng công nghệ trình diễn 3D hiện đại tái hiện các điển tích lịch sử truyền thống của Việt Nam nhiều nhất
5. Chương trình nghệ thuật thực cảnh đa phương tiện trên mặt nước lớn nhất Việt Nam lấy cảm hứng từ tinh hoa văn hóa châu Âu

#### Thiên nhiên xã hội

Trong năm 2021 và đầu năm 2022, VinBus chính thức khai trương và đưa vào vận hành những tuyến xe buýt điện thông minh đầu tiên tại Việt Nam. VinBus đã triển khai thành công bốn tuyến xe buýt điện kết nối với hệ thống vận tải hành khách công cộng tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, VinBus cũng đưa vào vận hành bốn tuyến xe buýt điện kết nối các địa điểm nghỉ dưỡng trong nội khu Phú Quốc United Center.

## **6.7 Tình Hình Kiểm Tra Chất Lượng Sản Phẩm/Dịch Vụ**

### **6.7.1. Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng**

#### Công nghệ - Công nghiệp

Trong lĩnh vực sản xuất xe điện, VinFast đã xây dựng quy trình kiểm soát chất lượng theo quy chuẩn quốc tế cao nhất. Đầu tư mạnh vào hoạt động kiểm soát chất lượng thiết lập các bài test ở ngưỡng an toàn cao nhất với sự hỗ trợ của cả máy móc tối tân và chuyên gia tư vấn nước ngoài. Kiểm soát chất lượng ngay từ chi tiết linh kiện đầu vào. Xây dựng các hệ thống tự động kiểm tra, chẩn đoán lỗi tại từng khâu trong quy trình sản xuất (robot xường hàn có chức năng tự kiểm tra lỗi sau mỗi thao tác) và đào tạo đội ngũ dịch vụ sau bán hàng để khắc phục nhanh chóng các lỗi kỹ thuật nhỏ có thể xảy ra nên các rủi ro trên có thể phần nào được kiểm soát.

Trong lĩnh vực sản xuất pin xe điện, VinES cũng đang sử dụng các công nghệ hiện đại tương đương với công nghệ thế giới như hệ thống điều khiển PLC; tự động hóa bằng robot; máy hàn công nghệ cao nhất trong lĩnh vực hàn điện trở của ngành lắp ráp pack pin; công nghệ plasma; cơ cấu gấp kẹp sử dụng robot, Gantry; hệ thống vận chuyển AGV tự động có các hệ thống cảm biến, kết nối PLC, kết nối Hệ thống MES...

#### Thương mại Dịch vụ

Hiện Vinhomes đang sử dụng phần mềm quản lý doanh nghiệp SAP để hỗ trợ 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.

Vincom Retail đã hoàn thiện bộ tiêu chuẩn thiết kế bao gồm việc chuẩn hóa tiêu chuẩn các hạng mục: cảnh quan, kiến trúc, nội thất và cơ điện (hệ thống chiếu sáng, điều hòa không khí, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy). Việc chuẩn hóa tiêu chuẩn thiết kế giúp tiết kiệm vật liệu, hạn chế hao hụt và xả thải ra môi trường trong quá trình xây dựng và vận hành dự án, đảm bảo triển khai thiết kế thi công TTTM phù hợp với hoạt động vận hành sau này.

#### Thiên nhiên Xã hội



Trong lĩnh vực y tế, Vinmec là Hệ thống Y tế hàn lâm Vinmec với đội ngũ chuyên gia, bác sĩ, dược sĩ và điều dưỡng trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm, tận tâm và chuyên nghiệp. Luôn đặt người bệnh làm trung tâm, Vinmec cam kết đem đến dịch vụ chăm sóc sức khỏe tốt nhất với sứ mệnh "Mang lại sự lựa chọn hoàn hảo về chăm sóc sức khỏe". Dấu Vàng của Tổ chức JCI trao tặng cho Vinmec đã chứng nhận quá trình nỗ lực vượt bậc của bệnh viện nhằm đem lại chất lượng chăm sóc sức khỏe cho người bệnh. Vinmec là Hệ thống Y tế tư nhân DUY NHẤT tại Việt Nam có 2 bệnh viện đạt tiêu chuẩn JCI.

Vinschool là hệ thống giáo dục không vì lợi nhuận, liên cấp từ bậc mầm non đến Trung học phổ thông, hướng đến một ngôi trường Việt Nam mang đẳng cấp quốc tế, được đầu tư bài bản về cơ sở hạ tầng, chất lượng giáo viên và chương trình học, trở thành hệ thống giáo dục tư thục lớn nhất Việt Nam hiện nay. Vinschool là trường đầu tiên được Bộ Giáo dục cấp phép thực hiện chương trình tích hợp đổi mới theo Nghị định 86/2018/NĐ-CP.

Nếu như các trường học truyền thống chỉ chú trọng dạy kiến thức và các môn học cơ bản, Vinschool đã thể hiện sự khác biệt khi chương trình học được thiết kế bao gồm các môn học của cấu phần giáo dục cá nhân như giáo dục Thể chất, giáo dục Kỹ năng – Phẩm chất, các môn học trải nghiệm như Công dân toàn cầu... được chú trọng như các môn văn hóa. Vinschool là trường phổ thông duy nhất đưa chương trình Việt Nam học vào giảng dạy cho học sinh từ lớp 1 đến lớp 12.

Học sinh Vinschool không chỉ được trang bị Kiến thức, mà còn có Kỹ năng học tập, năng lực Tư duy, khả năng Lãnh đạo, có Phẩm chất và thái độ tốt, là những Công dân toàn cầu nhưng mang trong mình bản sắc văn hoá Việt và có lòng tự tôn dân tộc. Với vai trò là trung tâm quyết định sự thành công của chương trình giáo dục, các giáo viên Vinschool được đào tạo theo chương trình sư phạm của Hoa Kỳ và chương trình các môn học theo chuẩn của chương trình phổ thông quốc tế Cambridge để có thể triển khai thành công các chương trình mới của nhà trường. Cho đến nay, Vinschool đã 2 lần được Bộ Giáo dục cấp bằng khen về đổi mới giáo dục, và cũng là trường Việt Nam duy nhất có được vinh dự này.

### **6.7.2. Bộ phận kiểm tra chất lượng của công ty**

#### Công nghệ - Công nghiệp

*Thông tin chi tiết vui lòng xem tại Mục 6.7.1: Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng của Bản Báo Bạch này.*

#### Thương mại Dịch vụ

Việc kiểm tra, cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Vinhomes đặc biệt quan tâm, nhằm mục đích tạo ra sự khác biệt của các dự án bất động sản do Vinhomes đầu tư phát triển, từ đó mang lại sự tin tưởng và an tâm cho khách hàng. Các nhà thầu xây dựng đều được Vinhomes kiểm tra về kinh nghiệm chuyên môn cũng như năng lực tài chính trước khi chính thức được lựa chọn triển khai các dự án của Vinhomes.

Từ bước quy hoạch thiết kế cho đến thi công xây dựng, Vinhomes giao tổng thầu cho Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom, tuy nhiên, Vinhomes vẫn kiểm soát toàn bộ và tham gia rất sâu vào các bước này để đảm bảo các sản phẩm đưa ra thị trường đều đạt chất lượng và tiêu chuẩn ở mức cao nhất. Các dự án của Vinhomes luôn khác biệt và đẳng cấp là có sự đóng góp không nhỏ của đội ngũ R&D và bộ phận phát triển dự án luôn đưa ra các ý tưởng thiết kế độc đáo, từ đó Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom cùng các đơn vị tư vấn thiết kế hàng đầu trong và ngoài nước đưa ra các giải pháp quy hoạch toàn diện cũng như thiết kế các phân khu chức năng và dịch vụ trong hệ sinh thái dịch vụ và sản phẩm của Vingroup một cách phù hợp theo định hướng chiến lược của Tập đoàn. Nhằm phát huy các điểm mạnh, khắc phục các nhược điểm từ các dự án đã triển khai, duy trì chất lượng cao trong khi đẩy nhanh tiến độ dự án, Công Ty chuẩn hóa các quy trình và tiêu chuẩn của mỗi loại hình sản phẩm đồng thời tận dụng các ưu điểm riêng của từng dự án để đạt được hiệu quả tối ưu.

Song song với việc chuẩn hóa các thiết kế của từng dự án để đảm bảo các tiêu chuẩn chất lượng cũng như duy trì và nâng cao thương hiệu Vinhomes, Vinhomes cũng thường xuyên tiến hành việc nghiên

cứu xu hướng phát triển bất động sản trên thế giới, phân tích nhu cầu và sở thích của người mua căn hộ tại thị trường Việt Nam, phân tích các sản phẩm của các nhà phát triển bất động sản khác nhằm có thể đưa ra thị trường các sản phẩm căn hộ có thiết kế sáng tạo, độc đáo, phù hợp với xu hướng phát triển của thế giới nhưng vẫn đáp ứng với các điều kiện thị trường và phù hợp với số đông khách hàng.

#### Thiện nguyện Xã hội

Thông tin chi tiết vui lòng xem tại Mục 6.7.1: Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng của Bản Cáo Bạch này.

### **6.8 Hoạt Động Marketing**

#### Đối với trụ cột Công Nghiệp, Công Nghệ - VinFast

Là thương hiệu tiên phong hiện thực hóa tầm nhìn toàn cầu của Vingroup, VinFast đã thực sự vượt qua những thách thức chưa từng có để mang lại niềm tự hào cho Tập đoàn và cả ngành sản xuất ô tô Việt Nam. Không chỉ thành công trong việc kiến tạo một hệ sinh thái di chuyển xanh hoàn chỉnh, VinFast còn tạo dấu ấn lịch sử với việc đặt những bước chân đầu tiên ra thị trường thế giới, điều mà chưa một thương hiệu ô tô Việt nào từng làm được trước đây. Là thương hiệu ô tô Việt Nam, VinFast hướng tầm nhìn trở thành hãng xe điện thông minh toàn cầu. VinFast đã đặt nền móng cho ngành công nghiệp sản xuất ô tô - xe máy điện tại Việt Nam, đồng thời đang nỗ lực góp phần thúc đẩy cuộc cách mạng xe điện trên toàn thế giới. Với triết lý “Khách hàng là trung tâm”, VinFast luôn không ngừng sáng tạo để tạo ra những sản phẩm đẳng cấp với mức giá tốt nhất và dịch vụ hậu mãi vượt trội, mang lại cơ hội sử dụng xe điện thông minh cho mọi người, góp phần kiến tạo một tương lai xanh, thông minh và bền vững.

Cụ thể, VinFast đã ra mắt thương hiệu xe điện toàn cầu, đồng thời giới thiệu đại sản phẩm hoàn chỉnh tại Triển lãm ô tô Los Angeles 2021 và Triển lãm Điện tử Tiêu dùng CES 2022 tại Mỹ. Đặc biệt, chỉ sau đúng 48 giờ mở bán, hai mẫu VF 8 và VF 9 đã nhận được hơn 24 nghìn đơn đặt hàng trên toàn cầu. Điều này cho thấy thương hiệu VinFast đã bước đầu thành công khi vươn tầm quốc tế sau khi đã tạo dựng được uy tín vững chắc tại thị trường trong nước.

Chiến lược marketing của VinFast là chiến lược tổng thể từ việc lên kế hoạch thiết kế sản phẩm, định giá, cho đến chiến lược quảng cáo công phu trên nhiều lĩnh vực, đánh vào tâm lý khách hàng, cùng với chiến lược cạnh tranh và phát triển lâu dài bền vững.

Chiến lược quảng cáo của VinFast là đánh vào phương tiện truyền thông trên các nền tảng mạng xã hội phổ biến, thấu hiểu các phương tiện truyền thông và sử dụng những người ảnh hưởng “hoàn hảo” nhất nhì thế giới. Nhiều trang mạng xã hội và các diễn đàn lớn về xe trong nước và quốc tế đều có những thảo luận sôi nổi liên quan đến các mẫu xe của VinFast.

#### Đối với trụ cột Thương Mại Dịch Vụ - Vinhomes & Vincom Retail

Tại Vinhomes, hoạt động Marketing tập trung vào việc nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng cùng các hoạt động quảng bá, xây dựng và phát triển thương hiệu dự án nói riêng và thương hiệu Vinhomes nói chung nhằm hỗ trợ trực tiếp và gián tiếp cho hoạt động kinh doanh và định hướng chiến lược phát triển của Vinhomes. Công ty chủ yếu dựa vào việc quảng cáo truyền miệng, sức mạnh của thương hiệu Vinhomes cũng như công ty mẹ Vingroup để quảng bá cho các dự án bất động sản. Các chi phí bán hàng và tiếp thị của Vinhomes liên quan đến hoạt động quảng cáo thông qua việc sử dụng mạng xã hội, các hội nghị quảng cáo, truyền hình, đài phát thanh và báo.

Ngoài ra, Bộ phận Marketing phối hợp với Khối Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở khảo sát thị trường để đánh giá nhu cầu và giá của các dự án xung quanh cũng như dựa trên dữ liệu thị trường mà đội ngũ quản lý, bán hàng và tiếp thị của Vinhomes đã tích lũy theo thời gian, từ đó phát triển chiến lược giá phù hợp cho từng dự án. Chiến lược giá của Vinhomes cũng tính đến các dịch vụ, tiện ích sẵn có giúp mang lại sự khác biệt của các dự án Vinhomes với các đối thủ cạnh tranh khác.

Vinhomes bán các dự án bất động sản chủ yếu thông qua đại lý bán hàng (bên thứ ba) đến khách hàng cuối cùng. Các đại lý bán hàng được chỉ định trên cơ sở không độc quyền và Vinhomes sử dụng nhiều đại lý bán hàng cho mỗi dự án để có thể tiếp cận khối lượng khách hàng đa dạng hơn. Công ty








thường tương tác với các đại lý bán hàng có uy tín, đặc biệt là những đại lý đã có nhiều thành tích về doanh số bán hàng với cơ sở dữ liệu khách hàng lớn.

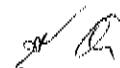
Tại Vincom Retail, lấy trải nghiệm khách hàng làm trung tâm trong mọi hoạt động, công ty đặt mục tiêu mỗi TTTM Vincom không chỉ là nơi trải nghiệm mua sắm, giải trí mà còn trở thành điểm đến kết nối cộng đồng và văn hóa với các hoạt động phong phú xuyên suốt trong năm tại mỗi địa phương. Vincom Retail liên tục cải thiện mô hình sản phẩm thông qua hoàn thiện không gian mua sắm, đưa các nhãn hàng – thương hiệu phù hợp sở thích và thu nhập của khách hàng, bổ sung tiện ích, nâng cấp cơ sở hạ tầng, ứng dụng công nghệ để tăng tiện lợi, triển khai các hoạt động marketing phù hợp thị hiếu và hướng tới tiếp thị theo từng khách hàng (Targeted Marketing).








Vinpearl – 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, 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 để đem lại dịch vụ hoàn hảo hơn cho khách hàng.

**6.9 Nhãn Hiệu Thương Mại, Đăng Ký Phát Minh Sáng Chế Và Bản Quyền**

Các nhãn hiệu thương mại tiêu biểu Công Ty đang sở hữu và sử dụng bao gồm:

 <b>VINGROUP</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 169936 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 17/08/2011, có hiệu lực đến ngày 09/04/2030
<b>VINCOM RETAIL</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 224878 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 26/05/2014, có hiệu lực đến ngày 15/08/2022 (đã nộp hồ sơ gia hạn hiệu lực cho giai đoạn 10 năm tiếp theo)
 <b>VINHOMES</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253442 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/11/2023.
<b>VINWONDERS</b>	Theo đơn đăng ký số 4-2020-03130 nộp ngày 04/02/2020
 <b>VINMEC</b> <small>INTERNATIONAL HOSPITAL</small>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 179119 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 10/02/2012, có hiệu lực đến ngày 09/05/2031
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 353143 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 6/11/2020, có hiệu lực đến ngày 3/13/2028
<b>VINFAST</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 313807 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 30/01/2019, có hiệu lực đến ngày 26/06/2027
<b>VSMART</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 364814 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 29/09/2020, có hiệu lực đến ngày 11/06/2028
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 367198 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 19/10/2020, có hiệu lực đến ngày 09/10/2028



	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 367199 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 19/10/2020, có hiệu lực đến ngày 09/10/2028
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 248527 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 24/07/2015, có hiệu lực đến ngày 22/04/2023
	Theo đơn đăng ký nhãn hiệu số 4-2019-17039 nộp ngày 17/05/2019
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 256142 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 30/12/2015, có hiệu lực đến ngày 21/08/2024
VINID	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 268901 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 23/09/2016, có hiệu lực đến ngày 05/03/2025
VinES	Theo đơn đăng ký số 4-2021-31356 nộp ngày 30/07/2021
VinBrain	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 390463 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 23/06/2021, có hiệu lực đến ngày 07/05/2029
	Theo đơn đăng ký số 4-2021-11432 nộp ngày 30/03/2021
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 384041 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 12/04/2021, có hiệu lực đến ngày 01/04/2029
	Theo đơn đăng ký số 4-2020-07591 nộp ngày 09/03/2020
VINCSS	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 385323 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 26/04/2021, có hiệu lực đến ngày 20/11/2028
VinBus	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 390123 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 21/06/2021, có hiệu lực đến ngày 07/05/2029
VINBIOCARE	Theo đơn đăng ký nhãn hiệu số 4-2021-21609 nộp ngày 27/05/2021

**6.10 Hợp Đồng Lớn Đang Được Thực Hiện Hoặc Đã Được Ký Kết**

Bên cung cấp dịch vụ	Nội dung hợp đồng	Ngày ký kết hợp đồng	Tình trạng hợp đồng đến 31.03.2022	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Thời gian thực hiện hợp đồng	Sản phẩm/ Dịch vụ	Loại hợp đồng
CTCP đầu tư và Xây	Thi công san lấp dự án Hạ Long Xanh	01/03/2022	Đang thực hiện	40.746.457	Theo tiến độ thực tế	San lấp công trình	Hợp đồng đầu vào

Hên cùng cấp dịch vụ	Nội dung hợp đồng	Ngày ký kết hợp đồng	Tình trạng hợp đồng đến 31/03/2022	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Thời gian thực hiện hợp đồng	Sản phẩm/ Dịch vụ	Loại hợp đồng
dựng TPCON							
Công ty TNHH TM và XD Trung Chính	Gói XL02-TCXD đoạn cầu cạn từ P40 đến trụ 63 DA Vĩnh Đại 2	12/01/2021	Đang thực hiện	411.351	Theo tiến độ thực tế	Thi công xây dựng	Hợp đồng đầu vào
Công ty cổ phần Dầu tư Xây dựng Đăng Sơn	Thi công kết cấu B'CTT móng, thân; Xây, trát hoàn thiện cơ bản, hàng rào, thoát nước mái, ban công	09/03/2021	Đang thực hiện	143.596	Theo tiến độ thực tế	Thi công xây dựng	Hợp đồng đầu vào
CTCP XD TM Hùng Phát	Thi công các tuyến đường nội bộ khu GĐ 2.2; GĐ 3 DA Vũ Yên, Hải Phòng	18/05/2022	Đang thực hiện	141.941	Dự kiến 03/05/2022 đến 30/09/2022	Thi công xây dựng	Hợp đồng đầu vào
CTCP XD TM Hùng Phát	Thi công tuyến đường nội bộ khu GĐ 2.1; 2; 3; 4 dự án Vũ Yên	19/05/2022	Đang thực hiện	167.295	Dự kiến 18/03/2022 đến 12/09/2022	Thi công xây dựng	Hợp đồng đầu vào

(Nguồn: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

## 7. Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh

### 7.1. Tóm Tắt Một Số Chỉ Tiêu Chủ Yếu Về Hoạt Động Kinh Doanh Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Trong 02 Năm Gần Nhất Và Lũy Kế Đến Quý Gần Nhất

*Kết quả hoạt động kinh doanh riêng lẻ*

Chỉ tiêu (triệu VND)	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giam	Quý 1/2022
Tổng giá trị tài sản	158.763.534	205.375.765	29,4%	204.960.300
Vốn chủ sở hữu	79.840.913	84.223.017	5,5%	84.580.905
Doanh thu thuần	6.543.437	8.051.640	23,05%	861.854
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	956.976	4.993.428	421,8%	488.273
Lợi nhuận khác	105.814	(9.180)	-108,7%	51.510
Lợi nhuận trước thuế	1.062.790	4.984.248	369,0%	539.783
Lợi nhuận sau thuế	1.009.234	4.382.104	334,2%	357.888
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	1,28%	5,34%	-	0,42%

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý 1/2022 riêng lẻ của TCDKNY)

Tài sản của công ty mẹ là 205.376 tỷ đồng trong năm 2021, tăng 29,4% so với năm 2020, chủ yếu đến từ tăng trưởng trong khoản phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn và khoản đầu tư tài chính dài hạn vào một

số công ty con do Vingroup nắm giữ trực tiếp. Vốn chủ sở hữu của công ty mẹ là 84.223 tỷ đồng trong năm 2021, tăng 5,5% so với năm 2020 thông qua việc phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông. Năm 2021, công ty mẹ ghi nhận 8.052 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng 23,05% so với năm 2020, nhờ doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng mạnh, các hoạt động kinh doanh còn lại biến động không quá lớn. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ năm 2021 ở mức 4.382 tỷ đồng, tăng 334,2% so với mức 1.009 tỷ đồng trong năm 2020 do mức tăng đột biến trong khoản thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh, cũng như lợi nhuận ghi nhận từ các khoản đầu tư công ty con, khoản đầu tư khác và cổ tức được chia từ một công ty con.

Tại thời điểm 31 tháng 3 năm 2022, tổng tài sản của công ty mẹ đạt 204.960 tỷ đồng, tăng 25,78% so với cùng kỳ năm 2021 (ở mức 162.945 tỷ đồng). Một phần lớn đóng góp vào mức tăng trưởng này đến từ khoản phải thu từ chuyển nhượng cổ phần một công ty con của Vingroup. Vốn chủ sở hữu tại 31/03/2022 đạt 84.581 tỷ đồng, tăng 5,7% so với cùng kỳ năm 2021, do công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần trong năm 2021. Trong 3 tháng đầu năm 2022, công ty mẹ ghi nhận 862 tỷ đồng doanh thu thuần, giảm 23,9% so với mức 1.133 tỷ vào cùng kỳ năm 2021, do ảnh hưởng từ sụt giảm trong doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư. Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ trong 3 tháng đầu năm 2022 được ghi nhận ở mức 358 tỷ đồng, tăng 89,97% so với mức 188 tỷ đồng của cùng kỳ năm 2021.

*Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*

Chỉ tiêu (tỷ VND)	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giảm	Quý I/2022
Tổng giá trị tài sản	423.340.877	428.384.465	1,2%	441.366.523
Vốn chủ sở hữu	136.365.315	159.571.866	17,0%	134.558.447
Doanh thu thuần	110.490.033	125.687.870	13,8%	18.228.910
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14.654.704	7.760.906	(47,0%)	1.827.019
Lợi nhuận khác	(712.149)	(4.614.455)	548,0%	101.134
Lợi nhuận trước thuế	13.942.555	3.146.451	(77,4%)	1.928.153
Lợi nhuận sau thuế	4.545.573	(7.558.164)	(266,3%)	512.031
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	5.464.627	(2.513.883)	-146,00%	2.453.756
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(919.054)	(5.044.281)	448,86%	(1.941.725)
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	7%	-2,8%	-	2,4%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCĐKNY)

Tại thời điểm 31/12/2021, tổng tài sản của Vingroup đạt 428.384 tỷ đồng, tăng 1,2% so với cùng kỳ 2020. Cụ thể, tài sản ngắn hạn giảm 4.640 tỷ đồng, từ 166.014 tỷ đồng xuống 161.374 tỷ đồng trong năm 2021. Trong đó, Hàng tồn kho giảm mạnh 19% so với năm 2020, xuống 50.425 tỷ đồng do bán giao nhiều ở ba Dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park. Các khoản phải thu ngắn hạn tăng mạnh 38% so với năm 2020 lên 72.187 tỷ đồng, chủ yếu do tăng phải thu từ bán giao bất động sản tại Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Grand Park, tăng trả trước cho các nhà thầu xây dựng của Vinhomes và nhà cung cấp của VinFast, và tăng Phải thu về cho vay ngắn hạn do phân loại lại các khoản sắp đáo hạn. Tài sản dài hạn ghi nhận mức tăng 4% so với 2020, đạt mức 267.010 tỷ đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Giá trị Tài sản cố định tăng từ 127.184 tỷ đồng năm 2020 lên 130.696 tỷ đồng năm 2021, tương đương mức tăng nhẹ 3%. Trong kỳ, Bất động sản đầu tư tăng nhẹ 407 tỷ đồng lên 35.133 tỷ đồng tại cuối năm 2021. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận mức tăng trưởng mạnh từ 67.922 tỷ đồng lên 83.325 tỷ đồng vào cuối năm 2021 chủ yếu do khoản chi cho dự án mới của Vinhomes.

Vốn chủ sở hữu tăng 17% từ 136.365 tỷ đồng lên 159.572 tỷ đồng cuối năm 2021, chủ yếu do trong năm, Vingroup tái phát hành cổ phiếu nắm giữ bởi công ty con để chuyển đổi trái phiếu có quyền hoán đổi, Tập đoàn ghi nhận lãi từ giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty con không làm mất quyền kiểm soát, và tăng phần vốn

góp từ các cổ đông không kiểm soát. Doanh thu thuần hợp nhất của Vingroup trong năm 2021 đạt 125.688 tỷ đồng, tăng 15.198 tỷ đồng (tương đương 13,75%) so với năm 2020, nhờ mức tăng đột biến trong doanh thu chuyên nhượng bất động sản và doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công của Tập đoàn.

Lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn đạt 3.146 tỷ đồng trong năm 2021. Tuy nhiên, trong năm 2021, Tập đoàn lần đầu tiên ghi nhận mức lỗ sau thuế 7.558 tỷ đồng, giảm 266% so với 4.546 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế ghi nhận năm 2020. Chủ yếu do trong năm, Tập đoàn đã tài trợ 6.042 tỷ đồng cho các hoạt động phòng chống Covid-19 và các hoạt động tài trợ khác. Ngoài ra, Tập đoàn trích lập dự phòng 4.494 tỷ đồng để thanh toán cho các khoản phí trả cho các nhà cung cấp do kết thúc hợp đồng liên quan đến quyết định ngừng sản xuất xe xăng từ cuối năm 2022 để tập trung nguồn lực cho xe điện.

Tại thời điểm 31 tháng 3 năm 2022, tổng tài sản Vingroup đạt 441.367 tỷ đồng, tăng 5% so với mức 419.833 tỷ đồng cùng kỳ năm 2021. Vốn chủ sở hữu giảm 3,7%, từ mức 139.774 tỷ đồng ghi nhận tại 31/03/2021 xuống 134.558 tỷ đồng cùng kỳ 2022, do lỗ lũy kế của tập đoàn trong năm 2021. Tổng doanh thu thuần hợp nhất trong quý I năm 2022 của Vingroup đạt 18.229 tỷ đồng, giảm 21,7% so với cùng kỳ năm trước. Nếu điều chỉnh cộng lại doanh thu từ các giao dịch bán lô bất động sản được ghi nhận trong thu nhập tài chính, doanh thu thuần hợp nhất đạt 25.145 tỷ đồng, tăng 0,4% so với cùng kỳ năm 2021. Lợi nhuận trước thuế trong quý I năm 2022 đạt 1.928 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 512 tỷ đồng.

## **7.2. Những Nhân Tố Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh Của Tập Đoàn Trong Năm Báo Cáo**

### **7.2.1. Khó khăn**

Dại dịch Covid-19 với các biến chủng mới diễn biến phức tạp đã gây ảnh hưởng cho nền kinh tế thế giới. Việc chuỗi cung ứng toàn cầu có tình trạng đứt gãy do hoạt động sản xuất bị gián đoạn, trong khi nhu cầu hàng hóa tăng vọt sau các giai đoạn giãn cách xã hội tại nhiều nước, kéo theo nỗi lo lạm phát ở nhiều quốc gia. Bên cạnh đó, nhiều trung tâm thương mại, cơ sở lưu trú ngành du lịch đã phải đóng cửa hoặc hoạt động với những giới hạn nhất định, hay các sự kiện mở bán dự án mới phải tạm dừng trong thời gian giãn cách xã hội để đảm bảo phòng chống dịch, cũng ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động của các lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty.

### **7.2.2. Thuận lợi**

Trước ảnh hưởng từ đại dịch Covid-19, Chính Phủ đã ban hành những quyết sách kịp thời, chỉ đạo quyết liệt và đồng bộ để phòng chống sự lây lan của dịch bệnh và phát triển kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội. Một chiến dịch tiêm chủng vắc-xin quy mô lớn nhất trong lịch sử được nhanh chóng triển khai nhằm tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế và đưa các hoạt động sản xuất kinh doanh trở lại trạng thái bình thường mới, giúp lưu thông giữa các tỉnh, thành phố được thông suốt, kinh tế dần hồi phục và tăng trưởng trở lại vào những tháng cuối năm 2021.

Năm 2021, bất chấp dịch bệnh và các đợt giãn cách xã hội kéo dài, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục phát triển bền vững. Theo nghiên cứu của CBRE, tỷ lệ hấp thụ vẫn duy trì ở mức cao và giá bán trung bình tăng trưởng tốt phản ánh tình trạng thiếu nguồn cung trong khi nhu cầu nhà ở vẫn ở mức cao tại cả Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Ở thị trường bất động sản bán lẻ, sau những đợt giãn cách xã hội trên toàn quốc, thị trường ghi nhận những tín hiệu hồi phục tích cực trong ba tháng cuối năm. Quý IV năm 2021 chứng kiến mức tăng trưởng 28,1% về tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng, cho thấy nhu cầu tiêu dùng của người dân đã gia tăng trở lại. Năm 2021, thị trường bán lẻ Việt Nam chỉ ghi nhận thêm 16 nghìn m<sup>2</sup> mặt sàn bán lẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh do hầu hết các dự án đều điều chỉnh lịch khai trương, mở mới trước bối cảnh dịch bệnh vẫn còn diễn biến phức tạp.

Trong ngành ô tô, không nằm ngoài xu hướng chung toàn cầu, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách ưu đãi thuế cho ô tô điện nhằm khuyến khích người dân sử dụng phương tiện sạch. Theo đó, với ô tô điện chạy pin loại từ 9 chỗ ngồi trở xuống sẽ chịu mức thuế tiêu thụ đặc biệt (TTĐB) là 3% từ ngày 01 tháng 03 năm 2022 đến hết ngày 28 năm 02 năm 2027; từ ngày 01 tháng 03 năm 2027 là 11%. Ngoài ra, đối với các loại ô tô chạy điện khác, loại chở người 9 chỗ trở xuống, mức thuế TTĐB là 15%, từ 10 đến dưới 16 chỗ là 10%, từ 16 đến 24 chỗ là 5%, loại vừa chở người vừa chở hàng là 10%. Với chính sách

này, giá bán xe ô tô điện có thể sẽ hấp dẫn hơn cho người dùng, từ đó khuyến khích mục tiêu phát triển sản xuất và sử dụng ô tô điện tại Việt Nam. Ngoài ra, khách hàng mua ô tô điện sẽ được hưởng lợi hơn từ chính sách ưu đãi lệ phí trước bạ (LPTB). Cụ thể, ô tô điện chạy pin có mức thu LPTB lần đầu là 0% trong vòng ba năm, áp dụng từ ngày 01 tháng 03 năm 2022. Trong 2 năm tiếp theo, mức thu này sẽ bằng 50% so với mức thu của các loại xe xăng, dầu có cùng số chỗ ngồi. Bên cạnh đó, để kích cầu tiêu dùng, khuyến khích người dân mua sắm, sở hữu tài sản, Bộ Tài chính đã ban hành chính sách giảm 50% lệ phí trước bạ đối với ô tô sản xuất, lắp ráp trong nước từ ngày 01 tháng 12 năm 2021. Việc giảm 50% thuế lệ phí trước bạ sẽ hỗ trợ các nhà sản xuất, nhà phân phối tiêu thụ được lượng xe tồn kho kể từ khi dịch bệnh COVID-19 bùng phát cũng như nối lại chuỗi cung ứng, gia tăng sản xuất.

**8. Vị Thế Của Tập Đoàn So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành**

**8.1 Vị Thế Của Tập Đoàn Trong Ngành**

• **Công Nghệ - Công Nghiệp**

*Đối với thị trường Việt Nam:*

VinFast giữ vững thị phần số một tại tất cả các phân khúc tham gia. Cụ thể, trong năm 2021, doanh số ô tô của VinFast đạt hơn 35,7 nghìn xe, tương đương mức tăng trưởng 21%. Đặc biệt, với doanh số hơn 24,1 nghìn chiếc, mẫu xe hạng A VinFast Fadil đã trở thành mẫu xe bán chạy nhất thị trường. VinFast cũng ghi nhận doanh số xe máy điện gần 42 nghìn xe và duy trì thị phần số một thị trường xe điện nội địa, đạt 27% trong Quý IV năm 2021. Tính đến hết năm 2021, VinFast đã hiện diện tại tất cả 63 tỉnh thành trên cả nước với 110 showroom, xưởng dịch vụ, đại lý ủy quyền ô tô và 268 showroom, 153 showroom Vin3S.

*Đối với thị trường quốc tế:*

Mở đầu cho kỳ nguyên phát triển xe điện toàn cầu, tại thị trường nước ngoài, VinFast đã giới thiệu dải sản phẩm hoàn chỉnh gồm năm mẫu SUV phủ đủ các phân khúc A, B, C, D và E tại Triển lãm Điện tử Tiêu dùng CES 2022. Tại sự kiện, VinFast cũng chính thức khởi động chiến dịch nhận đặt hàng cho hai mẫu xe VF 8 và VF 9 tại Mỹ, châu Âu và Việt Nam, ghi nhận hơn 24 nghìn đơn đặt hàng trên toàn cầu chỉ sau 48 giờ mở bán. VinFast đã đưa vào hoạt động các chi nhánh tại Mỹ, Canada, Pháp, Đức, Hà Lan, năm thị trường trọng điểm nằm trong kế hoạch mở rộng kinh doanh của VinFast giai đoạn một. Tại thị trường trọng điểm là bang California (Mỹ), tháng 11, VinFast cũng đã đưa vào hoạt động trụ sở chính của chi nhánh Mỹ – tại Los Angeles.

Ngày 13/6/2022, tại Oslo, Na Uy, VinFast công bố kế hoạch mở hơn 50 trung tâm bán hàng và dịch vụ hậu mãi (VinFast Store) tại Đức, Pháp và Hà Lan. Thông báo được đưa ra tại chương trình giới thiệu chính thức các mẫu xe VF 8 và VF 9 ở thị trường châu Âu trong khuôn khổ sự kiện EVS35. Bên cạnh đó, VinFast cũng công bố chính sách khách hàng dành riêng cho thị trường.

Theo đó, VinFast có kế hoạch mở ít nhất 25 VinFast Store tại Đức, 20 tại Pháp và 5 tại Hà Lan. Các trung tâm bán hàng và dịch vụ hậu mãi đầu tiên ở Đức sẽ hiện diện ở các thành phố lớn Frankfurt, Berlin, Cologne, Oberhausen và Hamburg. Ở Pháp là các thành phố Paris, Marseille, Nantes, Rennes, Nice, Montpellier, Aix en Provence và Metz. Ở Hà Lan, dự kiến VinFast Store đầu tiên sẽ hiện diện tại thành phố Amsterdam. Các địa điểm mở VinFast Store được lựa chọn với quy trình đánh giá chặt chẽ, đảm bảo các yêu cầu về cơ sở hạ tầng cũng như tiềm năng của địa phương và cộng đồng xe điện nhằm mang đến sự thuận tiện tối ưu cho khách hàng. Các VinFast Store sẽ có quy mô khác nhau, cung cấp dịch vụ trải nghiệm sản phẩm, bán hàng và xưởng dịch vụ, tùy thuộc vào quy mô của địa điểm.

VinFast cũng đang tích cực xây dựng các hợp tác chiến lược trong khu vực để phát triển cơ sở hạ tầng đồng thời mang đến những giải pháp tối ưu cho khách hàng. Hợp tác với Ngân hàng FCA được công bố vào tháng 5 vừa qua đã mang đến các gói hỗ trợ tài chính sáng tạo và linh hoạt, giúp VinFast tiếp cận khách hàng một cách dễ dàng hơn. Việc công bố hệ thống VinFast Store là bước tiếp theo trong chiến lược thâm nhập thị trường của VinFast, nhằm phục vụ khách hàng một cách nhanh chóng và hiệu quả nhất.

Chính thức áp dụng vào tháng 1/2022 và kết thúc vào ngày 30/5/2022, chương trình ưu đãi đặc quyền VinFirst của VinFast đã đón nhận xấp xỉ 73.000 đơn đặt chỗ trước từ khách hàng toàn cầu, chứng tỏ sức hấp dẫn và nguồn cảm hứng từ VinFast.

• **Thương Mại Dịch Vụ**

*Đối với lĩnh vực Bất động sản nhà ở*

Vinhomes là thương hiệu bất động sản số một Việt Nam, đã đưa 27 dự án vào vận hành với hơn 97,2 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố, phục vụ hơn 300 nghìn cư dân tính đến hết năm 2021. Thế mạnh và cũng là lợi thế cạnh tranh của Vinhomes chính là tiến độ triển khai và bàn giao dự án. Nhờ đó Vinhomes luôn đạt tỷ lệ hấp thụ cao mỗi lần mở bán dự án mới.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh chính, Vinhomes cũng tích cực đẩy mạnh chuyển đổi số toàn diện, trở thành doanh nghiệp đầu ngành áp dụng các giải pháp số vào hoạt động kinh doanh và quản trị. Cụ thể, Vinhomes ra mắt sàn thương mại điện tử chuyên cho thuê các sản phẩm bất động sản ([stay.vinhomes.vn](http://stay.vinhomes.vn)), mang đến lựa chọn an toàn, minh bạch, đồng thời rút ngắn thời gian tìm kiếm căn hộ phù hợp cho khách thuê. Đồng thời, Vinhomes triển khai ứng dụng kết nối hệ thống đại lý phân phối (Vinhomes Sales Agent) và cư dân (Vinhomes Resident), không chỉ hỗ trợ nâng cao hiệu quả của hoạt động kinh doanh mà còn khẳng định nỗ lực gia tăng trải nghiệm và chất lượng dịch vụ cho khách hàng.

Năm 2021, Tập đoàn tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ tại ba Đại dự án theo mô hình đại đô thị thông minh là Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park, bao gồm bốn trụ cột thông minh: An ninh an toàn thông minh, Tiện ích thông minh, Căn hộ thông minh, và Quản lý đô thị thông minh, tạo nên chuẩn sống đô thị mới, nâng chất lượng sống người Việt sánh ngang các thành phố hiện đại nhất trên thế giới.

#### *Đối với lĩnh vực Bất động sản cho thuê*

Vincom Retail là nhà đầu tư, phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ lớn nhất Việt Nam với các TTTM quy mô và đẳng cấp. Tính tới tháng 05/2022, hệ thống của Vincom Retail bao gồm 81 TTTM, tương đương gần 1,8 triệu m<sup>2</sup> diện tích sàn bán lẻ, là lựa chọn hàng đầu của gần 1 nghìn doanh nghiệp bán lẻ trong nước và quốc tế.

#### *Đối với lĩnh vực Du lịch nghỉ dưỡng – Vui chơi giải trí*

Vinpearl là thương hiệu hàng đầu Việt Nam về du lịch và nghỉ dưỡng, bao gồm các tổ hợp khách sạn, biệt thự biển đẳng cấp 5 sao và trên 5 sao quốc tế. Hệ thống của Vinpearl gồm 34 khách sạn và khu nghỉ dưỡng với tổng số gần 17,7 nghìn phòng, chủ yếu đặt tại các địa điểm du lịch nổi tiếng của Việt Nam như: Hạ Long, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Huế, Đà Nẵng, Hội An, Nha Trang, Cam Ranh, Cần Thơ và Phú Quốc. Ngoài Vinpearl, Vingroup xây dựng VinWonders, là thương hiệu vui chơi giải trí số một Việt Nam theo mô hình chuỗi công viên chủ đề, với diện tích tối thiểu của mỗi quần thể từ 50ha trở lên, tập trung tại các thành phố lớn và địa danh du lịch nổi tiếng như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Nha Trang, Phú Quốc, Hạ Long. Không chỉ được coi là mũi nhọn, thu hút khách cho Vinpearl, mỗi VinWonders sẽ được đầu tư mạnh mẽ để trở thành những “điểm đến mới” có tầm vóc quốc tế cho du lịch Việt Nam. VinWonders hiện có bốn công viên chủ đề, một công viên chăm sóc và bảo tồn động vật bán hoang dã, và 1 tổ hợp vui chơi, giải trí và giáo dục hướng nghiệp cho trẻ em.

#### **• Thiện Nguyện Xã Hội**

##### *Đối với lĩnh vực Y tế*

Sau gần 10 năm hoạt động, Vinmec đã phát triển nhanh chóng về quy mô và chất lượng, trở thành một trong những hệ thống y tế theo tiêu chuẩn quốc tế đẳng cấp bậc nhất Việt Nam. Hệ thống Vinmec gồm bảy bệnh viện đa khoa quốc tế, ba phòng khám quốc tế với 1.650 giường bệnh.

##### *Đối với lĩnh vực Giáo dục*

Vinschool hiện là hệ thống giáo dục tư thục lớn nhất Việt Nam với quy mô 36 nghìn học sinh, tại 39 cơ sở tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Thanh Hóa và Hà Tĩnh. Bên cạnh sự tăng trưởng ấn tượng về số lượng, sau tám năm phát triển, Vinschool đã khẳng định được vị thế tiên phong, dẫn đầu về đổi mới chương trình, triết lý giáo dục trong hệ thống các trường phổ thông tại Việt Nam.

Trường Đại học VinUni là trường đại học quốc tế đầu tiên tại Việt Nam được xây dựng theo mô hình đại học tinh hoa, không vì lợi nhuận do Vingroup sáng lập, được xây dựng dựa trên các chuẩn mực cao nhất về nghiên cứu, giảng dạy, việc làm và triển vọng quốc tế. Ngay trong năm học đầu tiên, VinUniversity đã được tổ chức xếp hạng đại học Quacquarelli Symonds (QS) trao chứng nhận đạt tiêu chuẩn 5 sao trong 3 lĩnh vực: Cơ sở vật chất, Phát triển học thuật và Phát triển toàn diện.



## 8.2 Triển Vọng Phát Triển Của Ngành

### • Triển vọng kinh tế vĩ mô năm 2022 – Tăng tốc để phục hồi

Với nền tảng vững chắc, kinh tế Việt Nam đã thể hiện sức chống chịu mạnh mẽ trong những giai đoạn khủng hoảng và gần đây là đại dịch Covid-19. Nhiều chuyên gia kinh tế, tổ chức trong và ngoài nước uy tín đánh giá triển vọng phục hồi và phát triển của kinh tế Việt Nam năm 2022 rất tích cực. Hầu hết các tổ chức quốc tế đều dự báo tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam trong năm 2022 sẽ phục hồi ở mức từ 6% đến 7%, ví dụ như Quỹ tiền tệ Quốc tế (IMF) dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2022 đạt 6,5% khi hoạt động kinh tế trong và ngoài nước tiếp tục bình thường hóa.

Theo nhận định của Bộ Tài chính, tăng trưởng sẽ được hỗ trợ bởi sức mua tăng mạnh từ tiêu dùng nội địa, giải ngân vốn đầu tư công cũng như sự phục hồi của ngành du lịch. Bên cạnh đó, Việt Nam là một nền kinh tế có độ mở cao nên đây chính là cơ hội để bắt nhịp cùng đà phục hồi của kinh tế thế giới, nhờ một loạt các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới với các khối kinh tế phát triển như Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP), Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam – EU (EVFTA), Hiệp định song phương Việt Nam – Hoa Kỳ và tới đây là Hiệp định Đối tác Kinh tế Toàn diện Khu vực (RCEP). Việt Nam đang đứng trước cơ hội lớn để gia tăng giá trị xuất khẩu ròng và gặt hái thành công trong năm 2022.

### • Các lĩnh vực kinh doanh có tiềm năng lớn để tăng trưởng và phát triển bền vững

Theo dự báo của McKinsey, tốc độ tăng trưởng tăng lớp trung lưu tại Việt Nam đến năm 2023 là 9,2%/năm – mức cao nhất khu vực – và đến năm 2035 tầng lớp trung lưu sẽ chiếm trên một nửa dân số. Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam năm 2021 đạt 40,4% – tuy còn ở mức thấp trong khu vực Đông Nam Á nhưng dân số đô thị được dự báo tăng trưởng nhanh chóng và sẽ chiếm 55% tổng dân số vào năm 2030. Với quy mô dân số lớn thứ 15 thế giới và đang ở giai đoạn cơ cấu vàng, tầng lớp trung lưu phát triển mạnh cùng tỷ lệ đô thị hóa nhanh, Việt Nam có một nền tảng nhân khẩu học vững chắc để phát triển kinh tế tiêu dùng trong dài hạn.

Thị trường ô tô Việt Nam được cho là một trong những thị trường hứa hẹn nhất khu vực với tỷ lệ sở hữu ô tô vẫn thấp, trung bình 23 xe trên 1 nghìn dân. Theo dự báo của Viện Nghiên cứu Chiến lược, Chính sách Công Thương (IPSI), đến năm 2035, toàn thị trường sẽ tiêu thụ tới 1,85 triệu xe ô tô, tương đương mức tăng trưởng trung bình 11% mỗi năm. GDP tăng trưởng ổn định, quá trình gia tăng đô thị hóa và tầng lớp trung lưu cùng với cơ sở hạ tầng giao thông không ngừng được xây dựng, nâng cấp là các động lực chính thúc đẩy thị trường ô tô phát triển trong những năm tới. Cơ sở hạ tầng được mở rộng đang tạo tiền đề cho việc hình thành các đại đô thị đa trung tâm tại các tỉnh, thành phố lớn cũng sẽ khiến nhu cầu sở hữu ô tô trở nên thiết yếu với các gia đình. Bên cạnh đó, nền công nghiệp sản xuất ô tô là ngành mũi nhọn được Chính phủ tạo nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển. Những yếu tố trên sẽ thúc đẩy thị trường ô tô nội địa phát triển mạnh mẽ trong những năm tới.

Sau những thành công bước đầu ở thị trường nội địa, bắt đầu từ năm 2022, VinFast sẽ tham gia các thị trường quốc tế như Mỹ, Canada, châu Âu với các mẫu xe ô tô điện thông minh. Đây đều là các thị trường hấp dẫn với quy mô lớn, giàu tiềm năng tăng trưởng nhờ chính sách ưu đãi của Chính phủ, cũng như xu hướng ưa chuộng xe điện của người tiêu dùng. Các tính năng thông minh ứng dụng trí tuệ nhân tạo như tự lái, cá nhân hóa nhu cầu người sử dụng cùng công nghệ pin hiện đại giúp tối ưu năng lượng sử dụng, tiết giảm chi phí là điểm cộng thu hút người mua. Thị trường xe điện toàn cầu dự kiến tăng bình quân 26,8% mỗi năm từ 2021 đến 2030. Đây là tiềm năng rất lớn cho lĩnh vực xe điện nói chung và việc mở rộng quy mô sản xuất của VinFast nói riêng.

Thị trường xe máy điện nội địa còn nhiều triển vọng với ưu điểm thân thiện với môi trường, giá thành hợp lý, công nghệ tân tiến, mẫu mã đa dạng cũng khiến khách hàng tự tin thay đổi tư duy và thói quen tiêu dùng từ xe xăng sang xe điện.

Trong lĩnh vực Công nghệ, trí tuệ nhân tạo đóng vai trò cốt lõi trong cuộc Cách mạng Công nghiệp 4.0. Theo PwC, đến năm 2030, AI dự kiến đóng góp hơn 14% vào GDP toàn cầu, tương đương gần 16 nghìn tỷ đô la Mỹ. Ngành AI hiện tại tập trung nghiên cứu các lĩnh vực: Dữ liệu lớn và dịch vụ dữ liệu, Thị giác máy tính, AI ứng dụng, và robot thông minh. Tại Việt Nam, làn sóng các nhà đầu tư, vườn ươm tập trung cho AI bắt đầu xuất hiện, đồng thời các doanh nghiệp trong nước cũng bắt đầu đầu tư vào trí tuệ nhân tạo thông qua xây dựng phòng nghiên cứu riêng của mình hoặc thuê các công ty khởi nghiệp AI. Tuy nhiên, ngành AI tại Việt Nam vẫn còn khá non trẻ. Nằm trong xu thế tất yếu, sự xuất hiện của các viện nghiên cứu, công ty công nghệ như VinBigData, VinAI, VinBrain cùng các đơn vị khác thuộc Vingroup sẽ có vai trò dẫn dắt, góp phần đẩy mạnh sự phát triển của công nghệ AI tại Việt Nam nói riêng và trong khu vực nói chung.



Bên cạnh đó, sự phát triển nhanh chóng của công nghệ và hệ sinh thái số kéo theo sự lên ngôi của mô hình “nhà thông minh” (smart home) và “đô thị thông minh” (smart city) trên khắp thế giới. Tại Việt Nam, theo Statista, tổng giá trị thị trường nhà thông minh năm 2021 là 225,3 triệu đô la Mỹ và có dự đoán phát triển rất lớn, dự kiến tăng trưởng mạnh 25%/năm trong vòng năm năm tới.

Năm 2022, ở lĩnh vực Bất động sản nhà ở, CBRE dự báo nguồn cung sẽ phục hồi với hơn 25 nghìn căn ở Hà Nội và 22 nghìn căn ở Thành phố Hồ Chí Minh. Nhờ nhu cầu ổn định, mặt bằng giá bán sơ cấp sẽ vẫn ghi nhận mức tăng trưởng từ 3 – 7% tại hai thành phố lớn trong giai đoạn 2022 – 2024. Với quỹ đất lớn, Vinhomes sẽ tăng cường triển khai xây dựng, đẩy mạnh bán hàng để đáp ứng nhu cầu thị trường trong ngắn hạn đồng thời góp phần phát triển thị trường bất động sản ổn định, bền vững trong dài hạn.

Tiềm năng tăng trưởng của thị trường bất động sản bán lẻ trong năm 2022 được dự báo tích cực nhờ dịch bệnh được kiểm soát và các chính sách phục hồi, phát triển kinh tế của Chính phủ. Năm 2022, CBRE dự báo thị trường bán lẻ tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh sẽ có sự phục hồi về giá thuê và tỷ lệ lấp đầy. Năm 2022, các dự án quy mô lớn được dự báo sẽ chiếm ưu thế, với khoảng 99 nghìn m2 diện tích sàn bán lẻ mới tại Hà Nội và 137 nghìn m2 tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các cửa hàng vật lý vẫn đóng vai trò quan trọng trong duy trì và phát triển các hoạt động kinh doanh bán lẻ, với sự hỗ trợ của thương mại điện tử.

Du lịch được mở cửa trở lại hoàn toàn từ ngày 15 tháng 03 năm 2022. Theo đề án đã được Chính phủ phê duyệt, du lịch được định hướng là một trong những ngành trọng điểm của nền kinh tế, đóng góp trên 10% cho GDP trong tương lai. Trong dài hạn, ngành du lịch sẽ nhanh chóng tăng trưởng trở lại khi Việt Nam luôn được đánh giá là điểm đến hấp dẫn du khách với nhiều thắng cảnh, văn hóa và ẩm thực phong phú cùng yếu tố địa chính trị ổn định.

### **8.3 So Sánh Về Tình Hình Tài Chính Và Hoạt Động Kinh Doanh Của Các Doanh Nghiệp Trong Cùng Ngành**

Vingroup là Tập đoàn kinh doanh đa ngành, với lĩnh vực kinh doanh đem lại nguồn lợi nhuận lớn nhất là bất động sản. Tất cả các lĩnh vực kinh doanh của Vingroup đều hướng tới cung cấp sản phẩm dịch vụ chất lượng cao và đối tượng khách hàng thu nhập trung cao cấp trên thị trường. Tại thời điểm hiện tại, chưa có một doanh nghiệp nào tại Việt Nam có khả năng cạnh tranh với Vingroup một cách toàn diện trên tất cả các lĩnh vực kinh doanh mà Vingroup đang hoạt động. Dưới đây là danh sách một số công ty bất động sản lớn hiện đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2021 để quý Nhà đầu tư có thêm một số thông tin so sánh.

*Đơn vị: nghìn VNĐ*

<b>Doanh Nghiệp</b>	<b>Tổng tài sản</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	428.384.465.000	159.571.866.000	-7.558.164.000
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	201.833.546.986	41.173.113.332	3.454.752.839
CTCP Tập đoàn Đất Xanh	28.254.061.055	13.381.475.140	1.595.056.305
CTCP Đầu tư Nam Long	23.432.117.814	12.939.988.944	36.650.842
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	16.846.904.641	7.671.482.939	989.941.273

*(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2021 của các công ty)*

### **8.4 Đánh Giá Về Sự Phù Hợp Định Hướng Phát Triển Của Tập Đoàn Với Định Hướng Của Ngành, Chính Sách Của Nhà Nước, Và Xu Thế Chung Trên Thế Giới**

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây khá ổn định và có dấu hiệu tăng trưởng tích cực. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản, du lịch, bán lẻ, giáo dục, y tế, nông nghiệp. Năm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, ban lãnh đạo Tập đoàn định hướng triển khai hàng loạt các dự án TTTM, các chuỗi siêu thị bán lẻ Vimmart, Vinpro, đưa vào hoạt động các khách sạn, khu nghỉ dưỡng mới và tiếp tục triển khai hàng loạt dự án bất động sản mới trong thời gian tới. Ban lãnh đạo Tập đoàn cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Tập đoàn đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề mà Tập đoàn 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**

Tính đến ngày 31/03/2022, Công Ty sử dụng 44.373 lao động.

Bảng dưới đây thể hiện tổng số lao động (không bao gồm lao động công nhật) và thu nhập bình quân tính đến ngày 31/03/2022:

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Số lượng cán bộ công nhân viên (nghìn người)	44,1	41,5	44,4
Tiền lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	21,5	21,5	20,4

(Nguồn: Vingroup)

**Chế độ làm việc**

Vingroup tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5,5 ngày/tuần (đối với Khối Hành chính – Văn phòng) và 6 ngày/tuần (đối với Khối Vận hành – Dịch vụ). CBNV được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

**Điều kiện làm việc**

Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, Tập đoàn đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc Khối Vận hành – Dịch vụ, Tập đoàn trang bị đầy đủ đồng phục, phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động.

**Nội quy lao động**

Tập đoàn và các Công ty thành viên đều rất chú trọng xây dựng Nội quy lao động theo đúng quy định của Pháp luật.

**Lương và bảo hiểm, phúc lợi**

Tập đoàn luôn duy trì mức lương cho CBNV cạnh tranh so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường, đồng thời tiếp tục chuẩn hóa, tối ưu hóa hệ thống lương, thưởng dựa trên năng lực, kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Tập đoàn.

Tập đoàn có chính sách lương, thưởng, đãi ngộ đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc, đóng góp và phát triển tại Tập đoàn. Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Tập đoàn đã kết hợp với Tập đoàn Bảo hiểm Bảo Việt và PVI để xây dựng và triển khai các chương trình, gói bảo hiểm sức khỏe ưu việt dành riêng cho CBNV Vingroup.

Tập đoàn thường xuyên rà soát, điều chỉnh các chính sách phúc lợi, tạo thêm nhiều đãi ngộ thiết thực cho toàn thể CBNV.

**Chế độ hỗ trợ**

- Hỗ trợ diện thoại di động
- Hỗ trợ ăn trưa
- Hỗ trợ xăng xe đi lại

**Các chính sách phúc lợi chính của Tập đoàn**

- Tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật, kết hôn, sinh con, thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau, vào các dịp lễ
- Tổ chức các hoạt động lễ hội, sinh hoạt tập thể, CBNV cùng gia đình đi tham quan, nghỉ mát
- Khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật; tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho các con

- Xây dựng khu thể thao đa năng với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất, nơi mọi CBNV có thể thường xuyên tập luyện, thi đấu thể thao, rèn luyện sức khỏe

**Khen thưởng**

Tập đoàn đã xây dựng và áp dụng chính sách khen thưởng tại tất cả các cơ sở, theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của Bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng.

**Chú trọng đào tạo nguồn nhân lực bền vững**

“Công tác đào tạo được đặc biệt chú trọng và triển khai hiệu quả” là một trong những tiêu chí về Môi trường làm việc tại Vingroup. Trong năm 2021, Tập đoàn tiếp tục triển khai các chương trình đào tạo trọng tâm, đào tạo nâng cao năng lực, kỹ năng cho CBNV, đặc biệt khuyến khích, thúc đẩy văn hóa tự học tập, phát triển nhằm đạt được các tiêu chuẩn nhân sự, đáp ứng mục tiêu phát triển của Tập đoàn.

Các hình thức đào tạo được đổi mới, ứng dụng công nghệ, kỹ thuật tiên tiến như: số hóa tài liệu đào tạo, triển khai các khóa học trực tuyến nhằm khuyến khích CBNV không ngừng học hỏi, chủ động nghiên cứu học tập mọi nơi, mọi lúc nhằm cập nhật, bổ sung kiến thức, phát triển kỹ năng, năng lực bản thân và nâng cao hiệu quả công việc. Công tác sát hạch, đánh giá tay nghề của CBNV được các đơn vị duy trì tổ chức nghiêm túc nhằm đánh giá, sàng lọc, phân loại trình độ tay nghề và quy hoạch các nội dung, chương trình đào tạo phù hợp. Các chương trình đào tạo và phát triển đội ngũ CBLD nguồn, Chuyên gia ngành được đầu tư thiết kế, triển khai bài bản và thu hút sự quan tâm và tham gia của CBLD các cấp. Một số hoạt động đào tạo nổi bật trong năm 2021 như:

- ✓ Phát động chương trình “Học tập tự thân, Vượt lên chính mình” nhằm nâng cao tinh thần chủ động tự nghiên cứu, tìm tòi, học hỏi và phát triển bản thân của CBLD trên quy mô toàn Tập đoàn.
- ✓ Đào tạo và phát triển cán bộ nguồn:
  - Các cán bộ nguồn đều được xây dựng kế hoạch phát triển cá nhân. CBLD kèm cặp đào tạo và phát triển cán bộ nguồn. Các chương trình đào tạo cán bộ nguồn cho các chức danh tiêu biểu như: Tổng Quản lý Vinpearl/ Vinhomes/ Vincom Retail, Bác sĩ Nội trú/Điều dưỡng Vinmec, và Hiệu trưởng Vinschool đạt được hiệu quả cao, đáp ứng nhu cầu nhân lực trại từng cơ sở.
  - Chương trình đào tạo nghiên cứu sinh và kỹ sư trong lĩnh vực Trí tuệ nhân tạo và Khoa học dữ liệu
- ✓ Đào tạo nâng cao năng lực chuyên môn, đặc biệt trong lĩnh vực Sản xuất, Y tế, Giáo dục, Công nghệ.
- ✓ Chiến dịch đào tạo nâng cấp chất lượng dịch vụ tại VinFast, Vinpearl, Vinmec, Vincom Retail, Vinhomes, Vinschool
- ✓ Đào tạo tuân thủ các quy định của Nhà nước: Phòng cháy chữa cháy, Vệ sinh an toàn lao động, Vệ sinh an toàn thực phẩm, Đào tạo chứng chỉ nghề cho các chức danh có yêu cầu chứng chỉ bắt buộc

**Kết nối trong hoạt động đoàn thể và cộng đồng**

Tập đoàn đặc biệt quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần của toàn thể CBNV. Các hoạt động của Chi bộ Đảng và Công đoàn được duy trì nhằm tạo môi trường gắn kết, khuyến khích CBNV phát huy năng lực, tăng cường đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp. Bên cạnh hoạt động đoàn thể nội bộ, Tập đoàn còn khuyến khích CBNV tham gia hoạt động thiện nguyện. Hàng nghìn CBNV Tập đoàn cùng nhau tham gia các chương trình từ thiện tại vùng sâu, vùng xa trên cả nước, các chương trình nhân đạo như: Tặng quà Tết cho người nghèo, “Ngày hội Hiến máu nhân đạo”, thể hiện rõ nét chữ “NHÂN” trong Giá trị cốt lõi của Người Vingroup.

**10. 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

### 10.1 Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu

Trên cơ sở nhu cầu vốn cho các mục đích phù hợp với các quy định của pháp luật 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.

### 10.2 Thứ tự ưu tiên thanh toán của 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.

### 10.3 Chính sách cổ tức

DHĐCĐ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hằng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Tập đoàn.

Tập đoàn không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

HDQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này.

Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Tập đoàn phải chi trả bằng tiền Đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Tập đoàn đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Tập đoàn không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Tập đoàn đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

HĐQT thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông được quyền nhận cổ tức theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán. Căn cứ theo ngày chốt danh sách cổ đông được quyền nhận cổ tức, những người sở hữu cổ phiếu hoặc các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác liên quan.

Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật và Nghị quyết ĐHĐCĐ tại từng thời điểm.

<i>Lịch sử trả cổ tức chi thường các năm gần đây</i>	
Ngày 17/08/2021	Trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu, tỷ lệ 1.000 : 124,9999297
Ngày 28/06/2018	Trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu, tỷ lệ 1.000 : 210
Ngày 27/06/2016	Trả cổ tức năm 2015 bằng cổ phiếu, tỷ lệ 1000 : 110

**11. Tình Hình Hoạt Động Tài Chính**

**11.1 Các chỉ tiêu cơ bản:**

**11.1.1 Trích khấu hao TSCĐ:**

**11.1.1.1 Khung khấu hao và hao mòn:**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 25 năm
Phương tiện vận tải	3 – 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 – 15 năm
Phần mềm máy tính	3 – 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 – 48 năm
Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản liên quan khác	4,5 – 10 năm
Các tài sản khác	2 – 20 năm

Thời gian khấu hao của quyền sử dụng đất có thời hạn được căn cứ vào thời hạn của quyền sử dụng đất được quy định bởi cơ quan có thẩm quyền.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

**11.1.1.2 Thay đổi ước tính về thời gian sử dụng và giá trị thanh lý do ảnh hưởng của sự kiện ngừng toàn bộ hoạt động sản xuất xe xăng:**

Trong tháng 12 năm 2021, Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast đã thông qua nghị quyết về việc ngừng toàn bộ hoạt động sản xuất xe xăng vào cuối năm 2022. Theo đó, thời gian sử dụng ước tính của các tài sản cố định chuyên dụng phục vụ sản xuất các mẫu xe xăng đã được thay đổi như sau:

	Thời gian sử dụng ước tính trước khi công bố sự kiện ngừng xe xăng	Thời gian sử dụng ước tính sau khi công bố sự kiện ngừng xe xăng
Máy móc, thiết bị	5 – 15 năm	2- 3,5 năm
Bản quyền	4,5 – 10 năm	3,5 năm
Chi phí phát triển và các tài sản liên quan khác	5 – 10 năm	2 – 3,5 năm

**11.1.1.3 Bất động sản đầu tư:**

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 25 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

**11.1.2. Mức lương bình quân:**

Mức thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 31/03/2022 là 20.400.000VND/người/tháng, đạt mức tương đương với các doanh nghiệp khác trong cùng lĩnh vực.

**11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Các khoản nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

Đồng thời, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và các công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong các hợp đồng/cam kết mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và/hoặc các công ty con là một bên ký kết.

**11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định:**

Các loại thuế, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn.

Tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31/03/2022 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là 2.654,7 tỷ đồng, cụ thể:

Đơn vị: Triệu VND

Chi tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Thuế giá trị gia tăng	487.332	232.541	212.177
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.667.342	3.352.838	1.056.687
Thuế thu nhập cá nhân	201.649	203.488	156.170
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao	1.547.094	1.039.259	687.294
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	901.819	828.896	542.375
<b>TỔNG</b>	<b>7.805.236</b>	<b>5.657.022</b>	<b>2.654.703</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCĐKNY)

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết rằng tại thời điểm 31/03/2022, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không có bất kỳ khoản nợ phải trả nào quá hạn trên 01 năm và đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết tuân thủ các quy định khác liên quan đến chứng khoán và thị trường chứng khoán.

**11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định**

Đơn vị: Triệu VND

Trích lập quỹ	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	67.845	77.845	77.845
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.845</b>	<b>77.845</b>	<b>77.845</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCĐKNY)

**11.1.6. Tổng dư nợ vay**

Đơn vị: Triệu VND

Chi tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
<b>Vay Ngắn Hạn</b>	<b>25.971.982</b>	<b>20.036.906</b>	<b>30.199.211</b>
Vay ngắn hạn	1.087.885	2.782.927	12.256.007
Vay dài hạn đến hạn trả <sup>(1)</sup>	10.618.253	6.368.452	7.027.322
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả <sup>(2)</sup>	14.265.844	10.885.527	10.915.882
<b>Vay Dài Hạn</b>	<b>98.309.224</b>	<b>102.011.250</b>	<b>109.348.630</b>
Vay dài hạn <sup>(1)</sup>	63.714.809	55.781.282	56.660.823
Trái phiếu dài hạn <sup>(2)</sup>	34.594.415	46.229.968	52.687.807
Trái Phiếu Hoán Đổi <sup>(3)</sup>	5.505.646	9.488.495	9.518.301
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.786.852</b>	<b>131.536.651</b>	<b>149.066.142</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCĐKNY)

<sup>(1)</sup> Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối kỳ		Ngày đáo hạn
	Nguyên tệ	(Triệu VND)	

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	899.816	Tháng 12 năm 2024
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	(79.160)	
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	105.436	Tháng 04 năm 2023
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	(90.259)	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	366.600	Tháng 10 năm 2025
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	(100.000)	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	892.000	Tháng 08 năm 2023
Khoản vay hợp vốn 1	USD	15.286.837	Tháng 09 năm 2030
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	(2.124.277)	
Khoản vay hợp vốn 2	USD	6.391.186	Tháng 04 năm 2023
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	(1.843.840)	
Khoản vay hợp vốn 3	USD	2.203.605	Tháng 12 năm 2026
Khoản vay hợp vốn 4	USD	6.486.824	Tháng 11 năm 2024
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	(1.079.033)	
Khoản vay hợp vốn 5	USD	5.695.222	Tháng 11 năm 2024
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	(935.676)	
Khoản vay hợp vốn 6	USD	8.768.772	Tháng 12 năm 2026
Khoản vay hợp vốn số 7	USD	8.086.848	Tháng 02 năm 2026
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	(629.078)	
Một số đối tác doanh nghiệp	VND	8.505.000	Tháng 12 năm 2023
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	(146.000)	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>56.660.823</b>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		63.688.146	
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		(7.027.323)	

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 như sau:

<i>Khoản vay</i>	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Lãi suất</i>
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,6%/năm đến 10,1%/năm, lãi suất cố định 8,6%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định 9%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 0,96%/năm đến 5,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi từ 4,1%/năm đến 9,15%/năm

<sup>(2)</sup> Trái phiếu phát hành

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (triệu VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	50.896.382	Từ 2 đến 5 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 2,8% đến 4,5%/năm; lãi suất cố định 8,5%/năm

<i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	<i>(9.918.244)</i>		
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	1.497.343	Từ 1 đến 2 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ từ 2,3% đến 3,3%/năm
<i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	<i>(997.638)</i>		
Credit Suisse Singapore Limited, The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (Singapore) và Morgan Stanley Asia (Singapore) PTE	11.209.964	5 năm	Lãi suất cố định 3%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.687.807</u></b>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>63.603.689</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(10.915.882)</i>		

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ vay nợ của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 bao gồm một số hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các lợi ích liên quan khác; và một số cổ phiếu được nắm giữ bởi Công ty và một số công ty con khác trong Tập đoàn.

<sup>(3)</sup> Trái phiếu hoán đổi:

Trái phiếu hoán đổi có giá trị 425 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 9 năm 2021 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 3,25%/năm. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu này sang cổ phiếu của Công ty.

**11.1.6 Tình Hình Công Nợ Hiện Nay:**

**Các Khoản Phải Thu:**

*(Phần còn lại của trang được chú ý để trống)*



Đơn vị: triệu VND

Chi tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>52.395.927</b>	<b>72.186.627</b>	<b>83.585.995</b>
Phải thu khách hàng	16.026.874	20.004.799	20.959.204
Trả trước cho người bán	15.346.915	21.271.470	30.163.319
Phải thu về cho vay ngắn hạn <sup>(4)</sup>	8.539.910	14.824.123	13.892.113
Các khoản phải thu khác	12.789.024	16.651.053	19.155.796
Dự phòng phải thu khó đòi	(306.796)	(564.818)	(584.437)
<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>7.379.649</b>	<b>598.956</b>	<b>1.395.175</b>
Phải thu về cho vay dài hạn <sup>(5)</sup>	6.015.000	455.249	840.000
Phải thu dài hạn khác	1.364.649	143.707	555.175

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCEKGY)

Chi tiết với các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn và phải thu khác:

<sup>(4)</sup> Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	31/12/2021	31/12/2020
Các khoản cho vay các đối tác cá nhân (i)	6.929.900	8.127.530
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	261.673	328.730
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	7.632.550	83.650
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.824.123</b>	<b>8.539.910</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(70.638)	(70.638)

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay với tổng số tiền là 6.916 tỷ đồng đã được gia hạn thanh toán và sẽ đáo hạn trong năm 2022, được hưởng lãi suất 9,5%/năm, và được đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty niêm yết.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay với tổng số tiền là 7.410 tỷ đồng đáo hạn trong năm 2022, hưởng lãi suất 9%/năm và được đảm bảo bằng cổ phiếu của công ty niêm yết, cổ phần của một số công ty không niêm yết và các thỏa thuận khác.

Tại thời điểm 31/03/2022

Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	6.574.300
Các khoản cho vay các đối tác	7.317.813
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.892.113</b>

<sup>(5)</sup> Phải thu về cho vay dài hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	31/12/2021	31/12/2020
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (iii)	455.249	6.015.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>455.249</b>	<b>6.015.000</b>

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Một khoản cho vay với số tiền 146 tỷ đồng, đáo hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất 9%/năm và đảm bảo bằng phần vốn góp của doanh nghiệp này; và
- ▶ Một khoản cho vay chuyển đổi được cung cấp bởi một công ty con trong Tập đoàn cho một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 292,5 tỷ đồng, có thời hạn 3 năm, đáo hạn trong tháng 11 năm 2024, không hưởng lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

Tại thời điểm 31/03/2022

Khoản cho vay các đối tác	7.414.300
Trong đó: các khoản cho vay đến hạn thu hồi	<u>(6.574.300)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>840.000</u></b>

Phải thu khác

Đơn vị tính: triệu VND

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Ngắn hạn</b>		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	5.442.647	3.201.442
Phải thu từ đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.716.350	-
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao (iv)	2.624.279	615.740
Phải thu từ việc chi hộ	1.610.462	261.243
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án	992.972	1.024.417
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	697.593	1.937.081
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan	104.610	4.073.549
Phải thu khác	2.462.140	1.675.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.651.053</u></b>	<b><u>12.789.024</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(161.018)	(159.471)
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.367	73.367
Lãi phải thu từ cho vay	412	1.230.646
Phải thu khác	69.928	60.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>143.707</u></b>	<b><u>1.364.649</u></b>

- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản phải thu từ việc bàn giao một số công trình xây dựng cho các cơ quan chức năng thông qua hợp đồng xây dựng chuyển giao.

Tại thời điểm 31/03/2022

<b>Ngắn hạn</b>	
Phải thu từ thu chi hộ	1.443.623
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	4.527.859
Đặt cọc, ký quỹ, ứng vốn cho mục đích bảo đảm phát triển dự án, mở bán căn hộ và thực hiện hợp đồng	1.043.387
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	5.558.214
Phải thu khác	<u>6.582.713</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.155.796</u></b>
<b>Dài hạn</b>	
Phải thu từ cho vay	234.364
Phải thu khác	<u>320.811</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>555.175</u></b>

**Các Khoản Phải Trả:**

Đơn vị: triệu VND

Chi tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>169.222.607</b>	<b>146.445.324</b>	<b>148.450.387</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	18.511.262	19.648.464	20.849.048
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	37.277.334	21.680.341	18.973.690
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.805.236	5.657.022	2.654.703
Phải trả người lao động	938.186	1.318.795	142.969
Chi phí phải trả ngắn hạn	24.674.957	26.282.817	26.079.360
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	4.950.452	3.187.424	2.592.933
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	43.450.189	40.561.593	38.682.258
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25.971.982	20.036.906	30.199.211
Dự phòng phải trả ngắn hạn	5.643.009	8.071.962	8.276.215
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>117.752.955</b>	<b>122.367.275</b>	<b>158.357.689</b>
Phải trả người bán dài hạn	-	-	24.202.424
Chi phí phải trả dài hạn	1.107.530	1.657.979	1.910.937
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	5.320.738	4.348.409	4.242.474
Phải trả dài hạn khác	6.257.218	1.650.171	5.574.776
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	98.309.224	102.011.250	109.348.630
Trái phiếu hoán đổi	5.505.646	9.488.495	9.518.301
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	876.286	1.033.936	1.108.694
Dự phòng phải trả dài hạn	376.313	2.177.035	2.451.453

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TGDKNY)

**Các Chỉ Tiêu Khác:**

✓ **Hàng Tồn Kho**

Đơn vị tính: triệu VND

Chi tiêu	31/12/2021		31/12/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	985.886	(16.408)	839.714	(6.414)
Bất động sản để bán đang xây dựng	37.588.078	-	52.518.230	(14.721)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	1.480.846	-	978.351	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hàng tồn kho hoạt động sản xuất	990.285	(217.869)	1.195.286	(205.314)
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	1.836.693	(501.204)	2.109.614	(239.369)
Nguyên vật liệu	6.356.016	(1.189.254)	4.186.783	(578.246)
Hàng mua đang đi đường	800.825	(84.832)	741.030	(42.417)
Hàng tồn kho khác	2.495.685	(99.422)	1.037.533	(24.791)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.534.314</b>	<b>(2.108.989)</b>	<b>63.606.541</b>	<b>(1.111.272)</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TGDKNY)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là:

- ▶ 5.207 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, nợ và trái phiếu của Tập đoàn.
- ▶ 2.000 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản nhận đặt cọc từ đối tác để chuyển nhượng dự án.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	31/12/2021	31/12/2020
Số đầu năm	1.111.272	2.160.996
Cộng: Mua công ty con	-	23.000
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.019.544	1.064.263
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(1.021.827)</u>	<u>(2.136.987)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.108.989</u></b>	<b><u>1.111.272</u></b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và 2021 của TCĐKNY)*

*Tại thời điểm 31/03/2022*

	<i>Đơn vị: Triệu VND</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng	39.935.034
Bất động sản sẵn sàng để bán	1.017.455
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hàng tồn kho hoạt động sản xuất	1.768.802
Hàng mua đang đi đường	853.164
Nguyên vật liệu	6.216.444
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	2.434.311
Hàng tồn kho khác	<u>2.289.640</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.514.850</u></b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(2.139.556)</u>
<b>Giá trị thuần của hàng tồn kho</b>	<b><u>52.375.294</u></b>

*(Nguồn: BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCĐKNY)*

✓ **Đầu Tư Tài Chính Ngắn Hạn**

Chứng khoán kinh doanh

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>								
	31/12/2020		31/12/2021	31/03/2022					
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phần (i)	5.538.327	(*)	-	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu (ii)	359.323	370.044	-	4.909.495	(**)	-	314.525	314.525	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.897.650</u></b>	<b><u>(*)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>4.909.495</u></b>	<b><u>(**)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>314.525</u></b>	<b><u>314.525</u></b>	<b><u>-</u></b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCĐKNY)*

(i) Trong năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần còn lại trong Công ty Cổ phần The CrownX cho một đối tác. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết, với lãi suất từ 7,5%/năm đến 8,7%/năm. Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có giá trị chiếm trên 10% tổng giá trị chứng khoán kinh doanh là trái phiếu:

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đối tác doanh nghiệp số 1	2.965.643	(**)	-	-	-	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	1.457.625	(**)	-	-	-	-
Đối tác doanh nghiệp số 3	-	-	-	359.323	370.044	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCDKNY)

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của khoản các đầu tư này.

Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	31/03/2022		31/12/2021		31/12/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn	3.334.303	3.334.303	3.170.953	3.170.953	4.515.975	4.515.975

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, năm 2021 và BCTC Quý I/2022 hợp nhất của TCDKNY)

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 3%/năm đến 6,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2%/năm đến 7,1%/năm). Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

Các khoản tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2,9% đến 6,5%/năm.

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

✓ **Đầu Tư Tài Chính Dài Hạn**  
*Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh*

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 03 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 03 năm 2022	
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	26,34	26,34	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty TNHH Linh kiện nhựa ô tô VinFast – An Phát ("Công ty VinFast – An Phát")	(*)	-	(*)	-	Sản xuất linh kiện nhựa ô tô
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam")	18,13	18,13	27,76	27,76	In ấn
Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast ("Công ty Pin Lithium VinFast")	43,77	43,77	65,00	65,00	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Công nghệ Vin-ACE ("Công ty Công nghệ Vin-ACE")	26,94	26,94	40,00	40,00	Sản xuất linh kiện điện tử và thiết bị truyền thông
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phù ("Công ty Tường Phù")	28,38	28,38	40,00	40,00	Khai thác khoáng sản
Công ty CP One Mount Group	-	26,22	-	26,22	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa
Công ty CP Đầu tư Hiệp Thành Công	-	33,97	-	49,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty CP Du lịch Cá Tầm	-	33,75	-	48,67	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(\*) Vào tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã mua thêm 50% tỷ lệ sở hữu trong Công ty VinFast – An Phát và tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty VinFast – An Phát lên 100%. Theo đó, Công ty VinFast – An Phát trở thành công ty con của Tập đoàn. Trong năm 2021, Công ty VinFast – An Phát đã sáp nhập với Công ty VinFast, một công ty con khác của Tập đoàn.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh này như sau:

Tên công ty	Phân chia lãi/(lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh		Cổ tức được chia trong năm	Chuyển thành công ty con, đầu tư dài hạn khác	Đơn vị tính: triệu VND Tại 31/12/2021 (*)
	Tại 31/12/2020 (Trình bày lại) (*)	Tại 31/12/2020			
Công ty MVI	2.412.849	-	-	(2.412.849)	-
Công ty Pin Lithium VinFast	168.733	(20.824)	-	-	147.909
Công ty VinFast – An Phát	73.171	(18.084)	-	(55.087)	-
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.124	614	-	-	47.738
Công ty Tường Phú	89.280	282	-	-	89.562
Công ty Công nghệ Vin-ACE	6.325	(3.656)	-	-	2.669
Công ty In sách Việt Nam	5.911	-	(295)	-	5.616
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.803.393</b>	<b>(41.668)</b>	<b>(295)</b>	<b>(2.467.936)</b>	<b>293.494</b>

(\*) Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Tên công ty	Phân chia lãi/(lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh		Đầu tư tăng thêm trong kỳ	Chuyển thành công ty con, đầu tư dài hạn khác	Đơn vị tính: triệu VND Tại 31/03/2022
	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2021			
Công ty Pin Lithium VinFast	147.909	(4.154)	-	-	143.755
Công ty Tường Phú	89.562	(131)	-	-	89.431
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.738	-	-	-	47.738
Công ty In sách Việt Nam	5.616	-	-	-	5.616
Công ty Công nghệ Vin-ACE	2.669	-	-	-	2.669
Công ty CP One Mount Group	-	-	557.295	-	557.295
Công ty CP Đầu tư Hiệp Thành Công	-	-	14.700	-	14.700
Công ty CP Du lịch Cá Tầm	-	-	41.373	-	41.373
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>293.494</b>	<b>(4.285)</b>	<b>613.368</b>	<b>-</b>	<b>902.577</b>

# BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT



VINGROUP

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tên công ty

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020						
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty MV1 (Thuyết minh 19.1)	19,83	19,83	2.392.849	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	2.179.637	-	(*)	19,82	2.179.637	-	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	10,00	10,00	950.395	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty TNHH StoreDot	3,88	3,88	937.469	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	9,62	9,62	521.072	-	(*)	9,62	521.072	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.621	-	(*)	10,00	363.621	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	4,50	4,50	351.000	-	(*)	5,00	390.000	-	-	(*)
Tập đoàn Dệt may Việt Nam	5,00	5,00	276.197	-	662.000	10,00	552.395	(78.062)	474.333	(*)
Các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	859.245	(45.470)	(*)	-	569.980	(45.470)	-	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.831.485</b>	<b>(45.470)</b>			<b>4.576.705</b>	<b>(123.532)</b>		

(\*) Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Tổng Công ty Dệt may Việt Nam  
 Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô Thị Ngọc Viễn Đông  
 Công ty TNHH DT Kinh doanh Thương mại Phát Lộc  
 Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam  
 Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam

Tại thời điểm 31/03/2022

Đơn vị: Triệu VND

276.198

521.072

342.076

2.179.637

2.392.849

104



## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Vin Việt Nam  
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam  
Công ty TNHH StoreDot  
Các khoản đầu tư dài hạn khác  
**Tổng cộng**

363.621  
1.874.790  
935.920  
419.652  
**9.305.815**

### Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu (+) 0,8%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: các khoản trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu (+) 0,8%/năm đến 1,2%/năm).

	Tại 31/03/2022 (triệu VND)	Tại 31/12/2021 (triệu VND)
Tiền gửi dài hạn	515	1.615
Trái phiếu dài hạn	149.680	149.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>150.195</b>	<b>151.295</b>

## 11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

### Chỉ tiêu hợp nhất

Các chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,98	1,10
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,61	0,76
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</b>		
Hệ số Nợ <sup>3</sup> /Tổng tài sản	0,68	0,63
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,10	1,68
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)</b>		
Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,27	0,30
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,27	1,62
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)<sup>4</sup></b>		
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	4,95%	(2,00%)
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	1,32%	-0,59%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	7,0%	(2,8%)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	13,26%	6,17%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và năm 2021 của TCDKNY)

<sup>3</sup> Tổng Nợ phải trả không phản ánh bản chất các khoản nợ vay của Tập đoàn vì Nợ ở đây bao gồm cả số tiền khách hàng trả trước tiền mua căn hộ tại các dự án của Tập đoàn. Số tiền này sẽ được ghi nhận thành doanh thu của Tập đoàn tại thời điểm Tập đoàn tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.

<sup>4</sup> Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời được tính với giá trị Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ

## BẢN CÁO BẠCH



### 12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm Soát, Kế toán trưởng

#### 12.1 Hội Đồng Quản Trị

STT	Họ tên	Chức danh	Số CMND/IDP chiên
1	Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT	001068008888
2	Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT	00117401088
3	Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	001169008888
4	Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch HĐQT	011855072
5	Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch HĐQT	001068008968
6	Yoo Ji Han	Thành viên HĐQT	M66511071
7	Adil Ahmad	Thành viên độc lập HĐQT	PA8293445
8	Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập HĐQT	567565803
9	Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập HĐQT	P7585274A

#### 1. Ông Phạm Nhật Vượng – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Phạm Nhật Vượng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 1968
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Tĩnh
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế địa chất
- Quá trình công tác:
  - Từ 1993 – 2001: Sáng lập viên Công ty TNHH Technocom, Ucraina, thuộc Tập đoàn Technocom
  - Từ 2001 – nay: Cổ đông Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Từ 2002 – 2011: Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Từ 2011 – nay: Chủ tịch Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Từ 02/2019 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes
  - Từ 01/2021 - nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast



## BẢN CÁO BẠCH

- 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: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes  
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): 985.502.920 cổ phần, chiếm 25,47% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 985.502.920 cổ phần, chiếm 25,47% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Phạm Thu Hương	Vợ	169.938.525	4,39%

- 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

### 2. Bà **Phạm Thúy Hằng** – Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Phạm Thúy Hằng
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- 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 Ngoại ngữ
- Quá trình công tác
  - Từ 1998 – nay: *Cố đồng của Công ty TNHH Technocom, Ucraina, thuộc Tập đoàn Technocom*
  - Từ 2001 – nay: *Cố đồng Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*
  - Từ 2005 – 2010: *Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*
  - Từ 02/2010 – nay: *Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*

## BẢN CÁO BẠCH



- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): 113.491.446 cổ phần, chiếm 2,93% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 113.491.446 cổ phần, chiếm 2,93% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Nguyễn Quốc Thành	Chồng	12.083.636	0,31%
Phạm Hồng Linh	Chị ruột	13.647.503	0,35%
Phạm Thu Hương	Chị ruột	169.938.525	4,39%
Phạm Nhật Vượng	Anh rể	985.502.920	25,47%

- 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

### 3. Bà **Phạm Thu Hương** – Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Phạm Thu Hương
- 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 Luật quốc tế tại Ucraina
- Quá trình công tác:
  - Từ 1994 -- nay: Cổ đông của Công ty TNHH Technocom, Ucraina, thuộc Tập đoàn Technocom
  - Từ 2001 – nay: Cổ đông Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Từ 2011 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Phó Chủ tịch HĐQT



## BẢN CÁO BẠCH

Niên Yết:

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): 169.938.525 cổ phần, chiếm 4,39% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 169.938.525 cổ phần, chiếm 4,39% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Phạm Nhật Vượng	Chồng	985.502.920	25,47%
Phạm Hồng Linh	Chị gái	13.647.503	0,35%
Phạm Thúy Hằng	Em gái	113.491.446	2,93%
Nguyễn Quốc Thành	Em rể	12.083.636	0,31%

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết: Không

#### 4. Bà Nguyễn Diệu Linh – Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Diệu Linh
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- 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 Sư phạm Ngoại ngữ
- Quá trình công tác:
  - Từ 03/1996 – 06/1999: Chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguères and Partners, Hà Nội
  - Từ 1999 – 01/2005: Công sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel, Hà Nội
  - Từ 01/2005 – 08/2016: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Từ 2008 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty



**CP**

- Từ 05/2022 - nay *Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: *Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes*
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): 260.709 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - Cá nhân sở hữu: *260.709 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Trần Thị Trâm	Mẹ đẻ	4.040	0,01%

- 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

**5. Ông Nguyễn Việt Quang – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Nguyễn Việt Quang
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1968
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hoài Đức, Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật, Cử nhân khoa Quản trị kinh doanh trường Đại học Kinh tế quốc dân
- Quá trình công tác:
  - Từ 1996 – 2009: *Thành viên HĐQT kiêm Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Y Cao*
  - Từ 2010 - 2/2018: *Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Vinhomes)*
  - Từ 12/2012 – nay: *Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa*

## BẢN CÁO BẠCH



- Từ 05/2016 – nay Quốc tế Vinmec  
Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái
- Từ 04/2017 – nay Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Từ 02/2018 – nay Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Từ 10/2021 – nay Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quỹ Giải thưởng VinFuture
- Từ 12/2021 – nay Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinEs
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
  - Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái
  - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinEs
  - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quỹ Giải thưởng VinFuture
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): 196 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 196 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Lê Minh Ngọc	Vợ	2.495.414	0,06%

- 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

### 6. Ông Yoo Ji Han – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: YOO JI HAN
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 17/12/1969
- Nơi sinh: Hàn Quốc



## BẢN CÁO BẠCH



- Quốc tịch: Hàn Quốc
  - Trình độ chuyên môn:
  - Quá trình công tác:
    - Từ 1997- 2008 Trưởng nhóm Dự án, Khối kinh doanh quốc tế Công ty Samsung C&T
    - Từ 2009 -2014 Trưởng nhóm Dự án, Văn phòng chiến lược tương lai - Tập đoàn Samsung
    - Từ 2015 - 2020 Phó Giám đốc, Khối Kinh doanh thị trường Trung Quốc - Công ty Samsung C&T
    - Từ 2021 - nay Phó Giám đốc, Bộ phận Phát triển Kinh doanh - Công ty SK Siltron
    - Từ 2022 - nay Phó Giám đốc, Bộ phận Đầu tư - SK Super Council
    - Từ 05/2022 - nay Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên Hội đồng quản trị
  - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Giám đốc, Bộ phận Phát triển Kinh doanh - Công ty SK Siltron.  
Phó Giám đốc, Bộ phận Đầu tư – SK Super Council
  - Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): 231.471.224 chiếm 5,98% vốn điều lệ
    - Đại diện SK Investment Vina II PTE.LTD sở hữu 231.471.224 chiếm 5,98% vốn điều lệ
    - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - 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
7. Ông **Adil Ahmad** – Thành viên độc lập HĐQT
- Họ và tên: ADIL AHMAD
  - Giới tính: Nam
  - Ngày tháng năm sinh: 23/07/1957
  - Nơi sinh: Pakistan

## BẢN CÁO BẠCH



- Quốc tịch: Úc
- Dân tộc: Châu á
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh, chuyên ngành Tài chính Kế toán;  
Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 1983 – 1987 *Bộ phận Ngân hàng, Bảo hiểm & Thuế, Công ty TNHH Exxon Chemical Pakistan, thành phố Karachi, Pakistan*
  - Từ 1987 – 1993 *Trưởng nhóm - Bộ phận Ngân hàng chuyên doanh và First Grindlays Modaraba ("FGM"), thuộc Ngân hàng ANZ Grindlays Pakistan, thành phố Karachi, Pakistan*
  - Từ 1990 – 1993 *Trưởng Khối Ngân hàng chuyên doanh và Giám đốc Điều hành, First Grindlays Modaraba, thuộc Ngân hàng ANZ Grindlays Pakistan, thành phố Karachi, Pakistan*
  - Từ 1993 – 1997 *Giám đốc & Trưởng bộ phận Tài chính Hội giáo toàn cầu, Ngân hàng đầu tư ANZ Luân-đôn, Liên hiệp Vương quốc Anh và Bắc Ai Len*
  - Từ 1997 – 2000 *Thành viên Ban điều hành Khối chiến lược, Tập đoàn ANZ Banking Group Ltd, Melbourne, Úc*
  - Từ 2000 – 06/2005 *Giám đốc điều hành và Giám đốc điều hành toàn quốc, Ngân hàng ANZ Vietnam, Hà Nội, Việt Nam*
  - Từ 06/2005 – 10/2006 *Tổng giám đốc, Ngân hàng ANZ (Châu Á), Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*
  - Từ 01/2010 - nay *Chủ tịch HĐQT, FWD Takaful Bhd, Malaysia*
  - Từ 06/2021 - nay *Thành viên độc lập HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên độc lập HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị FWD Takaful Bhd., Malaysia
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): Không có
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không



## BẢN CÁO BẠCH

- 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
8. Ông **Chin Michael Jaewuk** – Thành viên độc lập HĐQT
- Họ và tên: **CHIN MICHAEL JAEWUK**
  - Giới tính: Nam
  - Ngày tháng năm sinh: 16/11/1967
  - Nơi sinh: Hàn Quốc
  - Quốc tịch: Mỹ
  - Dân tộc: Hàn Quốc
  - Trình độ Chuyên môn: Cử nhân Quan hệ Quốc tế
  - Quá trình công tác:
    - Từ 06/1990 – 06/1991 *Chuyên viên kinh doanh Merck, Sharp & Dohme, Merck & Co*
    - Từ 09/1991 – 02/1994 *Chuyên gia phân tích, Tài chính Doanh nghiệp, Lehman Brothers*
    - Từ 03/1994 – 05/1995 *Trưởng nhóm, Bộ phận Kinh doanh Cổ phần khu vực Châu Á, Schroders & Co.*
    - Từ 05/1995 – 02/1997 *Trưởng nhóm, Bộ phận Kinh doanh Cổ phần khu vực Châu Á, Credit Suisse Ag*
    - Từ 04/1997 – 10/2018 *Giám đốc điều hành Bộ phận Kinh doanh Cổ phần khu vực Châu Á, UBS Securities Châu Á*  
*Giám đốc Chi nhánh, UBS Securities Hàn Quốc*  
*Giám đốc Chi nhánh, UBS Securities Đài Loan*  
*Giám đốc Toàn cầu Bộ phận Kinh doanh Cổ phần khu vực Châu Á, UBS Investment Bank*  
*Giám đốc điều hành, UBS Hana Asset Management Co. Ltd*  
*Giám đốc điều hành, UBS Asset Management (Singapore) Pte. Ltd)*
    - Từ 01/2019 – 12/2020 *Phó Chủ tịch, Lumen Capital Investors*
    - Từ 01/2019 – 03/2021 *Giám đốc độc lập, Kakao Bank*
    - Từ 24/06/2021 - nay *Thành viên độc lập HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*

## BẢN CÁO BẠCH



• Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Thành viên độc lập IIDQT
• Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Không
• Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022):	Không có
• 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
9. Ông <b>Ronaldo Dy-Liacco Ibasco</b> – Thành viên độc lập HDQT	
• Họ và tên:	RONALDO DY-LIACCO IBASCO
• Giới tính:	Nam
• Ngày tháng năm sinh:	08/06/1961
• Nơi sinh:	Philippines
• Quốc tịch:	Filipino
• Dân tộc:	Trung Quốc-Malay /Chinese-Malay
• Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh; Cử nhân Quản trị kinh doanh và Kế toán
• Quá trình công tác:	
○ Từ 1985-1987	<i>Trưởng nhóm, Chi nhánh Singapore và Bộ phận ngân hàng quốc tế tại Manila</i>
○ Từ 1987-1990	<i>Phó Giám đốc Bộ phận Tăng cường tài sản quốc tế, Chicago</i>
○ Từ 1990-1992	<i>Phó Giám đốc, Phó phòng Chi nhánh Seoul, First Chicago Corp (khu vực Chicago, Châu Mỹ Latinh và Châu Á)</i>
○ Từ 1992-1997	<i>Giám đốc, Trưởng bộ phận Giao dịch thị trường thu nhập cố định khu vực Châu Á</i>
○ 1998	<i>Giám đốc, Đồng trưởng Khởi tư doanh Các thị trường mới nổi toàn cầu, Credit Suisse First Boston Pte. (Singapore)</i>
○ Từ 1999-2001	<i>Giám đốc, Chuyên gia cao cấp Khởi tư doanh, Goldman Sachs (Asia) Ltd. (Hồng Kông)</i>
○ Từ 2001 – 2004	<i>Giám đốc điều hành cao cấp và Đồng Chủ tịch Hội đồng Đầu tư, Search Investment Group (Hồng Kông)</i>

## BẢN CÁO BẠCH



- o Từ 2005 – 2009 Giám đốc điều hành kiêm Trưởng bộ phận Ngân hàng đầu tư khu vực Đông Nam Á, Sri Lanka và Pakistan, Barclays Capital Asia Ltd. (Hong Kong)
  - o Từ 2010 – 2013 Giám đốc điều hành kiêm Trưởng bộ phận Giải pháp quản trị rủi ro chuyên biệt khu vực châu Á, Barclays Capital Asia Ltd. (Hong Kong)
  - o Từ 24/06/2021 - nay Thành viên độc lập HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- 
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên độc lập HĐQT
  - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
  - Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): Không có
  - 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

### 12.2 Ban Giám đốc

Hiện tại, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có 01 Tổng Giám đốc, 03 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng.

HĐQT bổ nhiệm một thành viên trong HĐQT hoặc người khác làm Tổng Giám đốc, và ký hợp đồng quy định về tiền lương, thưởng, ưu đãi và các quy định lao động khác đối với Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc không nhất thiết phải là Chủ tịch HĐQT. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là 05 (năm) năm, trừ khi được quy định khác bởi HĐQT và có thể được tái bổ nhiệm.

Bảng dưới đây liệt kê từng thành viên của Ban Giám đốc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày phát hành Bản Cáo Bạch này:

Họ tên	Chức danh	Số CMND/Hộ chiếu
Nguyễn Việt Quang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	001068008968
Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc	001169008485
Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	001059007215
Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	045178000071

Dưới đây là chi tiết về các thành viên trong Ban Giám đốc của Vingroup:

1. Ông **Nguyễn Việt Quang** – Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc: (Thông tin tại mục 5, phần giới thiệu về Hội Đồng Quản Trị)
2. Bà **Mai Hương Nội** – Phó Tổng Giám đốc

## BẢN CÁO BẠCH



• Họ và tên:	Mai Hương Nội
• Giới tính:	Nữ
• Năm sinh:	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 1991 – 1996:	<i>Kế toán viên, Bưu điện Thành phố Hà nội</i>
○ Từ 1996 – 1998:	<i>Phó Phòng Thanh toán cước phí – TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội</i>
○ Từ 1998 – 2004:	<i>Trưởng Phòng Thanh toán cước phí – TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội</i>
○ Từ 2004 – 2006:	<i>Phó Giám đốc TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội</i>
○ Từ 2006 – 6/2012:	<i>Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom</i>
○ Từ 10/2008 – 15/11/2011:	<i>Thành viên HĐQT Công ty CP Vincom</i>
○ Từ 7/2012 – 4/2017:	<i>Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i>
○ Từ 7/2012 – nay:	<i>Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i>
○ Từ 08/2014 – nay	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia</i>
○ Từ 02/2015 – nay	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản Xavenco</i>
○ Từ 03/2015 – nay	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vinpearl</i>
○ Từ 2016 – nay	<i>Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thăng Long</i>
○ Từ 01/2018 – nay	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Giáo Dục và Đào tạo VinAcademy</i>
○ Từ 01/2019 – nay	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ VANTIX</i>

## BẢN CÁO BẠCH



- Từ 10/2019 – nay *Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart*
- Từ 02/2020 – nay *Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes*
- Từ 07/2020 – nay *Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam*
- Từ 08/2021 – nay *Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinEs*
- Từ 09/2021 – nay *Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Vines Hà Tĩnh*
- Từ 10/2021 – nay *Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ sinh học VinBiocare*
- 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:
  - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia
  - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản Xavinco
  - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vinpearl
  - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Giáo Dục và Đào tạo VinAcademy
  - Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Thăng Long
  - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes
  - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần giải pháp và Dịch vụ Công nghệ VANTIX
  - Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart
  - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Vingroup Investment Việt Nam
  - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ sinh học VinBiocare
  - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Giải pháp Năng lượng VinEs
  - Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty cổ phần Giải pháp Năng lượng Vines Hà Tĩnh
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): Không có

## BẢN CÁO BẠCH



- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Bê Thị Thuần	Mẹ đẻ	27.827	0,00%
Công ty CP Bất động sản Xavinco	Chủ tịch HĐQT	16.162.447	0,42%
Công ty Cổ phần Vinpearl	Chủ tịch HĐQT	87.483.035	2,26%

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thủ lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

### 3. Ông **Phạm Văn Khương** – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Phạm Văn Khương
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1959
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:
  - Từ 1996 – 2003: Giám đốc Xi nghiệp xây dựng kinh doanh thiết bị công nghệ CTN Bộ Xây dựng
  - 2003: Trưởng Ban quản lý đầu tư xây dựng Vingroup
  - Từ 2008 – 12/2013: Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV
  - Từ 01/2009 – 12/2010: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP PCM
  - Từ 2014 – nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Từ 10/2018 – nay: Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Xây dựng Công ty Cổ phần Vinhomes
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Phó Tổng Giám đốc





## BẢN CÁO BẠCH

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Xây dựng Công ty Cổ phần Vinhomes
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): 2.117.587 cổ phần, chiếm 0,054% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 2.117.587 cổ phần, chiếm 0,054% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu :

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Phạm Thị Tuyết Mai	Vợ	6.126.247	0,16%
Phạm Minh Vũ	Con đẻ	753.874	0,02%

- 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

#### 4. Bà Dương Thị Hoàn – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Dương Thị Hoàn
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1978
- Nơi sinh: Quảng Trị
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 2000 - 2004: Công ty cổ phần XNK Aprosimex
  - Từ năm 2005 – 2007: Công ty cổ phần Hùng Việt
  - Từ 03/2007 - 08/2016: Trưởng Ban Truyền thông Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Từ 08/2016 - nay: Phó TGD kiêm Trưởng Ban truyền thông Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Phó Tổng Giám đốc kiêm Trưởng Ban truyền thông
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): 322 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ

## BẢN CÁO BẠCH



- o Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- o Cá nhân sở hữu: 322 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Dương Thị Hằng	Chị gái	131	0,00%

- 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

### 12.3 Ban Kiểm soát

Dưới đây là các thành viên trong BKS của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này:

Họ tên	Chức danh	Số CMND/Hộ chiếu
Nguyễn Thế Anh	Trưởng BKS	022075000035
Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên BKS	001173026995
Nguyễn Hồng Mai	Thành viên BKS	001185040609

#### 1. Ông Nguyễn Thế Anh – Trưởng BKS

- Họ và tên: Nguyễn Thế Anh
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 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: Cử nhân Kinh tế – Đại học Quốc Gia Hà Nội  
Thạc sỹ Kinh tế chính trị – Đại học Quốc Gia Hà Nội
- Quá trình công tác:
  - o Từ 9/1995 – 3/1997: Cán bộ phòng Thư ký – Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
  - o Từ 3/1997 – 3/2000: Chuyên viên phòng Tổng hợp

*Handwritten signature*

## BẢN CÁO BẠCH



- Từ 3/2000– 4/2001 Chuyên viên phòng Kinh doanh Công ty Liên doanh Cho thuê Tài chính Việt Nam (VINALEASE)
- Từ 4/2001– 11/2005 Cán bộ phòng Kinh doanh Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCBLEaco)
- Từ 11/2005–4/2007 Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
- Từ 7/2007– 9/2011 Phó Chánh Văn phòng/Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
- Từ 10/2011 – nay Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Vincom
- Từ 3/2014 – nay Trưởng Ban Kiểm soát Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Từ 06/2021 – nay Trưởng Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Vinpearl
- Từ 06/2021 – nay Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vincom Retail
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Trưởng BKS
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng BKS Công ty Cổ phần Vinpearl  
Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vincom Retail
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): 13.854 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu : 13.854 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Phan Hồng Nhung	Vợ	205.142	0,01%
Phan Quang Đăng	Bố vợ	1.216.348	0,03%
Công ty Cổ phần Vinpearl	Trưởng Ban Kiểm soát	87.483.035	2,26%

- 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

### 2. Bà Đỗ Thị Hồng Vân – Thành viên BKS

- Họ và tên: Đỗ Thị Hồng Vân
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1973

## BẢN CÁO BẠCH



- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xuân Đình – Từ Liêm – Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế – Chuyên ngành Kế toán thương mại dịch vụ  
Chứng chỉ kiểm toán Quốc tế ACCA và Chứng chỉ Kiểm toán viên của Hiệp hội Kế toán và Kiểm toán viên hành nghề Việt Nam (VACPA)
- Quá trình công tác:
  - Từ 7/1993 - 06/1994 Nhân viên - Công ty Bourne Griffith Việt Nam
  - Từ 7/1994 - 10/1995 Kế toán tổng hợp - Công ty liên doanh quốc tế Hồ Tây
  - Từ 11/1995 - 5/1996 Kế toán tổng hợp - Văn phòng đại diện UNISYS tại Hà Nội
  - Từ 6/1996 - 10/1997 Kế toán dự án và tài sản cố định - Công ty TNHH Ford Việt Nam
  - Từ 3/1998 - 10/2000 Kế toán kiêm chuyên viên kế hoạch - Văn phòng đại diện Công ty TNHH Shell Việt Nam tại Hà Nội
  - Từ 11/2000 - 2/2008 Kiểm soát tài chính - Công ty TNHH Shell Việt Nam
  - Từ 03/2008 – nay Kế toán trưởng - Công ty TNHH Mía đường Nghệ An (trước gọi là Công ty TNHH Mía đường Nghệ An Tate & Lyle)
  - Từ 2011 – nay Thành viên BKS Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên BKS
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác : Kế toán trưởng – Công ty TNHH Mía đường Nghệ An
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022): Không có
- 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
- Thủ lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

## BẢN CÁO BẠCH



### 3. Bà Nguyễn Hồng Mai – Thành viên BKS

- Họ và tên: Nguyễn Hồng Mai
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1985
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính doanh nghiệp và giám sát quản lý  
Cử nhân Tài chính kế toán  
Chứng chỉ Kiểm toán viên Việt Nam
- Quá trình công tác:
  - 2007 - 2016: *Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Deloitte Việt Nam*
  - 2016 - 2021 *Chuyên viên tài chính tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*
  - 3/2021 – nay *Thành viên BKS Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*
  - 6/2021 – nay *Trưởng Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sách Việt Nam*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên BKS
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sách Việt Nam
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2021): Không có
- 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
- Thủ lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

#### 12.4 Kế toán trưởng

## BẢN CÁO BẠCH



Họ tên	Chức danh	Số CMND/Hộ chiếu
Nguyễn Thị Thu Hiền	Kế toán trưởng	001173023941

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Kế toán trưởng

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thu Hiền
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1973
- Nơi sinh: Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Tây
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Tây
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ 1994 đến 6/2008: Kế toán Công ty CP Đầu tư Hà Việt
  - Từ 6/2008 đến nay: Kế toán trưởng Tập đoàn VinGroup – Công ty CP
- 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 ngày 31/03/2022): 196 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
  - Dại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 196 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- 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

### 13. Tài Sản

#### 13.1 Tài Sản Cố Định Và Bất Động Sản Đầu Tư

Tại thời điểm 31/12/2021

Đơn vị: triệu Đồng

## BẢN CÁO BẠCH



Danh mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại/Nguyên giá
<b>Tài sản cố định hữu hình <sup>(*)</sup></b>	<b>132.703.787</b>	<b>106.067.440</b>	<b>79,93%</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	61.016.951	53.212.752	87,21%
Máy móc, thiết bị	66.060.621	49.465.966	74,88%
Phương tiện vận tải	2.639.187	1.721.743	65,24%
Thiết bị văn phòng	661.798	274.547	41,49%
Tài sản cố định khác	2.325.230	1.392.432	59,88%
<b>Tài sản cố định vô hình <sup>(**)</sup></b>	<b>31.311.619</b>	<b>24.628.519</b>	<b>78,66%</b>
Quyền sử dụng đất	533.835	421.478	78,95%
Phần mềm máy tính	3.673.032	2.346.428	63,88%
Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản khác	25.136.623	20.105.575	79,99%
Tài sản cố định vô hình khác	1.968.129	1.755.038	89,17%
<b>Bất động sản đầu tư <sup>(***)</sup></b>	<b>43.552.966</b>	<b>35.133.258</b>	<b>80,67%</b>
Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	36.616.482	31.187.766	85,17%
Máy móc, thiết bị	6.936.484	3.945.492	56,88%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2021 của TCDKNY)

- (\*) Tại ngày 31/12/2021, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 26.873 tỷ đồng được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, nợ và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.
- 3.801 tỷ đồng được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu của một công ty mà Tập đoàn đang đầu tư.
- (\*\*) Tại ngày 31/12/2021, tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 853 tỷ đồng được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay, nợ của Tập đoàn
- (\*\*\*) Tại ngày 31/12/2021, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 3.600 tỷ đồng được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay, nợ và trái phiếu của Tập đoàn.  
Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các trung tâm thương mại, văn phòng và nhà xưởng do Tập đoàn sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31/12/2021, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Tại thời điểm 31/03/2022

Đơn vị: triệu VND

Danh mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại/Nguyên giá
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>134.001.214</b>	<b>104.541.701</b>	<b>78,02%</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	62.047.444	53.001.548	85,42%
Máy móc, thiết bị	65.946.767	47.872.454	72,59%
Phương tiện vận tải	2.952.030	1.969.216	66,71%
Thiết bị văn phòng	725.052	356.323	49,14%
Tài sản cố định khác	2.329.921	1.342.160	57,61%

## BẢN CÁO BẠCH



Danh mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% Giá trị còn lại/Nguyên giá
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>30.661.153</b>	<b>22.526.485</b>	<b>73,47%</b>
Quyền sử dụng đất	537.474	420.879	78,31%
Phần mềm máy tính	2.864.298	1.566.821	54,70%
Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản khác	25.263.675	18.795.834	74,40%
Tài sản cố định vô hình khác	1.995.706	1.742.951	87,34%
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>47.005.648</b>	<b>38.162.022</b>	<b>81,19%</b>
Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	40.016.299	34.293.458	85,70%
Máy móc, thiết bị	6.989.349	3.868.564	55,35%

### 13.2 Tài Sản Dờ Dạng Dài Hạn

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang có số dư chiếm trên 10% tổng số dư như sau:

Đơn vị: triệu VND

Dự án	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.539.036	12.730.669	12.788.496
Dự án Khu đô thị khu vực TP. HCM	87.154	12.360.561	12.724.511
Dự án VinFast	9.874.017	9.373.606	13.281.423

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2021 và BCTC hợp nhất Quý 1/2022 của TCDKNY)

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí xây dựng, quyền phát triển dự án, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, các chi phí liên quan để hoạt động phát triển và đầu tư cho hoạt động sản xuất và các chi phí liên quan khác.

Tại ngày 31/12/2021, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 4.478 tỷ đồng được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Tập đoàn.

## 14. Kế Hoạch Doanh Thu Và Chỉ Tiêu Lợi Nhuận Năm Tiếp Theo

### 14.1 Kế Hoạch Doanh Thu Và Lợi Nhuận

Đơn vị: triệu VND

CHỈ TIÊU HỢP NHẬP	Năm 2022		Năm 2023 (*)	
	Kế hoạch hợp nhất	% tăng/giảm so với 2021	Kế hoạch hợp nhất	% tăng/giảm so với 2022
Doanh thu thuần	140.000.000	11,39%	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.000.000	N/A	-	-
Vốn điều lệ	38.688.573	0,03%	-	-
Tỷ lệ LNST TNDN/Doanh thu thuần	4,29%	-	-	-
Tỷ lệ LNST TNDN/Vốn điều lệ	15,51%	-	-	-

*Handwritten signature and initials*





CHI TIẾT HỢP NHẤT	Năm 2022		Năm 2023 (*)	
	Kế hoạch hợp nhất	% tăng/giảm so với 2021	Kế hoạch hợp nhất	% tăng/giảm so với 2022
Tỷ lệ chia cổ tức	-	-	-	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 ngày 11/05/2022)

(\*) Công Ty hiện chưa xây dựng và phê duyệt kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm 2023

**14.2 Căn Cứ Để Đạt Được Kế Hoạch Nêu Trên**

• **Định hướng hoạt động của Vingroup**

Trong năm 2022, Vingroup đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh nhằm củng cố ba trụ cột chính Công nghệ – Công nghiệp, Thương mại Dịch vụ, Thiện nguyện Xã hội, tạo thế “kiềng ba chân” vững chắc, cụ thể:

*Đối với trụ cột Công nghệ - Công nghiệp*

Năm 2022, VinFast giới thiệu các mẫu xe ô tô điện thông minh ra thị trường toàn cầu, chính thức nhận đặt hàng đối với ba mẫu xe VF 5, VF 8 và VF 9. Đồng thời, VinFast tiếp tục bàn giao mẫu xe VF e34 đến cho khách hàng tại thị trường Việt Nam, và chuẩn bị cho việc bàn giao VF 8, VF 9 cho thị trường toàn cầu từ cuối năm. Các mẫu xe điện mới được kỳ vọng giúp VinFast tiếp tục giữ vững vị thế tại thị trường nội địa, nhanh chóng xây dựng thương hiệu tại các thị trường quốc tế bao gồm Mỹ, Canada và châu Âu. Về mạng lưới phân phối, VinFast sẽ triển khai xây dựng mạng lưới showroom tại thị trường nước ngoài, thực hiện chiến lược bán hàng O2O, và hoàn thiện dịch vụ chăm sóc khách hàng đẳng cấp nhằm mang lại trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng. Đối với thị trường trong nước, nhằm thiết lập hạ tầng cho xe điện, VinFast tiếp tục lắp đặt hệ thống trạm sạc trên toàn quốc.

*Đối với trụ cột Thương mại Dịch vụ:*

Trong lĩnh vực Bất động sản nhà ở, Vinhomes duy trì vị thế dẫn đầu trong ngành bất động sản, phát huy các thế mạnh cốt lõi về tiến độ bàn giao, chất lượng sản phẩm, và hệ sinh thái hoàn thiện. Năm 2022, Vinhomes sẽ mở bán các Đại dự án mới tại những tỉnh thành có hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ với nhu cầu nhà ở không ngừng tăng nhanh, nâng cấp và hoàn thiện mô hình kinh doanh O2O. Đối với các dự án đã đưa vào vận hành, Vinhomes sẽ không ngừng nâng cao chất lượng sống cho cư dân thông qua các sáng kiến xanh và ứng dụng công nghệ cao. Trong lĩnh vực Bất động sản công nghiệp, 2022 sẽ là năm Vinhomes tăng tốc các hoạt động xúc tiến đầu tư, sẵn sàng ký kết với các đối tác ngay khi những dự án khu công nghiệp đầu tiên đi vào hoạt động. Căn cứ theo nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 12/05/2022, ĐHĐCĐ Vinhomes đã phê duyệt kế hoạch kinh doanh năm 2022 với doanh thu và lợi nhuận sau thuế dự kiến lần lượt là 75.000 tỷ đồng và 30.000 tỷ đồng.

Trong lĩnh vực Bất động sản bán lẻ, Vincom Retail khẳng định vị trí số một thị trường bất động sản bán lẻ hiện đại cả về số lượng, thị phần, đồng thời mang lại chất lượng dịch vụ trải nghiệm xuất sắc cho khách hàng. Trong năm 2022, Vincom Retail thực hiện khai trương Vincom Mega Mall Smart City (Hà Nội) và hai Vincom Plaza. Các Vincom Plaza mới hứa hẹn sẽ là điểm đến tại trung tâm thành phố, nơi định hướng thói quen mua sắm cho người dân địa phương. Lấy khách hàng là trung tâm, Vincom Retail tiếp tục là đơn vị tiên phong nâng tầm đẳng cấp dịch vụ, khơi nguồn cảm hứng cho cộng đồng doanh nghiệp trong nước để xây dựng dịch vụ khách hàng trở thành nét văn hoá đặc trưng của người Việt. Căn cứ theo nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL ngày 10/05/2022, ĐHĐCĐ Vincom Retail đã phê duyệt kế hoạch kinh doanh năm 2022 với doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh và lợi nhuận sau thuế TNDN dự kiến lần lượt là 8.000 tỷ đồng và 2.400 tỷ đồng.

Trong lĩnh vực Du lịch nghỉ dưỡng – Vui chơi giải trí, Vinpearl sẽ tập trung vào các thị trường trọng điểm: Việt Nam, Hàn Quốc, Trung Quốc, Mỹ, Úc, Ấn Độ, Đông Nam Á, đẩy mạnh hoạt động quảng bá tại các thị trường này, đưa đường bay thường xuyên/các chuyến bay thuê chuyến vào khai thác, phát triển cơ sở hạ tầng tại điểm đến. Về sản phẩm, Vinpearl tiếp tục cung cấp sản phẩm đa dạng cho tập khách từ 5 sao đến 5 sao cộng với hệ sinh thái trọn vẹn từ nghỉ dưỡng – ẩm thực – vui chơi giải trí – mua sắm, trong đó ưu tiên phát triển các sản phẩm du lịch an toàn cho thị trường nội địa, gói sản phẩm hộ chiếu vắc-xin thích ứng với tình hình mới. Bên cạnh đó, Vinpearl cũng mở rộng cơ hội hợp tác với những thương hiệu quản lý khách sạn nổi tiếng thế giới nhằm nâng tầm, quốc tế hóa thương hiệu Vinpearl.

*Đối với trụ cột Thiện nguyện Xã hội*



## BẢN CÁO BẠCH

Trong lĩnh vực Y tế, năm 2022, Vinmec định vị lại thế mạnh của hệ thống/chuyên ngành, kiện toàn, mở rộng theo lộ trình nhằm đảm bảo hiệu quả tài chính. Cụ thể, Vinmec tái định vị thương hiệu sau 10 năm thành lập, chuyển từ “dịch vụ 5 sao” thành “chuyên môn đỉnh cao”, trong đó, tập trung quản lý sức khỏe người bệnh, chú trọng thúc đẩy y học dự phòng và ứng dụng công nghệ để phân tích dữ liệu nhằm cá thể hóa chu trình chữa bệnh. Song song, Vinmec gia tăng lợi thế cạnh tranh và trải nghiệm khách hàng thông qua các dự án công nghệ, thúc đẩy doanh thu dài hạn và tự động nuôi dưỡng tập khách hàng.

Trong lĩnh vực Giáo dục, Vinschool mở rộng hệ thống với một số cơ sở Mầm non và Phổ thông liên cấp trong các khu đô thị Vinhomes, nâng tổng số học sinh trên toàn hệ thống lên 42 nghìn và tiếp tục thực hiện “số hóa” chương trình giảng dạy.

Như vậy, Tập đoàn trong năm 2022 và các năm tiếp theo duy trì mô hình P&L tại các công ty con, nhấn mạnh yêu cầu về hiệu quả và minh bạch và tiếp tục thúc đẩy triển khai nguyên tắc “5 Hóa” nhằm xây dựng bộ máy quản trị tinh gọn, đa năng và linh hoạt. Cụ thể:

*Về hoạt động kinh doanh:* đa dạng hóa các sản phẩm và dịch vụ của mỗi ngành dọc, đặt mục tiêu luôn đưa ra sản phẩm hấp dẫn và chất lượng nhất cho người tiêu dùng, qua đó đa dạng hóa các nguồn thu và khuyến khích khách hàng thường xuyên sử dụng dịch vụ, sản phẩm trong hệ sinh thái; áp dụng công nghệ vào mọi hoạt động nhằm bắt kịp xu hướng phát triển chung của thế giới; mở rộng hoạt động xuất khẩu sản phẩm công nghiệp ra nước ngoài.

*Về nguồn vốn và đầu tư:* triển khai nhiều hình thức huy động vốn trong và ngoài nước thông qua nhiều công cụ tài chính, kiểm soát hiệu quả việc đầu tư mở mới và tối ưu hóa hiệu suất sử dụng nguồn vốn để phục vụ chiến lược kinh doanh ngắn, trung và dài hạn của Tập đoàn.

*Về quản trị nguồn lực và xây dựng văn hóa doanh nghiệp:* phát huy vai trò của CBLĐ, tận dụng tối đa nguồn lãnh đạo từ cán bộ xuất sắc tại cơ sở, xây dựng môi trường làm việc hiệu quả, công bằng và văn minh và tiếp tục nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của CBNV.

Tính đến thời điểm 31/03/2022, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công Ty lần lượt đạt được là 18.229 tỷ đồng và 512 tỷ đồng, tương ứng với 13% kế hoạch doanh thu thuần năm 2022 và 8,5% kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2022.

Với nền tảng thị trường ổn định cùng với sự hồi phục mạnh mẽ của nhiều ngành nghề sau đại dịch Covid-19 kể từ thời điểm cuối Quý I vừa qua, kinh tế Việt Nam năm 2022 đang phục hồi với những triển vọng tươi sáng. Đặc biệt, Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IFC) dự báo mức tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm dự kiến sẽ đạt 6,0%, nằm trong số những nước có mức tăng trưởng cao nhất thế giới. Vingroup nhận thấy rõ các tín hiệu tăng trưởng tích cực này và đánh giá mức doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế được đưa ra trong kế hoạch năm 2022 của Tập đoàn là hoàn toàn khả thi.

### 11.3 Kế Hoạch Đầu Tư, Dự Án Đã Được Hội Đồng Quản Trị, Đại Hội Đồng Cổ Đông Thông Qua

Trong năm 2022, Vingroup đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh nhằm củng cố ba trụ cột chính: Công nghệ - Công nghiệp, Thương mại Dịch vụ, và Thiện nguyện Xã hội. Tập đoàn duy trì mô hình P&L tại các công ty con, nhấn mạnh yêu cầu về hoạt động và minh bạch nhằm xây dựng bộ máy quản trị tinh gọn, đa năng và linh hoạt. Cụ thể:

- *Về hoạt động kinh doanh*

Tập đoàn đa dạng hóa các sản phẩm và dịch vụ của mỗi ngành dọc, đặt mục tiêu luôn đưa ra sản phẩm hấp dẫn và chất lượng cao, đẳng cấp quốc tế cho người tiêu dùng, qua đó đa dạng hóa các nguồn thu và khuyến khích khách hàng thường xuyên sử dụng dịch vụ, sản phẩm trong hệ sinh thái; áp dụng công nghệ vào mọi hoạt động nhằm bắt kịp xu hướng phát triển chung của thế giới, mở rộng hoạt động sản xuất sản phẩm công nghiệp ra nước ngoài.

Năm 2022, VinFast giới thiệu các mẫu xe ô tô điện thông minh ra thị trường toàn cầu, chính thức nhận đặt hàng với ba mẫu xe VF 5, VF 8 và VF 9. Đồng thời, VinFast tiếp tục bàn giao mẫu xe VF e34 đến cho khách hàng tại thị trường Việt Nam, và chuẩn bị cho việc bàn giao VF 8, VF 9 cho thị trường toàn cầu từ cuối năm. Các mẫu xe điện mới được kỳ vọng giúp VinFast tiếp tục giữ vững vị thế tại thị trường nội địa, nhanh chóng xây dựng thương hiệu tại các thị trường quốc tế bao gồm Mỹ, Canada và châu Âu.

## BẢN CÁO BẠCH



Sau thành công của ba Đại đô thị là Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park, Tập đoàn sẽ ra mắt thị trường ba Đại dự án mới trong năm 2022 tại những thành phố lớn có hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, giàu tiềm năng phát triển với nhu cầu nhà ở không ngừng tăng nhanh. Tiếp nối thành công đã đạt được, những Đại dự án và Siêu dự án mang thương hiệu Vinhomes sắp ra mắt cũng sẽ có quy mô lớn, cảnh quan độc đáo, hệ thống tiện ích đẳng cấp và được ứng dụng nhiều tính năng thông minh trong quản lý vận hành. Với nền tảng thị trường ổn định, doanh số bán hàng năm 2022 kỳ vọng mức tăng trưởng tốt.

Trong năm 2022, Vincom Retail dự kiến khai trương Vincom Mega Mall Smart City (Hà Nội) và hai Vincom Plaza. Các dự án của Vincom Retail tiên phong mang đến trải nghiệm mua sắm, vui chơi và ẩm thực độc đáo, giúp định hình phong cách tiêu dùng mới cho người dân Việt Nam.

### Về nguồn vốn và đầu tư

Tập đoàn triển khai nhiều hình thức huy động vốn trong và ngoài nước thông qua nhiều công cụ tài chính, kiểm soát hiệu quả việc đầu tư mở mới và tối ưu hóa hiệu suất sử dụng nguồn vốn để phục vụ chiến lược kinh doanh ngắn, trung và dài hạn của Tập đoàn.

### Về quản trị nguồn lực và xây dựng văn hóa doanh nghiệp

Với mục tiêu xây dựng môi trường làm việc hiệu quả, công bằng và văn minh, Tập đoàn tiếp tục triển khai nguyên tắc “5 Hóa”: “1 tập nhân hóa – Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa – Hiệu quả hóa”. Theo đó, để bảo đảm nguồn nhân lực luôn đạt chất lượng cao, Tập đoàn tiếp tục triển khai các chương trình đào tạo, phát triển đội ngũ, tăng cường tuyển dụng nhân sự có chuyên môn cao, các chuyên gia đầu ngành.

## 14.4 Kế Hoạch Tăng Vốn Điều Lệ

Vào tháng 01 năm 2022, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã phát hành 8.720.770 cổ phiếu để chuyển đổi 7.416.721 cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông theo thông báo chuyển đổi của chủ sở hữu cổ phiếu ưu đãi cổ tức và có quyền chuyển đổi năm 2018 của Tập đoàn, theo đó vốn điều lệ sau tăng đạt 38.688.573.060.000 VND, cụ thể:

- ✓ Tổng số cổ phần: 3.868.857.306 cổ phần, trong đó:
  - Cổ phần phổ thông: 3.813.935.561 cổ phần;
  - Cổ phần ưu đãi: 54.921.745 cổ phần.

Hiện tại, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chưa có kế hoạch tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ tuân thủ các quy trình về xin ý kiến cổ đông, các quy định về công bố thông tin cũng như các quy định pháp luật khác khi phát sinh nhu cầu tăng vốn điều lệ.

## 15. Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức

### Về kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Với tư cách là Tổ Chức Tư Vấn, trên cơ sở những thông tin và phân tích số liệu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong những năm vừa qua. Tổ Chức Tư Vấn xin đưa ra những đánh giá về kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết như sau:

- ✓ Các hợp đồng dự kiến thực hiện trong các năm tới là cơ sở khả thi để Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.
- ✓ Đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ, kinh nghiệm là những điều kiện tốt để Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoạt động kinh doanh có hiệu quả.

### Về khả năng cân đối thanh toán trả nợ gốc và lãi của Trái Phiếu

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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



## BẢN CÁO BẠCH

nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu. Tổ Chức Tư Vấn 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.

Tổ Chức Tư Vấn xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn, 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.

### 16. Thông Tin Về Những Cam Kết Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Không có.

### 17. Các Thông Tin, Các Tranh Chấp Liên Quan Tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Có Thể Ảnh Hưởng Đến Giá Cả Trái Phiếu Niêm Yết

Không có.

## V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

### 1. Loại Trái Phiếu

Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tên Trái Phiếu: VICB2124002

Mã Trái Phiếu: VIC121005

### 2. Ngày Phát Hành: 11/03/2021

Ngày Đáo Hạn: 11/03/2024

### 3. Mục Đích Phát Hành Trái Phiếu:

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu ra công chúng cho mục đích cụ thể như sau:

Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian sử dụng vốn
Tăng vốn vào Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart – một trong các công ty con thuộc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	1.860.000.000.000 (Một nghìn tám trăm sáu mươi tỷ Đồng)	Quý I/2021

### 4. Kỳ Hạn Trái Phiếu: 3 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành.

### 5. Mệnh Giá: 100.000 VND (Một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu

### 6. Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết:

Tổng số lượng các Trái Phiếu đăng ký niêm yết là 18.600.000 (Mười tám triệu sáu trăm nghìn) Trái Phiếu.

### 7. Tổng Giá Trị Trái Phiếu Niêm Yết Theo Mệnh Giá:

Tổng giá trị Trái Phiếu đăng ký niêm yết theo mệnh giá là 1.860.000.000.000 VND (Một nghìn tám trăm sáu mươi tỷ Đồng).

### 8. Lãi Suất

• Lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau:

- Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 9,7% (chín phẩy bảy phần trăm)/năm;
- Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3,7% (ba phẩy bảy phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

- Trong đó,
  - “**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 03 (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). Trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng sẽ được tính từ ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn có liên quan.
  - “**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa là trung bình cộng lãi suất tiền gửi áp dụng đối với các khoản tiền gửi tiết kiệm cá nhân với lãi trả sau bằng tiền Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

**9. Kỳ Hạn Trả Lãi, Trả Gốc**

Lãi áp dụng cho Trái Phiếu sẽ được thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn 3 (ba) tháng từ Ngày Phát Hành cho đến ngày tròn 3 (ba) năm kể từ Ngày Phát Hành hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc.

Gốc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc.

**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. Xếp Hạng Tín Nhiệm**

Không có.

**12. Phương Pháp Tính Giá**

Trái Phiếu VICB2124002 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 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<sub>i</sub>: là lãi của Trái Phiếu nhận vào 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:



## BẢN CÁO BẠCH



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 còn lại và các ngày nhận lãi coupon;
3. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon theo lãi suất cố định đã công bố áp dụng;
4. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon 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...).

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:	11/03/2021;
Ngày Đáo Hạn (Maturity):	11/03/2024;
Kỳ hạn:	3 (ba) năm;
Kỳ trả lãi (Frequency):	3 tháng/lần, vào các ngày 11/03, 11/06, 11/09 và 11/12 hàng năm
Lãi suất (CPN):	Lãi suất cho 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 9,7% (chín phẩy bảy phần trăm)/năm; và Lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3,7% (ba phẩy bảy phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu là trung bình cộng lãi suất tiền gửi áp dụng đối với các khoản tiền gửi tiết kiệm cá nhân với lãi trả sau bằng tiền Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.
Ngày định giá (giá định cũng là ngày giao dịch đầu tiên trên sàn)	01/07/2022;
Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại	7 kỳ vào các ngày 11/09/2022; 11/12/2022; 11/03/2023; 11/06/2023; 11/09/2023; 11/12/2023; 11/03/2024;

*SK*  
*Q*

## BẢN CÁO BẠCH



Lãi coupon chưa xác định

Kể từ quý I/2022 khi áp lực từ đại dịch Covid-19 lên thị trường tài chính đã giảm dần, lãi suất ngân hàng và trái phiếu chính phủ có xu hướng điều chỉnh tăng ở tất cả các kì hạn. Tuy nhiên, tốc độ tăng lãi suất này sẽ phụ thuộc vào tốc độ phục hồi của nền kinh tế và lạm phát trong thời gian tới.

→ Giả sử lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi sau 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên tăng theo xu hướng chung của thị trường, giả định tăng 0,5% so với mức lãi của 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên: **10,2%**

Lợi suất yêu cầu<sup>5</sup> hay Lãi suất chiết khấu (k)

- Lợi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 10 năm là 2,1% (nguồn: <https://hnx.vn/vi-vn/trai-phieu.html>)
- Theo thông lệ quốc tế, mức biên chênh lệch giữa trái phiếu doanh nghiệp có Rating nhóm B (đối với tổ chức có giá trị vốn hóa thị trường trên 5 tỷ đô la Mỹ và không phải là tổ chức tín dụng hoặc tổ chức tài chính phi ngân hàng) với lợi suất trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn ~4,86% (nguồn: [https://people.stern.nyu.edu/adamodar/New\\_Home\\_Page/dat\\_afile/ratings.html](https://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/dat_afile/ratings.html));
- Như vậy mức lợi suất yêu cầu được xác định là **6,96%/năm**

Cơ sở tính ngày (day count convention)

- Actual/365

Ngày	Kỳ trả lãi	Số ngày năm giũ (ngày)	Lãi suất coupon (%)	Đóng tiền lãi CP(t) = CPN * số ngày thực tế của Kỳ Tính Lãi/365 (VND)	Gốc Trái Phiếu (VND)
11/09/2022	1	72	10,2%	2.571	
11/12/2022	2	163	10,2%	2.543	
11/03/2023	3	253	10,2%	2.515	
11/06/2023	4	345	10,2%	2.571	
11/09/2023	5	437	10,2%	2.571	
11/12/2023	6	528	10,2%	2.543	
11/03/2024	7	619	10,2%	2.543	100.000

Với các đặc điểm và giả định nêu trên, tại ngày giao dịch đầu tiên trên sàn HNX dự kiến **01/07/2022**, giá của Trái Phiếu là:

$$PV = \frac{2.571}{(1+6,96\%)^{\frac{72}{365}}} + \frac{2.543}{(1+6,96\%)^{\frac{163}{365}}} + \frac{2.515}{(1+6,96\%)^{\frac{253}{365}}} + \frac{2.571}{(1+6,96\%)^{\frac{345}{365}}} + \frac{2.571}{(1+6,96\%)^{\frac{437}{365}}} + \frac{2.543}{(1+6,96\%)^{\frac{528}{365}}} + \frac{2.543+100.000}{(1+6,96\%)^{\frac{619}{365}}} = 105.982 \text{ VND}$$

### 13. Phương Pháp Tính Lợi Suất Khi Đáo Hạn

<sup>5</sup> 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 xếp hạng tín nhiệm và cùng kỳ hạn hoặc các phương pháp khác để xác định lợi suất yêu cầu.

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

## BẢN CÁO BẠCH



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.

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

### Ví dụ minh họa:

Mệnh giá Trái Phiếu (FV):	100.000 Đồng/Trái Phiếu;
Ngày Phát Hành:	11/03/2021;
Ngày Đáo Hạn (Maturity):	11/03/2024;
Kỳ hạn:	3 (ba) năm
Kỳ trả lãi (Frequency):	3 tháng/lần, vào các ngày 11/3, 11/6, 11/9 và 11/12 hàng năm
Lãi suất (CPN):	Lãi suất cho 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 9,7% (chín phẩy bảy phần trăm)/năm; và Lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3,7% (ba phẩy bảy phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu là trung bình cộng lãi suất tiền gửi áp dụng đối với các khoản tiền gửi tiết kiệm cá nhân với lãi trả sau bằng tiền Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.
Ngày giao dịch dự kiến	01/07/2022
Giá giao dịch dự kiến	105.000 VND/Trái Phiếu

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày 01/07/2022 và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn ( $k$ ) là:

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

Ngày	Kỳ trả lãi	Số ngày năm giữ (ngày)	Lãi suất coupon (%)	Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN \times$ số ngày thực tế của Kỳ Tính Lãi/365	Gốc Trái Phiếu (VND)
11/09/2022	1	72	10,2%	2.571	





Ngày	Kỳ tra lãi	Số ngày năm giũ (ngày)	Lãi suất coupon (%)	Dòng tiền lãi CF(t) = CPN*số ngày thực tế của Kỳ Tính Lãi/365	Gốc Trái Phiếu (VND)
11/12/2022	2	163	10,2%	2.543	
11/03/2023	3	253	10,2%	2.515	
11/06/2023	4	345	10,2%	2.571	
11/09/2023	5	437	10,2%	2.571	
11/12/2023	6	528	10,2%	2.543	
11/03/2024	7	619	10,2%	2.543	100,000

$$PV = \frac{2.571}{(1+k)^{365}} + \frac{2.543}{(1+k)^{365}} + \frac{2.515}{(1+k)^{365}} + \frac{2.571}{(1+k)^{365}} + \frac{2.571}{(1+k)^{365}} + \frac{2.543}{(1+k)^{365}} + \frac{2.543+100.000}{(1+k)^{365}} = 105.000 \text{ VND}$$

Áp dụng phương pháp nội suy:  $k = 7,594\%/năm$

#### 14. Phương Pháp Thực Hiện Quyền

##### 14.1. Lãi Trái Phiếu

- (a) Trái Phiếu sẽ được hưởng mức lãi suất như quy định tại Mục 8 của Phần V này (“Lãi Suất”).  
 Trong trường hợp pháp luật áp dụng đối với 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.
- (b) Trái Phiếu sẽ hưởng lãi theo Lãi Suất cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Phát Hành cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc). Lãi phát sinh trên khoản tiền gốc của Trái Phiếu được tính cho số ngày thực tế đã trôi qua trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
- (c) Lãi trên khoản tiền gốc của Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi (được định nghĩa bên dưới) như sau:
- Đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên; và
  - Đối với bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào sau Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi liền trước đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đó.
- (d) Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc (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. Trong trường hợp đó, khoản gốc của Trái Phiếu bị chậm thanh toán tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất được quy định dưới đây.
- (e) Trừ khi những Người Sở Hữu Trái Phiếu có chấp thuận khác và phù hợp với mức độ pháp luật cho phép, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải thanh toán lãi trên bất kỳ khoản tiền nào bị chậm thanh toán (dù là gốc, lãi hay bất kỳ khoản thanh toán nào khác) với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất đang áp dụng vào ngày liền trước ngày đến hạn thanh toán của khoản tiền đó. Trong trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng có quy định mức lãi suất chậm thanh toán tối đa đối với bất kỳ khoản tiền nào nêu trên mà mức lãi suất tối đa đó thấp hơn 150% (một trăm năm mươi phần trăm), lãi suất được áp dụng sẽ là lãi suất tối đa theo quy định của pháp luật đó.  
 Lãi quá hạn sẽ được tính cho số ngày thực tế trôi qua trong giai đoạn từ (và gồm cả) ngày đến hạn thanh toán đến (nhưng không gồm cả) ngày khoản tiền chậm thanh toán được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán trên thực tế trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
- (f) Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam hoặc Tổng công ty

*Handwritten signature*

lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (“**VSD**”), việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định dưới đây. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, 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 VSD và các quy định dưới đây (trong phạm vi các quy định dưới đây không trái hoặc xung đột với các quy định của pháp luật Việt Nam và VSD):

- i. Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan (trừ trường hợp quy định tại mục (d) dưới đây) vào tài khoản được Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký trong Sổ Đăng Ký.
- ii. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thanh toán tiền lãi Trái Phiếu đã phát sinh và đến hạn vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi. Để làm rõ, tiền lãi phải thanh toán vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi là tiền lãi được xác định cho Kỳ Tính Lãi có liên quan.
- iii. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thanh toán tiền gốc Trái Phiếu (cùng với tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán) vào Ngày Đáo Hạn, Ngày Mua Lại Trước Hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc). Để tránh nhầm lẫn, (i) tiền gốc của mỗi Trái Phiếu chính là mệnh giá của Trái Phiếu đó, và (ii) tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán là tiền lãi được xác định theo các quy định tương ứng (gồm cả lãi trên gốc Trái Phiếu hoặc lãi quá hạn, nếu có) và chưa được thanh toán.
- iv. Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thanh toán khoản tiền đến hạn đó vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó. Trừ trường hợp quy định tại mục (e) của Điều Khoản này, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán số tiền đó không phải là một Ngày Làm Việc.
- v. Nếu Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) không phải là Ngày Làm Việc thì đối với mỗi Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đó, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải trả lãi trên tiền gốc Trái Phiếu theo Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có phát sinh ngày đến hạn đó cho giai đoạn tính từ và gồm cả ngày đến hạn đó đến nhưng không gồm cả Ngày Làm Việc ngay sau ngày đến hạn đó trên cơ sở một năm có 365 (*ba trăm sáu mươi lăm*) ngày.
- vi. Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong Sổ Đăng Ký của Đại Lý Đăng Ký hoặc danh sách tổng hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc tài liệu tương tự) của VSD lập tại Thời Điểm Khóa Sổ cho một lần thanh toán mới được nhận tiền thanh toán trong lần thanh toán đó. Để làm rõ, đối với các giao dịch chuyển nhượng Trái Phiếu diễn ra sau Thời Điểm Khóa Sổ thì bên nhận chuyển nhượng sẽ không được nhận các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu cho lần thanh toán có liên quan đó.
- vii. Mọi khoản thanh toán đối với Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được phân bổ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu trên cơ sở tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu (tính theo mệnh giá) tương ứng của họ và theo thứ tự sau (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác):
  - ✓ Thứ nhất, thanh toán tiền lãi phát sinh trên lãi Trái Phiếu bị quá hạn;
  - ✓ Thứ hai, thanh toán tiền lãi phát sinh trên gốc Trái Phiếu bị quá hạn;
  - ✓ Thứ ba, thanh toán tiền lãi Trái Phiếu; và
  - ✓ Thứ tư, thanh toán tiền gốc Trái Phiếu.

#### **14.2. Thanh Toán Gốc Và Lãi Trái Phiếu**

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, 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 VSD, 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 VSD. Chi tiết về việc thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu được quy định cụ thể tại Điều Khoản 8 của Các Điều Khoản Trái Phiếu.

**14.3. Mua Lại Trái Phiếu****14.3.1. Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn**

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 của 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.

**14.3.2. Mua Lại Trước Hạn**

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành và 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 và để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ) hoặc không bán lại số Trái Phiếu được chào mua của mình cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết khi nhận được chào mua như vậy.

**14.3.3. Mua Trái Phiếu Sau Khi Niêm Yết/Giao Dịch Tập Trung**

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 VSD 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 định pháp luật có liên quan, quy chế của VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

**14.3.4. Mua Lại Khi Xảy Ra Sự Kiện Vi Phạm**

Các sự kiện sau đây được coi là sự kiện vi phạm ("**Sự Kiện Vi Phạm**"):

- a) **Không Thanh Toán:**
  - (i) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền gốc nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc đó;
  - (ii) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền lãi đó mà việc không thanh toán đó không được khắc phục trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn;
- b) **Vi Phạm Mục Đích Phát Hành:** Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại Bản Cáo Bạch này;
- c) **Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phương Án Phát Hành:** Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 HĐQT Công Ty phê duyệt 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 Đăng Ký Niêm Yết nhận được thông báo về vi phạm đó;
- d) **Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác:** Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, vi phạm bất kỳ quy định nào khác (trừ vi phạm đối với (i) nghĩa vụ đăng ký Trái Phiếu với VSD và (ii) nghĩa vụ niêm yết Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán trong thời hạn quy định) trong bất kỳ văn kiện Trái Phiếu nào 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 Đăng Ký Niêm Yết nhận được thông báo về vi phạm đó.
- e) **Vi Phạm Chéo:**

Tại bất kỳ thời điểm nào khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có thông tin hoặc nhận được thông báo về bất kỳ sự kiện nào dưới đây:

  - (i) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc bất kỳ công ty con chính nào của Tổ Chức



- Đăng Ký Niêm Yết (“**Công Ty Con Chính**”) không thanh toán bất kỳ một khoản nợ nào có tổng khoản gốc tối thiểu từ 300.000.000.000 VND (*ba trăm tỷ Đồng*) (“**Khoản Nợ**”) 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 Đăng Ký Niêm Yết hoặc Công Ty Con Chính bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Công Ty Con Chính vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;
- (iii) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Công Ty Con Chính không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ Khoản Nợ nào đối với 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;
- f) *Mất Khả Năng Thanh Toán*: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Công Ty Con Chính 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 Đăng Ký Niêm Yết hoặc Công Ty Con Chính của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản;
- g) *Thanh Lý, 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 Đăng Ký Niêm Yết hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào bị lâm vào tình trạng phá sản hoặc có quyết định, phán quyết về việc phá sản hoặc giải thể Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Công Ty Con Chính đó; hoặc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản hay giải thể chính Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính đó, trừ trường hợp thanh lý hoặc giải thể được phép do tổ chức lại doanh nghiệp được sự chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- h) *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 cái, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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;
- i) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh*: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết, bất kỳ Công Ty Con Chính nào hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, 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 Đăng Ký Niêm Yết hoặc công ty con chính đó bị thu hồi hoặc hủy bỏ;
- j) *Bất Hợp Pháp*: Việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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;
- k) *Cho Phép Và Chấp Thuận*: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cố ý không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết để: (i) cho phép Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chào bán và phát hành và/hoặc đăng ký/niêm yết Trái Phiếu trên VSD/Sở Giao Dịch Chứng Khoán, 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 Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, 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 Đăng Ký Niêm Yết nhận được thông báo về vi phạm đó.

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào trong các sự kiện 14.3.4(a); 14.3.4(b); 14.3.4(c); 14.3.4(f); 14.3.4(g); 14.3.4(i); 14.3.4(k) trên đây diễn ra thì bất cứ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền gửi thông báo cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành.

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào mà không phải là một Sự Kiện Vi Phạm được nêu tại đoạn trên đây diễn ra thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định (i) tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có nghĩa vụ mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, hoặc (ii) tổ chức lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu để Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định việc yêu cầu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mua lại trước hạn toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành.

**15. Cam kết về đảm bảo**

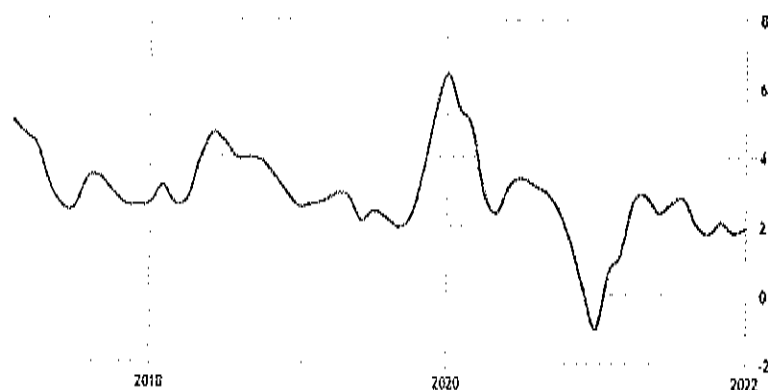
Trái Phiếu không có bảo lãnh thanh toán và không được bảo đảm bằng tài sản.

**16. Đánh Giá Tác Động Của Tình Hình Lạm Phát Đối Với Trái Phiếu Niêm Yết**

Lạm phát được xác định là một trong những chỉ tiêu quan trọng trong điều hành kinh tế vĩ mô ở Việt Nam từ trước tới nay. Nhận thức rõ vai trò của lạm phát, trong những năm gần đây, Chính Phủ đã xác định mức cụ thể và coi lạm phát hàng năm là một chỉ tiêu phải được kiểm soát một cách chặt chẽ bên cạnh các chỉ tiêu kinh tế quan trọng khác. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, lạm phát bình quân năm 2021 tăng 1,81% so với bình quân năm 2020, mức tăng bình quân thấp nhất kể từ năm 2016. Lạm phát năm 2021 tiếp tục trong tầm kiểm soát và hoàn thành mục tiêu dưới 4% được đề ra của Quốc hội.

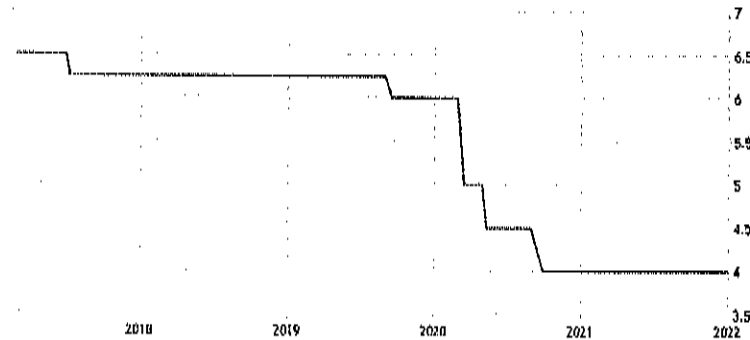
Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm soát 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 2017 đến năm 2021**



**Diễn biến lãi suất Ngân hàng Nhà nước Việt Nam giai đoạn từ năm 2017 đến đầu năm 2021**





(Nguồn: Vietstock.vn, 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. Giới Hạn Về Tỷ Lệ Nắm Giữ Đối Với Người Nước Ngoài (Theo Quy Định Của Pháp Luật Về Chứng Khoán Và Pháp Luật Chuyên Ngành Nếu Có)**

Theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 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.

**18. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu**

Bản trình bày về thuế trong phần này dựa trên luật hiện hành tại ngày phát hành Bản Cáo Bạch này và phụ thuộc vào bất kỳ thay đổi về luật nào mà có thể có hiệu lực hồi tố được ban hành sau ngày phát hành Bản Cáo Bạch. Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các nhà đầu tư, một số nhà đầu tư (như người môi giới chứng khoán hoặc môi giới mua bán hàng hoá) phải tuân theo các quy định riêng.

**18.1 Thuế Thu Nhập Cá Nhân**

- 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 tháng 11 năm 2007, như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 26/2012/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2012 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 (sau đây gọi chung là “**Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**”);

- Nghị Định số 65/2013/ND-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, như được sửa đổi bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/ND-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014 và Nghị Định số 12/2015/ND-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015; và



- Thông Tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và Nghị Định số 65/2013/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông Tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015, Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 và Thông Tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2018.

Theo Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành:

- (i) thu nhập từ đầu tư vốn bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ lãi trái phiếu, tín phiếu và các giấy tờ có giá khác do các tổ chức trong nước phát hành, trừ thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và thu nhập từ lãi trái phiếu Chính Phủ. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn áp dụng theo biểu thuế toàn phần là 5%; và
- (ii) thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ chuyển nhượng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định của Luật Chứng Khoán; thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần của các cá nhân trong công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh Nghiệp. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần.

### **18.2 Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp**

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

- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 3 tháng 6 năm 2008, như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 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, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014, Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015, Nghị Định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 và Nghị Định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2017 (sau đây gọi chung là "**Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP**");
- Thông Tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 2 năm 2015, Thông Tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015, Thông Tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 8 năm 2016 và Thông Tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2018 (sau đây gọi chung là "**Thông Tư số 78/2014/TT-BTC**"); và
- Thông Tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6 tháng 8 năm 2014 của Bộ Tài Chính 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.

*Handwritten marks*

**Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước**

Theo quy định tại Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP và Thông Tư số 78/2014/TT-BTC, doanh nghiệp có thu nhập từ lãi cho vay dưới mọi hình thức theo quy định của pháp luật và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu thì các 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 các thu nhập này là 22%. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2016, thuế suất áp dụng là 20%.

**Đối với nhà đầu tư là tổ chức/cá nhân nước ngoài**

Theo quy định pháp luật, đối tượng chịu thuế nhà thầu bao gồm, ngoài các tổ chức, cá nhân khác, 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 (sau đây gọi chung là “Nhà Thầu Nước Ngoài”, “Nhà Thầu Phụ Nước Ngoài”) kinh 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, thoả thuận hoặc cam kết giữa Nhà Thầu Nước Ngoài và bên Việt Nam.

Thu nhập chịu thuế nhà thầu bao gồm, ngoài các khoản thu nhập khác, thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán. Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp là 5% và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu sẽ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp 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/đơn vị cung cấp dịch vụ thanh toán có quyền tuân thủ theo quy định thuế Việt Nam, và vào bất kỳ thời điểm nào, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu việc khấu trừ thuế như vậy là phù hợp với 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 tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

**18.3 Thuế Giá Trị Gia Tăng**

- Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng số 13/2008/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 3 tháng 6 năm 2008, như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 và Luật số 106/2016/QH13 ngày 6 tháng 4 năm 2016;
- 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, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014, Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015, Nghị Định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1 tháng 7 năm 2016, Nghị định số 10/2017/NĐ-CP ngày 9 tháng 2 năm 2017 và Nghị Định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2017; và
- Thông Tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2013 hướng dẫn thi hành Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng và Nghị Định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 2 năm 2015, Thông Tư số 193/2015/TT-



## BẢN CÁO BẠCH



BTC ngày 24 tháng 11 năm 2015, Thông Tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 8 năm 2016, Thông Tư số 173/2016/TT-BTC ngày 28 tháng 10 năm 2016, Thông tư số 93/2017/TT-BTC ngày 19 tháng 9 năm 2017, Thông Tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2018 và Thông tư số 82/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 8 năm 2018.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và thu nhập từ lãi Trái Phiếu 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.



**VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT NIÊM YẾT**

**TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT:**

**TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

Địa chỉ : Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội  
Số fax : (84 24) 3974 9999  
Số điện thoại : (84-24) 3974 8888  
Website : [www.vingroup.net](http://www.vingroup.net)

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

**CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ : Tầng 8, tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Số fax : (84-24) 3831 5090  
Số điện thoại : (84-24) 3831 5100  
Website : <http://ey.com>

**TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

Địa chỉ : Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội  
Số fax : (84-24) 3944 6583  
Số điện thoại : (84-24) 3944 6368  
Website : [www.tcbs.com.vn](http://www.tcbs.com.vn)

**ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

Địa chỉ : Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội  
Số fax : (84-24) 3944 6583  
Số điện thoại : (84-24) 3944 6368  
Website : [www.tcbs.com.vn](http://www.tcbs.com.vn)

**VII. PHỤ LỤC**

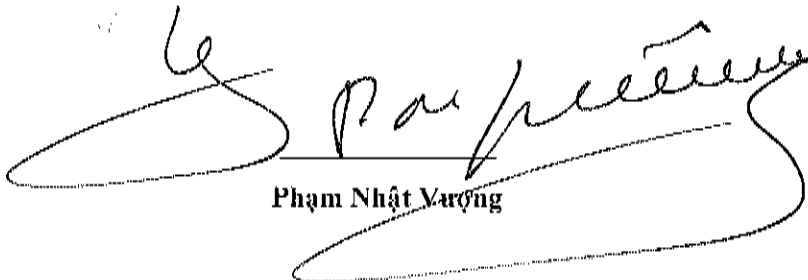
1. Phụ lục I : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
2. Phụ lục II : Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và các phụ lục sửa đổi, bổ sung;
3. Phụ lục III : Quyết định của ĐHĐCĐ thông qua việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu;
4. Phụ lục IV : Báo cáo tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:
  - Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2020 và 2021 được kiểm toán;
  - Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất Quý I năm 2022;
5. Phụ lục V : Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
6. Phụ lục VI : Báo cáo về những tranh chấp pháp luật (không có)

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

Hà Nội, ngày 15 tháng 6, năm 2022

**TỔ CHỨC DĂNG KÝ NIÊM YẾT**  
**TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

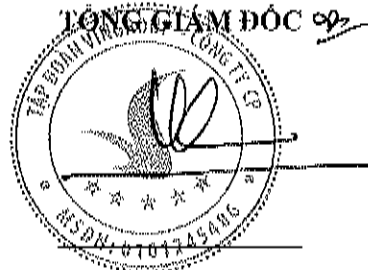


Phạm Nhật Vượng

**KÊ TOÁN TRƯỞNG**




Nguyễn Thị Thu Hiền



Nguyễn Việt Quang

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**



Nguyễn Thế Anh

**TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Thị Thu Hiền