

**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 ĐKKD 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 73 ngày 09 tháng 01 năm 2024)



**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 \_\_\_\_)

**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 Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Số fax : +84 24 3974 8888 Số điện thoại: +84 24 3974 9999

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

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

Địa chỉ : Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, Số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số fax : +84 24 3944 6583 Số điện thoại: +84 24 3944 6368

Website : <http://tcbs.com.vn>

**Phụ trách công bố thông tin:**

Họ và tên: Nguyễn Việt Quang

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Số điện thoại: +84 24 3794 9999



**TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

(Giấy chứng nhận ĐKKD 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 73 ngày 09 tháng 01 năm 2024)

Trụ sở chính : Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Số fax : +84 24 3974 8888

Số điện thoại : +84 24 3974 9999

Website : www.vingroup.net

Email : ir@vingroup.net

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

Tên trái phiếu : VICH2326003 (“**Trái Phiếu**”)

Loại trái phiếu : Trái Phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản bảo đảm, và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.

Mã trái phiếu : VIC124005

Thời điểm phát hành : 26/03/2024 (“**Ngày Phát Hành**”)

Thời điểm đáo hạn : 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành

Lãi suất : Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất (“**Lãi Suất**”) đối với mỗi Kỳ tính Lãi như sau:

- Trong 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 15%/năm (mười lăm phần trăm một năm).
- Các Kỳ Tính Lãi tiếp theo, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với Lãi Suất bằng tổng của 4,5% (bốn phẩy năm phần trăm) và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 06 (Sáu) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn. Trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản 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 Mua Lại Trước Hạn có liên quan;

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (Mười hai) tháng

## **Bản Cáo Bạch**

(hoặc tương đương) bằng tiền Đồng 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được công bố tại Website các ngân hàng này vào hoặc vào khoảng trước 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó

- Kỳ trả lãi : Lãi trả sau, định kỳ 06 (Sáu) tháng/lần kể từ Ngày Phát Hành
- Mệnh giá : 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái Phiếu.
- Tổng số lượng niêm yết : 20.000.000 (Hai mươi triệu) Trái Phiếu
- Tổng giá trị niêm yết : 2.000.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Hai nghìn tỷ đồng)

### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

#### **CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

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

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:**

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

- Địa chỉ : Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, Số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số fax : +84 24 3944 6583
- Số điện thoại : +84 24 3944 6368
- Website : <http://tcbs.com.vn>

## Mục Lục

<b>I.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b> .....	7
1.	Rủi Ro Về Kinh Tế: .....	7
2.	Rủi Ro Về Luật Pháp: .....	12
3.	Rủi Ro Đặc Thù Từ Ngành, Lĩnh Vực Hoạt Động Của Tổ Chức Niêm Yết:.....	12
4.	Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu: .....	18
5.	Rủi Ro Quản Trị Công Ty: .....	18
6.	Rủi Ro Khác: .....	19
<b>II.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b> .....	21
1.	Tổ chức niêm yết .....	21
2.	Tổ chức tư vấn.....	21
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM</b> .....	22
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT</b> .....	22
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:.....	22
1.1.	Giới thiệu chung về Tổ Chức Niêm Yết .....	22
1.2.	Quá Trình Hình Thành, Phát Triển.....	23
1.3.	Thông Tin Về Quá Trình Tăng Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Niêm Yết.....	38
2.	Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Niêm Yết .....	53
3.	Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Niêm Yết .....	54
3.1.	Đại hội đồng Cổ đông .....	55
3.2.	Hội Đồng Quản Trị.....	55
3.3.	Ban Giám Đốc .....	55
3.4.	Ban Kiểm Soát.....	55
3.5.	Bộ phận Kiểm toán nội bộ .....	55
3.6.	Các phòng ban chức năng và chức năng của các công ty con .....	56
4.	Thông Tin Về Cổ Đông .....	56
4.1.	Danh sách cổ đông sáng lập .....	56
4.2.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty tại ngày 30/03/2024.....	57
4.3.	Cơ cấu cổ đông.....	57
5.	Thông Tin Về Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Niêm Yết, Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối Đối Với Tổ Chức Niêm Yết,	

	Những Công Ty Mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Năm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/Phần Vốn Góp Chi Phối. ....	59
5.1.	Thông Tin Về Công Ty Mẹ hoặc Những Công Ty Năm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối Đối Với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	59
5.2.	Danh Sách Công Ty Con Mà Tổ Chức Niêm Yết Đang Năm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/Phần Vốn Góp Chi Phối:.....	59
6.	Hoạt Động Kinh Doanh .....	71
6.1.	Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm.....	71
6.2.	Nguyên vật liệu.....	74
6.3.	Chi phí sản xuất.....	75
6.4.	Trình độ công nghệ.....	76
6.5.	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới. ....	79
6.6.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ. ....	81
6.7.	Hoạt động Marketing.....	83
6.8.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	84
6.9.	Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết. ....	86
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	87
7.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 02 năm gần nhất và quý gần nhất.....	87
7.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo.....	88
8.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	89
8.1.	Vị thế của Tập đoàn trong ngành. ....	89
8.2.	Triển Vọng Phát Triển Của Ngành.....	91
8.3.	So Sánh Về Tình Hình Tài Chính Và Hoạt Động Kinh Doanh Của Các Doanh Nghiệp Trong Cùng Ngành.....	91
8.4.	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển về công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới. ....	93
9.	Chính sách đối với người lao động.....	93
9.1.	Số lượng người lao động trong công ty. ....	93
9.2.	Chế độ và điều kiện làm việc. ....	93
9.3.	Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp. ....	93
10.	Chính sách cổ tức và chính sách vay nợ.....	94
11.	Tình hình hoạt động tài chính. ....	95

11.1.	Các chỉ tiêu cơ bản.....	95
11.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu. ....	108
12.	Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	110
12.1.	Hội Đồng Quản Trị.....	110
12.2.	Ban Giám đốc.....	122
12.3.	Ban Kiểm soát .....	127
12.4.	Kế toán trưởng.....	131
13.	Tài sản.....	132
13.1.	Tài Sản Cố Định Và Bất Động Sản Đầu Tư .....	132
13.2.	Tài Sản Dò Dạng Dài Hạn .....	133
14.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo. ....	134
14.1.	Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận.....	134
14.2.	Căn Cứ Để Đạt Được Kế Hoạch Lợi Nhuận Nêu Trên .....	135
14.3.	Kế hoạch đầu tư.....	136
14.4.	Kế hoạch tăng vốn điều lệ.....	136
15.	Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức .....	136
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. ...	136
17.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá trái phiếu niêm yết. ....	139
<b>V.</b>	<b>CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT</b> .....	140
1.	Trái Phiếu niêm yết.....	140
2.	Loại Trái Phiếu.....	140
3.	Mệnh Giá: .....	140
4.	Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết.....	140
5.	Tổng Giá Trị Trái Phiếu Niêm Yết.....	140
6.	Ngày phát hành Trái Phiếu.....	140
7.	Ngày đáo hạn Trái Phiếu.....	140
8.	Kỳ hạn Trái Phiếu.....	140
9.	Lãi suất Trái Phiếu:.....	140
10.	Kỳ hạn trả lãi, gốc Trái Phiếu .....	141
11.	Mua lại Trái Phiếu .....	141
12.	Mục đích phát hành Trái Phiếu .....	141

**Bản Cáo Bạch**

13.	Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Niêm Yết.....	141
14.	Xếp hạng tín nhiệm.....	141
15.	Phương pháp tính giá.....	141
16.	Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn .....	143
17.	Phương pháp thực hiện quyền.....	145
18.	Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu Niêm Yết.....	145
19.	Cam kết về tỷ lệ đảm bảo.....	146
20.	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.) .....	146
21.	Các loại thuế có liên quan .....	146
<b>VI.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT .....</b>	<b>148</b>
<b>VII.</b>	<b>PHỤ LỤC.....</b>	<b>148</b>

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

## 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 và các công ty con/công ty liên kết.*

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. Hoạt động của 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 lương 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 lương 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)***

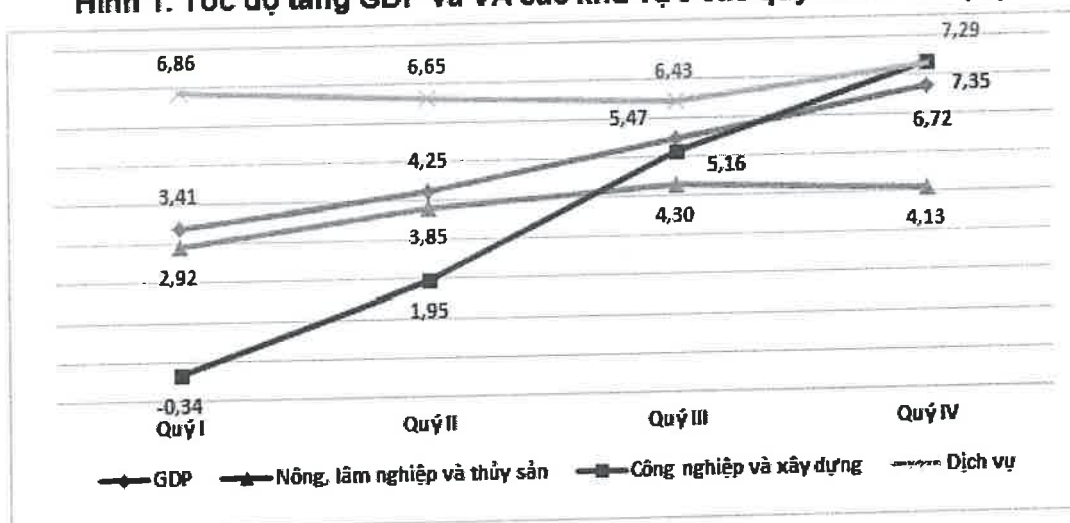
Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP cho thấy nền kinh tế đã phục hồi và trên đà phát triển bền vững, sức mua được cải thiện và hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực. Mặc dù mức tăng GDP năm 2020 của Việt Nam đạt mức 2,91% nhưng vẫn được đánh 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 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. Tổng cục thống kê công bố GDP năm 2022 tăng cao ở mức 8,02% so với năm 2021 (cao nhất giai đoạn 2011-2022) do có sự hồi phục của nền kinh tế đặc biệt là khu vực dịch vụ như ngành: bán buôn, bán lẻ, vận tải kho bãi,..

Quý I năm 2023 ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP đạt 3,32% so với cùng kỳ trong đó tăng trưởng khu vực dịch vụ đóng góp 95,91% vào mức tăng trưởng chung. Đến quý II năm 2023, tăng trưởng GDP quý II/2023 đạt 4,14% so với cùng kỳ. Trong đó, khu vực công nghiệp đã có chuyển biến tích cực, tạm thời chấm dứt đà tăng trưởng âm từ quý I/2023 (âm 0,75%), đạt mức tăng 1,56%; đáng chú ý là ngành công nghiệp chế biến, chế tạo với mức tăng 1,18% (quý I/2023 tăng trưởng âm 0,49%); ngành xây dựng cũng tăng mạnh với mức tăng 7,05%, cao hơn mức tăng 4,94% của cùng kỳ năm trước; điểm sáng nhất vẫn là khu vực dịch vụ với mức tăng 6,11%; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản cũng tăng trưởng khá tốt đạt 3,25% so với cùng kỳ. Bước sang quý III năm 2023, tốc độ tăng trưởng GDP đạt 5,33% so với cùng kỳ năm trước với xu hướng tích cực. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tiếp tục đà tăng mạnh với mức tăng 5,19% so với cùng kỳ, đóng góp 38,63% tổng mức tăng trưởng GDP; khu vực dịch vụ và khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản duy trì mức tăng tốt với lần lượt 6,24% và 3,72% so với cùng kỳ. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2023 ước tính tăng 6,72% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn quý IV các năm 2012-2013 và 2020-2022[1] và với xu hướng tích cực, quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 3,41%, quý II tăng 4,25%, quý III tăng 5,47%). Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,13%, đóng góp 7,51% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,35%, đóng góp 42,58%; khu vực dịch vụ tăng 7,29%, đóng góp 49,91%. Về sử dụng GDP quý IV/2023, tiêu dùng cuối cùng tăng 4,86% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 53,18% vào tốc độ tăng chung của nền kinh tế; tích lũy tài sản tăng 6,21%, đóng góp 44,18%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 8,68%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 8,76%; chênh lệch xuất, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ đóng góp 2,64%.

**Hình 1. Tốc độ tăng GDP và VA các khu vực các quý năm 2023 (%)**



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Tính chung GDP năm 2023 ước tính tăng 5,05% so với năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới biến động khó lường, không thuận lợi, nền kinh tế đạt mức tăng trưởng 5,05%, mặc dù không đạt mục tiêu 6,5% đề ra tại Kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội năm 2023 nhưng là kết quả tích cực và thuộc nhóm các nước có mức tăng trưởng cao nhất khu vực và thế giới.

## Bản Cáo Bạch

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. 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 năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Tổng cục thống kê công bố chỉ số lạm phát cơ bản bình quân năm 2022 tăng 2,59% so với năm 2021 (thấp hơn mức CPI bình quân chung khi tăng 3,15%) và vẫn đạt mục tiêu mà Quốc hội đề ra.

Lạm phát cơ bản bình quân quý I năm 2023 tăng 5,01% (cao nhất trong 10 năm trở lại) và cao hơn mức CPI bình quân tăng 4,18% trong khi lạm phát cơ bản bình quân 5 tháng đầu năm tăng 4,83% so với cùng kỳ năm 2022 và cao hơn mức CPI bình quân chung tăng 3,55%. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc bình quân giá xăng dầu trong nước giảm so với cùng kì đã kiềm chế tốc độ tăng của CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản. Đến quý II/2023, chỉ số giá tiêu dùng tăng 2,41% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó: Nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 6,03%; giáo dục tăng 5,81%; hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 3,51%; đồ uống và thuốc lá tăng 3,43%; hàng hóa và dịch vụ khác tăng 3,36%; văn hóa, giải trí và du lịch tăng 2,6%; may mặc, mũ nón, giày dép tăng 2,23%; thiết bị và đồ dùng gia đình tăng 2,21%; thuốc và dịch vụ y tế tăng 0,62%. Có 2 nhóm có chỉ số giá giảm so với cùng kỳ năm trước là bưu chính viễn thông giảm 0,47%; giao thông giảm 8,34%. Tính chung CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2023 tăng 3,29% so với cùng kỳ năm trước. Quý III/2023 tiếp tục ghi nhận chỉ số giá tiêu dùng bình quân tăng 2,89% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng này chủ yếu đến từ giá thuê nhà (tăng 28,48%) do nhu cầu thuê nhà ở tăng khi vào năm học mới, giá lương thực (tăng 7,05%) theo giá xuất khẩu, và giá dịch vụ giáo dục (tăng 6,15%) do một số địa phương ngừng hỗ trợ học phí. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân quý IV năm 2023 tăng 3,54% so với cùng kỳ năm 2022. Các yếu tố làm tăng CPI trong quý IV năm 2023 bao gồm: Giá nhóm lương thực quý IV/2023 tăng 13,07% so với cùng kỳ năm trước, làm CPI chung tăng 0,48 điểm phần trăm; Giá dịch vụ giáo dục quý IV tăng 8,33% so với cùng kỳ năm trước do một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện tăng học phí năm học mới 2023-2024, tác động làm CPI chung tăng 0,45 điểm phần trăm; Giá vật liệu bảo dưỡng nhà

12  
CỘ  
CỘ  
JN  
Y T  
31A

ở quý IV tăng 2,23% so với cùng kỳ năm 2022 do giá xi măng, sắt, thép, cát tăng theo giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào, góp phần làm CPI chung tăng 0,05 điểm phần trăm; Giá dịch vụ y tế quý IV tăng 3,61% so với cùng kỳ năm trước do giá khám chữa bệnh được điều chỉnh theo Thông tư số 22/2023/TT-BYT ngày 17/11/2023 của Bộ Y tế; Giá đồ uống và thuốc lá quý IV năm nay tăng 2,69% so với quý IV/2022 do chi phí vận chuyển tăng, tác động làm CPI chung tăng 0,07 điểm phần trăm; Giá dịch vụ giao thông công cộng tăng 33,76% do nhu cầu đi lại, du lịch của người dân tăng so với cùng kỳ năm trước.

Tính chung CPI bình quân năm 2023 tăng 3,25% so với năm 2022 đạt mục tiêu Quốc hội đề ra là dưới 4.5%. Đây là mức tăng cao hơn của bình quân các năm 2015, 2016, 2019 đến 2022 nhưng thấp hơn khá nhiều so với mức tăng CPI bình quân của các năm còn lại trong giai đoạn 2008-2023. Xét trong bối cảnh lạm phát toàn cầu tuy đã hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao việc Chính Phủ điều hành thành công lạm phát năm 2023 sẽ góp phần quan trọng tạo đà cho năm 2024 mục tiêu kiềm chế lạm phát trong khoảng 4 – 4.5%. Đây là năm thứ 10 liên tiếp lạm phát được kiểm soát theo mục tiêu của Quốc hội.

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 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 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 hai năm 2020 và 2021, 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. 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. Tuy nhiên, sang năm 2022 Ngân hàng Nhà nước tích cực sử dụng chính sách thắt chặt tiền tệ để đối phó với lạm phát toàn cầu. Theo đó, Ngân hàng Nhà nước đã hai lần tăng lãi suất điều hành trong năm 2022 vào ngày 22/09/2022 và 25/10/2022. Cụ thể, lãi suất tái cấp vốn tăng từ 4% lên lần lượt 5% và 6% trong khi lãi suất chiết khấu tăng từ 2,5% lên lần lượt 3,5% và 4,5% kéo theo việc tăng lãi suất huy động của các ngân hàng thương mại, từ đó tác động đến lãi suất cho vay. Việc này ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất và hiệu quả kinh doanh các công ty trong nền kinh tế. Tuy nhiên, Ngân hàng Nhà nước đã có quyết định giảm lãi suất kể từ ngày 25/05/2023 mà theo đó lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện từ liên ngân hàng và lãi suất cho vay bù đắp thiếu hụt vốn giảm từ mức 6,0%/năm xuống 5,5%/năm, lãi suất tái cấp vốn giảm từ 5,5%/năm còn 5,0%/năm trong khi lãi suất tái chiết khấu giữ nguyên mức 3,5%/năm.

## Bản Cáo Bạch

Về tiền gửi bằng đồng Việt Nam của tổ chức và cá nhân tại tổ chức tín dụng, lãi suất tối đa đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng giữ nguyên ở mức 0,5%/năm, lãi suất tối đa đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến dưới 6 tháng giảm từ 5,5%/năm xuống 5,0%/năm, lãi suất tối đa đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại Quỹ tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô giảm từ mức 6,0%/năm xuống 5,5%/năm. Đến ngày 16/06/2023, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục điều chỉnh giảm lãi suất điều hành; theo đó, lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng Nhà nước đối với tổ chức tín dụng giảm xuống mức 5%/năm; lãi suất tái cấp vốn giảm xuống mức 4,5%/năm; lãi suất tái chiết khấu giảm xuống mức 3,0%/năm. Đối với, tiền gửi bằng đồng Việt Nam của tổ chức và cá nhân tại tổ chức tín dụng, lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng giảm xuống mức 4,75%/năm, riêng lãi suất tối đa đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại Quỹ tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô giảm xuống mức 5,25%/năm. Nhiều chuyên gia nhận định rằng việc hạ lãi suất điều hành để các ngân hàng thương mại hạ lãi suất huy động, từ đó hạ lãi suất cho vay để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã 4 lần điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5-2,0%/năm. Nhờ đó, lãi suất tiền gửi và cho vay mới của các ngân hàng thương mại đã giảm khoảng hơn 2%/năm so với cuối năm 2022. Tình trạng dư thừa vốn tại ngân hàng thương mại vẫn tiếp diễn do cầu tín dụng của nền kinh tế ở mức thấp, dẫn đến việc giảm mạnh lãi suất huy động cuối năm, ngược với xu hướng những năm trước do đây là thời điểm ngân hàng thương mại sẽ phải tăng lãi suất huy động, triển khai chương trình khuyến mại để thu hút vốn, đáp ứng nhu cầu tín dụng của người dân và doanh nghiệp. Hiện nay, lãi suất cho vay bình quân của ngân hàng thương mại trong nước đối với các khoản cho vay mới và cũ còn dư nợ ở mức 8,3-10,5%/năm; lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng đồng Việt Nam đối với lĩnh vực ưu tiên khoảng 3,8%/năm.

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

**Để giảm bớt các rủi ro về kinh tế đến hoạt động kinh doanh,** Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thường xuyên cập nhật thông tin các nhân tố vĩ mô của nền kinh tế như: lãi suất, tăng trưởng kinh tế, lạm phát, ... để điều chỉnh và có chiến lược phù hợp với từng điều kiện của nền kinh tế. Tập đoàn sẽ tiếp tục 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 chãi. Vingroup duy trì mô hình P&L tại các công ty con, nhấn mạnh yêu cầu về hiệu quả và minh bạch nhằm xây dựng bộ máy quản trị tinh gọn, đa năng và linh hoạt.

**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***

Hiện tại phần lớn hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được tiến hành tại Việt Nam nên mọi hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Thương mại, Luật Đầu tư, Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, v.v. 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, Luật Doanh Nghiệp, Luật Đầu tư 2020 và Luật Chứng Khoán đã được thông qua và cùng có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 nhưng vẫn có những điểm chưa thật sự rõ ràng, thống nhất trong các văn bản luật như Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư, Luật Thương mại, Luật Chứng Khoán và Luật Doanh Nghiệp, có thể gây ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

***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 và thuế xuất/nhập khẩu) 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.

Để giảm bớt các rủi ro về luật pháp, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã xây dựng và tuyển dụng đội ngũ nhân sự pháp chế chuyên nghiệp, cập nhật liên tục đồng thời làm việc với các đối tác thứ ba là các chuyên gia và tổ chức tư vấn luật hàng đầu trong nước và quốc tế để luôn có sự tư vấn kịp thời.

**3. Rủi Ro Đặc Thù Từ Ngành, Lĩnh Vực Hoạt Động Của Tổ Chức 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

## Bản Cáo Bạch

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 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 lại 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 trong lĩnh vực 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 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

## **Bản Cáo Bạch**

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.

**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



## Bản Cáo Bạch

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.

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

*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.

## **Bản Cáo Bạch**

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; đầu tư mạnh vào hoạt động kiểm soát chất lượng thiết lập các bài kiểm tra (test) ở ngưỡng an toàn cao 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, sạc 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 bổ 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 2 (hai) 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, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng tiền Đồng 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn 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 Đăng Ký 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 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.

##### ***Rủi ro khi Trái Phiếu không có Tài Sản Bảo Đám***

Như đã tuyên bố tại trang đầu của Bản cáo bạch, việc Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán, nhà đầu tư có ý định đầu tư trái phiếu cần cân nhắc các rủi ro liên quan đến trái phiếu. Do đây là trái phiếu không có tài sản bảo đảm, trong trường hợp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết gặp phải rủi ro kinh doanh dẫn đến phá sản, khoản nợ không có bảo đảm phải trả cho các chủ nợ sẽ xếp thứ tự ưu tiên sau các chủ nợ có bảo đảm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đối với tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để trả chủ nợ có bảo đảm.

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 Quản Trị Công Ty:**

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất cứ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hoá và chiến lược công ty.

Mô hình quản trị chung của Vingroup được xây dựng dựa trên mục tiêu đảm bảo quản lý, điều hành Tập đoàn minh bạch và trách nhiệm, cải thiện liên tục thông qua các dự án cải tiến hoặc tinh gọn, có tham khảo mô hình của các Tập đoàn, Công ty hàng đầu trên thế giới, đảm bảo một hệ thống quản trị phù hợp với mục tiêu

## Bản Cáo Bạch

kinh doanh tại từng thời điểm, phục vụ lợi ích lâu dài của Tập đoàn và các cổ đông, cũng như cân bằng hài hòa quyền lợi của các bên liên quan. Mô hình quản trị doanh nghiệp của Vingroup tiếp tục tuân theo các tầng quản trị theo thông lệ quốc tế và phù hợp với tình hình thực tiễn.

- Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) là cơ quan có quyền lực cao nhất của Tập đoàn, quyết định các vấn đề trọng yếu như 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.
- Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) do ĐHĐCĐ bầu ra và là cơ quan quản lý 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.
- Ban Kiểm soát (“BKS”) do ĐHĐCĐ bầu ra, hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Giám đốc.
- Ban Giám đốc (“BGĐ”) bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm.
- Bộ phận Kiểm toán nội bộ (“KTNB”) – trực thuộc HĐQT của Tập đoàn 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 máy Trung ương (BMTW) có chức năng tham mưu, hỗ trợ cho HĐQT và BGĐ 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.

**Tổ chức Phát Hành là một công ty nắm giữ cổ phần, phần vốn góp trong nhiều công ty.**

Tổ Chức Phát Hành là công ty mẹ có phần lớn tài sản là cổ phần và lợi ích kinh tế trong những công ty mà Vingroup nắm giữ cổ phần hoặc phần vốn góp. Các công ty này cũng nắm giữ cổ phần, phần vốn góp và lợi ích kinh tế trong các công ty con có liên quan và những chi nhánh của các công ty con đó. Do vậy những rủi ro ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của những công ty này và các công ty con, công ty liên kết cũng ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh, tài chính, kết quả và triển vọng của Tập đoàn.

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn phụ thuộc vào cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty con và công ty liên kết. Khả năng các công ty con/công ty liên kết này thanh toán các phần lợi ích tài chính sẽ phụ thuộc vào kết quả hoạt động của các công ty đó và chúng có thể bị hạn chế bởi, ngoài các điều khoản khác, các điều khoản của nhiều hợp đồng tín dụng và thoả thuận cổ đông mà các công ty này giao kết, các hạn chế pháp lý khác được trong điều lệ hoạt động của các công ty con/công ty liên kết đó.

### 6. 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 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 này được cố ý để trống)*

**II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH****1. Tổ Chức Niêm Yết****TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

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

Ông **Nguyễn Việt Quang** – Tổng giám đốc

Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền** – Kế toán trưởng

Ông **Nguyễn Thế Anh** – Trưởng ban kiểm soát

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

**2. Tổ Chức Tư Vấn****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

Đại diện được ủy quyền: Bà **Trần Thị Thu Trang**

Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc

*(Giấy ủy quyền số: 021809/23/UQ-TCBS do Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương (TCBS) ký ngày ngày 18 tháng 09 năm 2023)*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ số 01/2023/DLPH/VIC-TCBS ngày 23 tháng 10 năm 2023 với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cung cấp.

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

**III. CÁC KHÁI NIỆM**

Bản Cáo Bạch:	Bản Cáo Bạch này và cũng là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Niêm Yết về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.
BCTC:	Báo cáo tài chính
Chính Phủ:	Chính phủ nước Cộng Hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Công ty CP hoặc CTCP:	Công ty cổ phần
Đại Hội Đồng Cổ Đông hoặc ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết
Hội Đồng Quản Trị hoặc HĐQT:	Hội đồng quản trị của Tổ Chức Niêm Yết
LNST:	Lợi nhuận sau thuế
HOSE:	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Tổ Chức Tư Vấn/TCBS:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương
Tổ Chức Niêm Yết/Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết/Công Ty/Tập đoàn/Vingroup:	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
VinFast:	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast
VinES:	Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng VinES
Vinhomes:	Công ty Cổ phần Vinhomes
Vincom Retail:	Công ty Cổ phần Vincom Retail
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
TTTM:	Trung tâm thương mại
TGD:	Tổng Giám đốc
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
VSDC:	Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam


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.

**IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT**

**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:**

**1.1. Giới thiệu chung về Tổ Chức Niêm Yết**

**Bản Cáo Bạch**

Tên Công ty	:	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Tên viết tắt	:	Vingroup
Tên viết bằng tiếng nước ngoài	:	Vingroup Joint Stock Company
Logo	:	 <b>VINGROUP</b>
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 73 ngày 09/01/2024.
Trụ sở chính	:	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội
Điện thoại	:	024 3974 9999
Fax	:	024 3974 8888
Website	:	<a href="http://vingroup.net">vingroup.net</a>
Vốn điều lệ đăng ký	:	38.785.833.060.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi tám nghìn, bảy trăm tám mươi lăm tỷ, tám trăm ba mươi ba triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng)
Vốn điều lệ thực góp	:	38.785.833.060.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi tám nghìn, bảy trăm tám mươi lăm tỷ, tám trăm ba mươi ba triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng)
Ngành nghề kinh doanh chính	:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810) <i>Chi tiết: Kinh doanh bất động sản</i>
Đại diện theo pháp luật	:	Ông Nguyễn Việt Quang – Tổng Giám đốc
Mã cổ phiếu	:	VIC
Sàn niêm yết	:	HOSE

**1.2. Quá Trình Hình Thành, Phát Triển**

Tiền thân của Vingroup là Tập đoàn Technocom, thành lập năm 1993 tại Ucraina. Đầu những năm 2000, Tập đoàn Technocom trở về Việt Nam, tập trung đầu tư vào lĩnh vực du lịch và bất động sản với hai thương hiệu chiến lược ban đầu là Vinpearl và Vincom.

CTCP Thương mại Tổng hợp Việt Nam (“**Vincom**”), được chính thức thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/05/2002 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



## Bản Cáo Bạch

yết theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE cấp ngày 07/09/2007 và 80.000.000 cổ phần của 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 Đầu Tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ 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 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 là doanh nghiệp tư nhân lớn thứ nhì Việt Nam<sup>1</sup> và là một trong những doanh nghiệp có vốn hóa lớn trên thị trường chứng khoán 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:

- (i) Công nghệ - Công nghiệp
- (ii) Thương mại dịch vụ
- (iii) Thiện nguyện xã hội

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 này được cố ý để trống)*

<sup>1</sup> Theo xếp hạng năm 2023 của VNR500

## Bản Cáo Bạch

### Các dấu mốc phát triển của Vingroup:

1993 – 2004



2006 – 2009



2010 – 2012



2013 – 2014



1993 – 2001

- Thành lập Technocom (tiền thân của Tập đoàn Vingroup), hoạt động tại Ucraina.

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 03 tháng 05 năm 2002

2003

- Khai trương khu nghỉ dưỡng năm sao Vinpearl Nha Trang Resort

2004

2006

- Khai trương Vinpearl Land Nha Trang, khai thác đảo Hòn Tre khó càn thành một địa điểm du lịch sang trọng.

2007

- Đưa vào vận hành Cáp treo Vinpearl dài 3.320m nối liền đảo Hòn Tre với đất liền. Khai trương thêm một tòa khách sạn thuộc khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort Nha Trang.

2008

- Niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu VIC

2009

- Trở thành công ty bất động sản Việt Nam đầu tiên được chọn đưa vào chỉ số chứng khoán Russell Global Index.

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

2010

- Khai trương dự án Vincom Center Đồng Khởi 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 năm sao Vinpearl Luxury Nha Trang và sân golf trên đảo đầu tiên tại Việt Nam Vinpearl Golf Club – Nha Trang.

2012

- Khai trương khu nghỉ dưỡng đặc biệt cao cấp Vinpearl Đà Nẵng Resort & Villas (hiện là Danang Marriott Resort & Spa).

2012

- Sáp nhập Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Cổ phần Vinpearl thành Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, nâng vốn điều lệ lên xấp xỉ 5,5 nghìn tỷ đồng.

2012

- Ra mắt thương hiệu Vinmec và đưa vào hoạt động Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại Khu đô thị Vinhomes Times City.

2013

- Trở thành thành viên sáng lập của Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF).
- Gia nhập lĩnh vực Giáo dục với thương hiệu Vinschool.
- Hợp tác chiến lược với Warburg Pincus, thu hút đầu tư 200 triệu đô la Mỹ vào Vincom Retail. Tháng 06 năm 2015, Warburg Pincus nâng tổng số tiền đầu tư vào Vincom Retail lên 300 triệu đô la Mỹ.

2014

- Khai trương ITTM Vincom Mega Mall Royal City, tổ hợp vui chơi giải trí và mua sắm dưới lòng đất lớn nhất châu Á tại thời điểm đó<sup>2</sup>.

2014

- Khởi công dự án phức hợp Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh. Công trình Landmark 81, với 81 tầng, cao 461m, xác lập kỷ lục toà nhà cao nhất Việt Nam tại thời điểm đó<sup>3</sup>.
- Khai trương khu nghỉ dưỡng phức hợp năm sao Vinpearl Phú Quốc Resort có tổng diện tích trên 300 héc-ta và sân golf 27 lỗ tiêu chuẩn quốc tế sau hơn 10 tháng xây dựng – một kỷ lục mới lúc bấy giờ về tiến độ xây dựng cho một công trình có quy mô trên.

<sup>2</sup> <https://vietnamnet.vn/choang-ngop-sieu-tttm-trong-long-dat-lon-nhat-chau-a-132901.html>

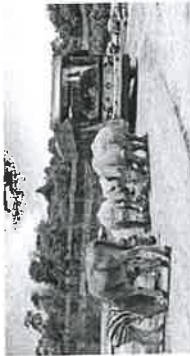
<sup>3</sup> <https://cafeland.vn/tin-tuc/the-landmark-81-lot-top-10-toa-nha-cao-nhat-the-gioi-hoan-thanh-nam-2018-77898.html>

## Bản Cáo Bạch

▪ Khai trương Vincom Center Bà Triệu, TTMM hiện đại đầu tiên tại Hà Nội lúc bấy giờ

Giao dịch Chứng khoán Singapore (SGX-ST).

### 2015 – 2017



2015

- Đưa vào vận hành vườn thú bán hoang dã đầu tiên ở Việt Nam với hơn ba nghìn cá thể thuộc 150 loài quý hiếm trên thế giới.

2016

- Công bố chuyển đổi các lĩnh vực Y tế và Giáo dục sang mô hình doanh nghiệp xã hội.

2017

- Niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Vincom Retail
- Công bố thương hiệu ô tô – xe máy VinFast
- Ra mắt Trung tâm Nghệ thuật đương đại Vincom (Vincom Center for Contemporary Art – VCCA).

### 2018 – 2019



2018

- Niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes.
- Ra mắt hai Đại đô thị Vinhomes đầu tiên.

2019

- Ra mắt công chúng ba mẫu xe ô tô xăng đầu tiên (Fadil, Lux A 2.0, và Lux SA 2.0) cùng xe máy điện thông minh Klara.
- Công bố định hướng trở thành Tập đoàn Công nghệ.
- Công bố tham gia lĩnh vực Giáo dục đại học với việc khởi công trường Đại học Vin University.
- Khán thành nhà máy sản xuất ô tô VinFast và bán giao những chiếc xe đầu tiên
- Mở bán Đại đô thị Vinhomes đầu tiên tại Thành phố Hồ Chí Minh – Vinhomes Grand Park.
- Ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược và phát hành cổ phiếu riêng lẻ trị giá một tỷ đô la Mỹ cho Tập đoàn SK (Hàn Quốc)
- Rút khỏi lĩnh vực Bán lẻ, Nông nghiệp, tập trung nguồn lực cho Công nghệ – Công nghiệp.

### 2020 – 2021



2020

- VinFast dẫn đầu doanh số bán ra tại tất cả các phân khúc tham gia tại thị trường Việt Nam và là hãng xe an toàn nhất Việt Nam.
- Khán thành Trường Đại học VinUniversity và bắt đầu tuyển sinh khóa đầu tiên.

2021

- “Vinpearl Land” đổi tên thành “VinWonders”.
- Nhóm nhà đầu tư do quỹ đầu tư KKR dẫn đầu đầu tư 650 triệu đô la Mỹ vào Vinhomes, và nhóm nhà đầu tư do quỹ đầu tư chính phủ Singapore (Government Of Singapore Investment Corporation – GIC) dẫn đầu đầu tư 203 triệu đô la Mỹ và VMC Holding – công ty vận hành hệ thống bệnh viện Vinmec.

2021

- Vingroup phát hành Khung tín dụng Bền vững và phát hành thành công trái phiếu và khoản vay hợp vốn bền vững theo Khung tín dụng này.
- VinFast chính thức hoạt động tại Bắc Mỹ và Châu Âu và ra mắt thương hiệu xe điện toàn cầu.
- Khởi công nhà máy sản xuất pin VinES tại Khu kinh tế Vũng Áng, Hà Tĩnh.

### 2022 – 2023

2022

- Công bố chiến lược thuần điện, hoàn tất quá trình chuyển đổi từ xăng sang điện, bán giao mẫu VF 8 tại Việt Nam, xuất khẩu xe điện và ra mắt hệ sinh thái xe điện đa dạng phân khúc tại các thị trường quốc tế.
- Mở bán Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3, hai đại dự án tiếp nối Vinhomes Ocean Park để hoàn thiện siêu quần thể đô thị biển Vinhomes Ocean Park rộng 1.200 héc-ta.
- Vinmec ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược với Cleveland Clinic – hệ thống bệnh viện hàng đầu thế giới tại Hoa Kỳ.
- Hợp tác với Brighton College – hệ thống giáo dục danh giá bậc nhất Vương Quốc Anh để thành lập Hệ thống trường quốc tế Brighton College Vietnam.

2023

- VinFast niêm yết trên sàn Nasdaq Global Select Market của Hoa Kỳ dưới pháp nhân VinFast Auto Ltd. với mã giao dịch “VFS”, trở thành công ty niêm yết đại chúng có tầm vóc toàn cầu
- Khởi công nhà máy sản xuất xe điện tại Bắc Carolina, đánh dấu bước tiến quan trọng trong chiến lược mở rộng thị trường, phát triển thương hiệu xe điện toàn cầu và tự chủ nguồn cung của hãng tại khu vực Bắc Mỹ
- Hoàn tất phát triển các dòng xe chính, từ phân khúc cỡ nhỏ (mini car), đến A-B-C-D-E, bao gồm VF 3, VF 5, VF 6, VF e34, VF 7, VF 8 và VF 9.
- Bàn giao 14.375 căn nhà tại khắp các đô thị Vinhomes và chính thức khai trương Grand World Hà Nội tại cụm dự án Ocean City với nhiều hoạt động đề gia tăng độ sầm uất, sôi động tại các khu đô thị



- Ra mắt siêu quần thể nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí hàng đầu Đông Nam Á – “Thành phố không ngủ” Phú Quốc United Center.
- VinBus chính thức vận hành xe buýt.
- Vinpearl ghi dấu ấn với mô hình lễ hội độc đáo: kết hợp Âm nhạc – Du lịch – Giải trí đặc biệt bậc nhất thế giới: hai Siêu Đại nhạc hội Quốc tế - 8Wonder tại Nha Trang và Phú Quốc.
- Quỹ Vì Tương lai Xanh được thành lập với sứ mệnh không phát thải vào năm 2050 của Chính phủ, thúc đẩy những hành trình xanh trong cuộc sống hàng ngày, nâng cao nhận thức cộng đồng

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

**VinFast hoàn tất chuyển đổi sang sản xuất xe điện hoàn toàn, bắt đầu bàn giao mẫu xe VF 8 tại thị trường trong nước và quốc tế:** Thực hiện cam kết chuyển đổi hoàn toàn sang nghiên cứu, phát triển và sản xuất các dòng xe thuần điện đưa ra vào đầu năm 2022, VinFast chính thức công bố dừng kinh doanh xe xăng từ ngày 15 tháng 07 năm 2022 và trở thành một trong những hãng xe tiên phong chuyển đổi từ xe xăng sang xe điện.

Tháng 09 năm 2022, VinFast bắt đầu bàn giao mẫu xe ô tô điện VF 8 tại thị trường Việt Nam, qua đó đánh dấu cột mốc bàn giao gần 7.400 xe điện trong năm 2022. Đến tháng 12 năm 2022, theo báo cáo của Hiệp hội Các nhà sản xuất Ô tô Việt Nam (VAMA), VF e34 và VF 8 đều lọt Top 10 Mẫu xe bán chạy nhất Việt Nam, trong đó, VF 8 đã trở thành mẫu xe bán chạy nhất trong phân khúc SUV hạng D.

Tháng 11 năm 2022, VinFast xuất khẩu lô xe điện đầu tiên gồm 999 chiếc VF 8 phiên bản City Edition ra thị trường quốc tế, và vào tháng 4 năm 2023, VinFast bàn giao lô xe thứ hai với gần 2.000 xe tại thị trường Bắc Mỹ. Đây là những cột mốc lịch sử đánh dấu bước tiến quan trọng của ngành công nghiệp ô tô Việt Nam khi lần đầu tiên những sản phẩm công nghệ cao do Việt Nam làm chủ và sản xuất chính thức tiến ra thế giới<sup>4</sup>. VinFast chủ động cung cấp cho Khách hàng toàn cầu dịch vụ bán hàng và hậu mãi tốt nhất, bao gồm việc chủ động triệu hồi để xử lý lỗi nhỏ phần mềm màn hình<sup>5</sup>, nhằm gia tăng tiện nghi cho khách hàng khi sử dụng xe.

**VinFast công bố xây dựng nhà máy sản xuất xe ô tô điện tại Bắc Carolina (Mỹ) và nhận khoản ưu đãi 1,2 tỷ đô la Mỹ cho dự án:** Tháng 03 năm 2022, VinFast công bố kế hoạch xây dựng nhà máy sản xuất xe điện tại Bắc Carolina. Nhà máy của VinFast sẽ được đặt tại khu công nghiệp Triangle Innovation Point, Hạt Chatham với diện tích khoảng 800 héc-ta, bao gồm hai khu vực chính: Khu vực sản xuất và lắp ráp ô tô điện – xe buýt điện, và Khu vực công nghiệp phụ trợ cho các nhà cung cấp. Giai đoạn một của dự án có công suất là 150 nghìn xe/năm, dự kiến đi vào vận hành năm 2025. Các mẫu xe đầu tiên được sản xuất tại nhà máy bao gồm VF 8 và VF 9.

Tháng 07 năm 2022, VinFast công bố nhận khoản ưu đãi 1,2 tỷ đô la Mỹ từ bang Bắc Carolina cho dự án. Đây là gói ưu đãi kinh tế lớn nhất trong lịch sử bang đã được thống đốc Roy Cooper ký phê chuẩn, đưa nhà máy của VinFast trở thành cơ sở sản xuất ô tô đầu tiên tại Bắc Carolina.

**VinES đưa vào hoạt động nhà máy cell pin trụ tại Hải Phòng và động thổ nhà máy pin Gotion tại Hà Tĩnh:** Tháng 09 năm 2022, tại Hải Phòng, VinES đã hoàn tất xây dựng và lắp đặt dây chuyền đối với nhà máy sản xuất cell pin trụ, được sử dụng để sản xuất cell pin lắp đặt cho các mẫu ô tô điện và xe máy điện của VinFast. Nhà máy hiện đang trong giai đoạn sản xuất thử nghiệm, kiểm định trước khi đưa vào vận hành thương mại trong năm 2023.

Tháng 11 năm 2022, liên doanh giữa VinES và Công ty Gotion, Inc. (thành viên Gotion High-Tech) đã động thổ dự án nhà máy sản xuất cel pin LFP tại Khu Kinh tế Vũng Áng (Hà Tĩnh) với tổng mức đầu tư gần 275 triệu đô la Mỹ, quy mô 14 héc-ta và có công suất thiết kế 5 GWh/năm (tương đương khoảng 30 triệu cell pin/năm). Dự kiến, nhà máy sẽ bắt đầu đi vào sản xuất đại trà từ khoảng Quý II – Quý III năm 2024 và trở thành nhà máy sản xuất pin LFP đầu tiên tại Việt Nam, tạo ra hàng trăm việc làm mới cho người dân địa phương.

**Viện Nghiên cứu VinAI Research (VinAI) mang những công nghệ lái xe hoàn toàn mới đến Triển lãm CES 2023:** Tại CES 2023 diễn ra vào tháng 01 năm 2023 tại Las Vegas (Mỹ), VinAI giới thiệu Hệ thống điều chỉnh gương tự động (AMA) và tính năng quan sát toàn cảnh trong suốt (Jelly View) đầu tiên trên thế giới. Tại triển lãm, người dùng có cơ hội trải nghiệm thực tế các tính năng này tích hợp trên hai mẫu ô tô điện

<sup>4</sup> <https://nhandan.vn/tau-cho-999-xe-vf-8-cua-vinfast-cap-ben-california-my-post730805.html>

<sup>5</sup> <https://www.autofun.vn/tin-tuc/vinfast-recalls-999-vf8s-to-fix-screen-errors-in-the-us-68528>

## Bản Báo Bạch

VF 8 và VF 9 của VinFast cùng trọn bộ Hệ thống giám sát người lái và Hệ thống quan sát toàn cảnh 360 độ nâng cao.

Với tính năng AMA lần đầu tiên xuất hiện trên thị trường, và những trải nghiệm ấn tượng khi sử dụng hệ thống Jelly View, VinAI đã thu hút rất nhiều sự quan tâm đến từ truyền thông quốc tế và nhiều phản hồi tích cực đến từ người dùng tại sự kiện Lễ xuất khẩu xe ô tô điện VinFast – Hải Phòng.

**VinBigData ra mắt VinBase – Nền tảng trí tuệ nhân tạo đa nhận thức toàn diện:** Tháng 12 năm 2022, VinBigData chính thức ra mắt nền tảng trí tuệ nhân tạo đa nhận thức toàn diện – VinBase, hỗ trợ doanh nghiệp tối ưu hóa hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng trải nghiệm người dùng. Ứng dụng VinBase, doanh nghiệp có thể dễ dàng tạo lập và quản lý các Trợ lý ảo trên nhiều kênh giao tiếp như: Trợ lý ảo kênh văn bản (VinBase Chatbot), Trợ lý ảo kênh tổng đài (VinBase Callbot), Trợ lý ảo toàn diện cho doanh nghiệp (VinBase Virtual Assistant – Trợ lý ảo ViVi) hay các APIs tùy chỉnh (VinBase APIs) bao gồm: Nhận dạng tiếng nói tự động (ASR), Xử lý ngôn ngữ tự nhiên (NLP), Tổng hợp giọng nói (TTS), Sinh trắc học giọng nói (Voice Biometrics) và Phân tích quan điểm (Sentiment Analysis). Tại thị trường Việt Nam, VinBase hiện là nền tảng Trí tuệ nhân tạo đa nhận thức duy nhất hỗ trợ đa ngôn ngữ, với hơn 100 ngôn ngữ khác nhau, được ứng dụng đa lĩnh vực trong hệ sinh thái nội bộ Vingroup (VinFast, Vinhomes, Vinpearl) và khách hàng bên ngoài (ngân hàng ACB, hãng sữa VitaDairy, hãng taxi Lado).

**VinBrain thuộc Top AI Startups (Healthcare) và DrAid™ trở thành “Trợ lý AI” đầu tiên tại Đông Nam Á đạt chuẩn FDA Hoa Kỳ:** Theo Medicalstartups, VinBrain là công ty về AI duy nhất tại Việt Nam lọt vào bảng xếp hạng top 281 Startups về Healthcare hiện nay trên thế giới vào năm 2022<sup>6</sup>. Phần mềm DrAid™ cho Chẩn đoán hình ảnh V1 của VinBrain chính thức được Cơ quan Quản lý Thực phẩm và Dược phẩm Hoa Kỳ (FDA) chấp thuận cho phép sử dụng và kinh doanh tại Mỹ. Đây là sản phẩm AI đầu tiên và duy nhất dùng trong chẩn đoán tràn khí màng phổi dựa trên X-quang phổi tại Việt Nam và Đông Nam Á được chấp thuận theo các tiêu chuẩn của FDA<sup>7</sup>, đưa Việt Nam lọt Top sáu quốc gia có sản phẩm AI cho chẩn đoán X-quang ngực được FDA công nhận. Hiện sản phẩm đã được sử dụng bởi hơn 100 bệnh viện, 2 nghìn bác sĩ và mang giá trị hỗ trợ chẩn đoán trong Y tế đến 2 triệu bệnh nhân tại Việt Nam, Mỹ, và Myanmar. VinBrain thuộc Top AI Startups (Healthcare) và DrAid™ trở thành “Trợ lý AI” đầu tiên tại Đông Nam Á đạt chuẩn FDA Hoa Kỳ.

**Vincom Retail khai trương ba TTTM tại Hà Nội, Tiền Giang và Bạc Liêu:** Ngày 28 tháng 04 năm 2022, Vincom Retail chính thức khai trương TTTM Vincom Mega Mall Smart City với quy mô lên tới 68 nghìn m<sup>2</sup> nằm trong Đại đô thị Vinhomes Smart City (Hà Nội). Được xây dựng theo mô hình “Life-Design Mall” đầu tiên tại Việt Nam, Vincom Mega Mall Smart City là “cuộc cách mạng” nâng tầm trải nghiệm khách hàng khi công nghệ hiện đại được kết hợp với kiến trúc thiên nhiên trong nhà, cùng các dịch vụ đẳng cấp lần đầu tiên được tích hợp trong một TTTM. Tháng 06 năm 2022, Vincom Retail tiếp tục khai trương đồng loạt hai TTTM – Vincom Plaza Mỹ Tho tại Tiền Giang và Vincom Plaza Trần Huỳnh tại Bạc Liêu, qua đó, nâng tổng số TTTM trên toàn hệ thống lên 83 TTTM, bao phủ 44/63 tỉnh thành trên toàn quốc.

**Vinpearl hợp tác chiến lược với các Tập đoàn khách sạn hàng đầu thế giới. VinWonders liên tiếp cho ra mắt các dự án giải trí mới:** Vinpearl và các Tập đoàn khách sạn hàng đầu thế giới Meliá Hotels International, Marriott International đã công bố hợp tác chiến lược, trong đó, Vinpearl chuyển giao quyền quản lý 13 khách sạn cho Meliá và sáu khách sạn cho Marriott. Chuỗi các khách sạn sau chuyển giao mang thương hiệu mới, tương tự các chuỗi thương hiệu tiêu chuẩn chất lượng năm sao toàn cầu, như Meliá Vinpearl, Autograph Collection, Sheraton, Four Points by Sheraton, và Marriott.

<sup>6</sup> <https://draid.ai/vi/vinbrain-the-only-vietnam-company-brings-ai-technology-eco-system-for-medical-at-the-world-s-most-important-event-in-x-ray-diagnostic-rsna-2022>

<sup>7</sup> <https://baodautu.vn/draid---tro-ly-ai-dau-tien-tai-dong-nam-a-dat-chuan-fda-hoa-ky-d173183.html>

## **Bản Cáo Bạch**

Bên cạnh đó, VinWonders liên tiếp ra mắt các dự án, siêu phẩm giải trí lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam như Cung điện Hải Vương – Công trình thủy cung hình rùa lớn nhất Thế giới (VinWonders Phú Quốc); Tàu ngầm thân kính 360 độ duy nhất trên thế giới (VinWonders Nha Trang); Thiên đường nhiệt đới (VinWonders Nha Trang) – Công viên nước trên đảo sở hữu số lượng trò chơi nhiều nhất Châu Á.

Các sản phẩm nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đa dạng và đẳng cấp được ra mắt trong năm không chỉ giúp mang đến những trải nghiệm mới mẻ cho khách nội địa mà còn mang tính đón đầu, thu hút làn sóng khách nước ngoài quay trở lại Việt Nam sau hai năm ảnh hưởng từ dịch Covid-19.

**Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec chính thức gia nhập hệ thống liên kết toàn cầu của Cleveland Clinic (Mỹ):** Bệnh viện Vinmec Times City chính thức trở thành thành viên của Cleveland Clinic Connected từ năm 2022 – Hệ thống liên kết các bệnh viện toàn cầu của Cleveland Clinic (Mỹ). Với việc trở thành bệnh viện thứ hai trên thế giới được gia nhập hệ thống liên kết y tế hàng đầu thế giới, Vinmec tiếp tục khẳng định chiến lược vươn tầm quốc tế nhằm cung cấp chất lượng điều trị và dịch vụ tiêu chuẩn toàn cầu ngay tại Việt Nam<sup>8</sup>.

**Vingroup hợp tác với Brighton College mở rộng hệ thống trường quốc tế tại Việt Nam:** Tháng 04 năm 2022, Tập đoàn Vingroup ký thỏa thuận hợp tác toàn diện với Brighton College, hệ thống giáo dục danh giá bậc nhất Vương Quốc Anh thành lập Hệ thống trường quốc tế Brighton College Vietnam. Sự kiện khẳng định tầm nhìn dài hạn và cam kết hành động của Vingroup trong việc chọn lọc và đưa các giá trị tinh hoa của giáo dục thế giới về Việt Nam. Các trường trong hệ thống Brighton College Vietnam sẽ đem đến cho học sinh Việt Nam cơ hội tiếp cận với chương trình giáo dục hàng đầu của nước Anh đã được kiểm chứng hàng trăm năm ngay tại quê nhà.

**Vingroup huy động 1,1 tỷ đô la Mỹ từ thị trường vốn quốc tế, đảm bảo nguồn tài chính để phát triển:** Năm 2022, Vingroup đã huy động thành công gần 1,1 tỷ đô la Mỹ từ thị trường vốn quốc tế, khẳng định uy tín và sức hút của Vingroup đối với các nhà đầu tư, định chế tài chính hàng đầu thế giới. Trong đó, VinFast đã nhận được gói tài chính chống biến đổi khí hậu trị giá 139 triệu đô la Mỹ thu xếp bởi Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) để hỗ trợ sản xuất xe buýt điện vận tải công cộng và mạng lưới trạm sạc xe điện đầu tiên của Việt Nam. Gói tín dụng nhằm góp phần hỗ trợ mục tiêu đạt được mức phát thải khí nhà kính ròng bằng không của Việt Nam và thúc đẩy phát triển các ngành sản xuất công nghệ cao. Bên cạnh đó, trong năm 2022 và 2023, VinFast Auto Pte. Ltd đang thực hiện các thủ tục để đăng ký niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán Mỹ, với mục tiêu đưa VinFast phát triển ở tầm vóc toàn cầu.

### **Các sự kiện nổi bật năm 2023:**

**VinFast ghi dấu mốc thương hiệu Việt lớn nhất niêm yết trên sàn chứng khoán Mỹ:** Ngày 15 tháng 8 năm 2023, VinFast đã ghi dấu bước tiến lớn khi trở thành công ty niêm yết trên Nasdaq Stock LLC, với mã giao dịch “VFS”, chính thức gia nhập thị trường vốn toàn cầu, mở ra cơ hội tiếp cận nguồn vốn quốc tế và thúc đẩy sự phát triển trong tương lai.

**VinFast ra mắt dải sản phẩm gồm 7 mẫu xe SUV thuần điện và tiếp cận với nhiều thị trường mới:** Kết thúc năm 2023, VinFast đã hoàn thành phát triển các dòng xe chính, từ phân khúc cỡ nhỏ (mini car), đến A-B-C-D-E, bao gồm VF 3, VF 5, VF 6, VF e34, VF 7, VF 8 và VF 9. Trong đó, VF 3, VF 5 và VF 6 sở hữu kích thước lý tưởng, phù hợp cho nhiều mục đích sử dụng. VF 7, SUV điện hạng C, được trang bị hệ dẫn động hai cầu toàn thời gian, tối ưu lực kéo khi chạy đường dài, phù hợp với khách hàng thường xuyên di chuyển đường trường. Ngoài ra, VinFast giới thiệu mẫu xe dòng bán tải điện – VF Wild, thuộc phân khúc xe bán tải cỡ trung tại Hội chợ Điện tử Tiêu dùng (CES) 2024 tổ chức vào tháng 1 năm 2024.

VinFast cũng có những bước tiến mạnh mẽ trong kế hoạch mở rộng thị trường quốc tế bằng việc khởi công xây dựng nhà máy sản xuất ô tô điện tại Mỹ, cũng như mở rộng hợp tác với các đối tác ở Châu Âu, Việt Nam

<sup>8</sup><https://danviet.vn/vinmec-chinh-thuc-gia-nhap-he-thong-lien-ket-toan-cau-cua-cleveland-clinic-20230201153024188.htm>

## Bản Cáo Bạch

và Đông Nam Á. Công ty cũng mở rộng hợp tác với các nhà phân phối và đại lý tại các thị trường trọng điểm khác như Châu Âu, Đông Nam Á nhằm củng cố vị thế và sức ảnh hưởng của mình.

**VinAI giữ vững vị thế top 20 công ty công nghệ toàn cầu dẫn đầu về nghiên cứu trí tuệ nhân tạo:** Trong năm 2023, VinAI đã có sự vươn lên mạnh mẽ trong lĩnh vực nghiên cứu trí tuệ nhân tạo, với việc công bố 27 công trình tại các hội thảo hàng đầu thế giới như CVPR, ICCV, NeurIPS, nâng tổng số công trình ở hạng bậc đỉnh được công bố và được thế giới công nhận lên tới hơn 130 công trình sau hơn 4 năm hoạt động. Kết quả này đã giúp VinAI duy trì vị thế top 20 công ty công nghệ toàn cầu dẫn đầu về nghiên cứu trí tuệ nhân tạo theo các tiêu chí đánh giá của Thundermark Capital.

Tính đến năm 2023, VinAI đã đóng góp cho cộng đồng hơn 40 bộ mã nguồn và 11 bộ dữ liệu, góp phần quan trọng vào việc nghiên cứu và phát triển các ứng dụng trí tuệ nhân tạo. Đặc biệt, trong sự kiện AI Day 2023, VinAI đã công bố một bước đột phá với PhởGPT – một mô hình mã nguồn mở có hơn 7,5 tỉ tham số, có khả năng hiểu văn hoá, văn phong tiếng Việt, và sử dụng tiếng Việt một cách mượt mà.

**VinBigData làm chủ tầng lõi mô hình ChatGPT với ViGPT:** ViGPT là “ChatGPT phiên bản Việt” đầu tiên dành cho người dùng cuối được xây dựng dựa trên mô hình ngôn ngữ lớn tiếng Việt (LLM) do VinBigdata phát triển. ViGPT sở hữu những tính năng vượt trội và thiết kế phù hợp nhất với nhu cầu sử dụng của người Việt như sáng tạo nội dung, tìm kiếm thông tin, giải đáp các câu hỏi thường thức mang đặc trưng của Việt Nam. Với việc làm chủ từ những tầng lõi mô hình sâu nhất, ViGPT sở hữu hơn 600GB dữ liệu tiếng Việt tinh chỉnh lấy từ nhiều lĩnh vực, chính thức mở ra cho 10.000 người sử dụng miễn phí trong vòng 15 ngày. ViGPT đã thu về hơn 22.000 lượt đăng ký sử dụng. Ngoài ra, tại sự kiện Virtuland The New Ocean AI ngày 27 tháng 12 năm 2023, ViGPT phiên bản doanh nghiệp cũng được ra mắt, tích hợp trong nền tảng trí tuệ nhân tạo VinBase 2.0 góp phần làm thay đổi thói quen vận hành và nâng tầm hiệu quả kinh doanh, marketing, dịch vụ khách hàng, và quản trị rủi ro.

**VinBrain hợp tác với những đối tác uy tín và ra mắt các giải pháp AI đột phá trong ngành y tế:** Năm 2023, VinBrain đã ký kết thành công thỏa thuận hợp tác chiến lược và thỏa thuận thương mại với các đối tác uy tín trên thế giới như Nutex Health, Microsoft, Đại học Stanford, Nvidia. Đồng thời, VinBrain cũng đã giới thiệu các giải pháp trí tuệ nhân tạo đột phá mang lại ảnh hưởng lớn, bao gồm:

- Tổ hợp sản phẩm DrAid™ CT Ung Thư Gan và DrAid™ MRI Ung Thư Trực Tràng: Hai sản phẩm này đồng hành trong cuộc chiến chống lại các loại ung thư nguy hiểm nhất, cung cấp giải pháp chẩn đoán và điều trị chính xác và hiệu quả.

- DrAid™ Enterprise Data Solution: Giải pháp toàn diện và tiên tiến dựa trên dữ liệu cho ngành Y tế. Đây là hệ thống giúp tổ chức, phân tích và áp dụng dữ liệu y tế một cách hiệu quả, từ đó cung cấp thông tin chính xác và quan trọng để hỗ trợ quyết định lâm sàng và nghiên cứu y học.

**VinCSS đạt được những bước tiến mới trong thương mại hóa sản phẩm ra các thị trường quốc tế:** Sản phẩm và dịch vụ Quản lý định danh và xác thực theo tiêu chuẩn FIDO2 quốc tế của VinCSS đang được triển khai cho nhiều doanh nghiệp lớn, mang lại những giải pháp xác thực mạnh mẽ không cần sử dụng mật khẩu. Những sản phẩm này đã vươn ra các thị trường đòi hỏi chất lượng dịch vụ cao như Mỹ, Canada, Nhật Bản và nhận được sự đón nhận tích cực từ người dùng.

VinCSS đã thành công trong việc hợp tác với Pavana để thương mại hóa sản phẩm camera tích hợp công nghệ FIDO Device Onboarding (FDO) – sản phẩm đầu tiên trên thế giới trong lĩnh vực này. Thành tích này giúp VinCSS tiên phong trong xu hướng an ninh bảo mật cho các thiết bị IoT, giúp công ty vươn lên sánh vai với các đối thủ lớn như Intel, Dell và Red Hat trong lĩnh vực này.

**Vinhomes ghi dấu ấn 10 năm ra mắt thương hiệu với những điểm nhấn và dự án nổi bật:** Năm 2023, Vinhomes kỷ niệm 10 năm ra mắt thương hiệu, khẳng định vị thế dẫn đầu và tiên phong trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Trong năm 2023, Vinhomes tiếp tục xây dựng và bàn giao 14.532 căn nhà tại các khu đô thị trên toàn quốc. Đặc biệt, Vinhomes triển khai nhiều hoạt động để tăng độ sầm uất, sôi động của các



## Bản Cáo Bạch

khô đô thị. Nổi bật như tại Vinhomes Ocean Park 2 và 3, Vinhomes kết hợp với Vincom Retail khai trương và đưa vào vận hành Grand World – siêu tổ hợp vui chơi – giải trí – mua sắm – trải nghiệm với kiến trúc đặc sắc thu hút gần 500 gian hàng từ các thương hiệu lớn trong và ngoài nước. Vinhomes cũng liên tục bổ sung các hạng mục mới như Tòa tháp văn phòng, bệnh viện Vinmec, trung tâm thương mại, sân tập golf, tuyến xe nội ngoại khu VinBus, hệ thống giáo dục liên cấp trong nước, quốc tế ... nhằm hoàn thiện môi trường sống cho cư dân.

Trong năm 2023, Vinhomes tiếp tục cho ra mắt các dự án chiến lược mới trên khắp các tỉnh thành như: Vinhomes Golden Avenue (Móng Cái), Vinhomes Sky Park (Bắc Giang) cùng một loạt các phân khu mới tại các Đại dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park.

**Vincom Retail được vinh danh tại các giải thưởng uy tín quốc tế cho hệ thống trung tâm thương mại thế hệ mới:** Tháng 05 năm 2023, Vincom Retail được vinh danh tại Lễ trao giải thưởng Bất động sản châu Á – Thái Bình Dương (Asia Pacific Property Awards – APPA) 2023. Vincom Mega Mall Smart City đã xuất sắc giành vị trí quán quân tại hai giải thưởng quan trọng: Trung tâm thương mại hàng đầu Việt Nam và Chiến dịch Marketing phát triển trung tâm thương mại hàng đầu Việt Nam. Bên cạnh đó, mô hình Life-Design Mall cùng chiến dịch marketing hiệu quả đã đóng vai trò quan trọng, giúp Vincom Mega Mall Smart City giành giải thưởng cao nhất trong hạng mục Sáng kiến bán lẻ của năm tại thị trường Việt Nam, tại Giải thưởng bán lẻ châu Á do tạp chí Retail Asia (Tạp chí chuyên ngành bán lẻ châu Á) tổ chức hàng năm. Vincom Mega Mall Ocean Park cũng đã nhận được giải thưởng Trung tâm thương mại hàng đầu của năm tại thị trường Việt Nam, do Retail Asia bình chọn.

Vincom Retail cũng phát triển mô hình bất động sản bán lẻ mới tại Grand World thuộc Ocean City – mô hình đầu tiên kết hợp giữa công viên giải trí với show thực cảnh 3D mapping trên sân khấu thuyền và chuỗi các trải nghiệm kinh tế đêm tại Miền Bắc. Chuỗi sự kiện mở màn độc đáo của Lễ hội 79 ngày khai trương đã thu hút hàng trăm ngàn lượt khách hàng đến tham quan, mua sắm. Đặc biệt, Đại nhạc hội Countdown đón năm mới đã ghi nhận con số kỷ lục với gần 160.000 lượt khách hàng tham dự.

**Vinpearl ghi dấu 20 năm kiến tạo “Điểm đến tinh hoa” trên bản đồ du lịch Việt:** Vinpearl đạt kỷ lục với chuỗi Lễ hội nhiều hoạt động nhất và dài nhất Việt Nam trong năm 2023, gồm 131 sự kiện và hoạt động kéo dài suốt 53 ngày tại VinWonders Nha Trang, tâm điểm là siêu nhạc hội 8Wonder Music Festival với sự góp mặt của siêu sao Charlie Puth. Với gần 3.000 nội dung phát hành, sự kiện thu hút 335,3 triệu lượt hiển thị, 37,5 triệu lượt tiếp cận, 58,5 triệu lượt video view, 18 triệu lượt tương tác, bình luận và chia sẻ, 5,3 triệu lượt view livestream.

Chuỗi sự kiện Wake Up Festival với tâm điểm là siêu nhạc hội 8Wonder Winter Festival cùng sự xuất hiện của ban nhạc huyền thoại Maroon 5 thu hút 157,3 triệu lượt hiển thị, 40,7 triệu lượt tiếp cận, 50,4 triệu lượt video view, 10,5 triệu lượt tương tác, bình luận và chia sẻ, 4,2 triệu lượt view livestream.

**Vinmec tiên phong triển khai thành công nhiều kỹ thuật chuyên môn cao bắt kịp xu thế chung của quốc tế:** Năm 2023 đánh dấu những bước tiến quan trọng của Vinmec trong lĩnh vực y tế. Ngoài việc là một trong hai đơn vị có khả năng thực hiện ghép gan cấp cứu một cách hoàn chỉnh tại Việt Nam, Vinmec là đơn vị đầu tiên và duy nhất được cấp phép ứng dụng công nghệ 3D trong điều trị. Bên cạnh đó, Vinmec đã thực hiện thành công các ca phẫu thuật tim ít xâm lấn và can thiệp tim mạch phức tạp, bao gồm cả việc cứu sống bệnh nhân với tình trạng tim ngừng tuần hoàn hai lần và sử dụng não thức trong phẫu thuật động kinh.

Cũng trong năm 2023, Vinmec cũng đã hợp tác với VinUniversity và GE Healthcare để thành lập Trung tâm Đào tạo Chẩn đoán Hình ảnh Chất lượng Quốc tế đầu tiên tại Việt Nam. Đây là trung tâm đầu tiên trong nước và trong khu vực triển khai mô hình đào tạo chẩn đoán hình ảnh theo tiêu chuẩn quốc tế, kết hợp dữ liệu chẩn đoán hình ảnh để cung cấp đào tạo và hỗ trợ chẩn đoán cho bác sĩ, đồng thời cung cấp hướng điều trị hiệu quả cho bệnh nhân ở nhiều chuyên khoa khác nhau.

## **Bản Cáo Bạch**

**Vinschool mở rộng quy mô, nâng tầm chất lượng:** Trong năm 2023, Vinschool đã đạt được những thành tựu đáng chú ý trong việc mở rộng quy mô và nâng cao chất lượng giáo dục. Việc khánh thành thêm hai cơ sở trường mới tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, đã đưa tổng số cơ sở của hệ thống lên con số ấn tượng là 50 trường trên toàn quốc, với hơn 46.000 học sinh. Cũng trong năm 2023, Vinschool đã tự hào có thêm hai cơ sở đạt giám định của Hội đồng các trường quốc tế (CIS), nâng tổng số cơ sở đạt giám định lên 10, góp phần khẳng định đẳng cấp quốc tế của hệ thống giáo dục này.

Bên cạnh việc mở rộng và nâng cao chất lượng giáo dục, Vinschool cũng ghi nhận nhiều thành tựu về giáo dục và phát triển bền vững. Trong năm 2023, hệ thống Vinschool đã nhận hơn 1.000 giải thưởng quốc tế cho học sinh của mình. Đặc biệt, Vinschool còn được vinh danh với bốn giải thưởng quốc tế uy tín, bao gồm hai giải về Công nghệ Giáo dục từ Asian Technology Awards và hai giải về Phát triển Bền vững tại ESG Business Awards 2023 châu Á. Đây là minh chứng vững chắc cho thấy cam kết mạnh mẽ của Vinschool trong việc mang đến một môi trường giáo dục chất lượng và bền vững cho các học sinh.

### **Các Danh hiệu, giải thưởng năm 2022:**

**Vingroup nhận cú đúp giải thưởng về tài chính bền vững từ tạp chí The Asset:** The Asset là tạp chí tài chính hàng đầu châu Á chuyên đánh giá và xếp hạng doanh nghiệp trong hoạt động huy động vốn bền vững. Giải thưởng thường niên The Asset Triple A Awards vinh danh các tổ chức xuất sắc trong lĩnh vực tài chính. Dựa trên quy trình đánh giá khắt khe và minh bạch, Vingroup và VinFast lần lượt được The Asset công nhận danh hiệu Nhà phát hành tài chính bền vững nhất (Best Issuer for Sustainable Finance) và Khoản vay xanh tốt nhất (Best Green Loan).

**Top 300 Doanh nghiệp lớn nhất và tăng trưởng nhanh nhất Châu Á – Top 10 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam năm 2022:** Theo danh sách Asia 300 của Nikkei Asia, Vingroup năm thứ năm liên tiếp kể từ năm 2018 nằm trong 300 Doanh nghiệp lớn nhất và tăng trưởng nhanh nhất châu Á. Nikkei Asia đánh giá các công ty từ 11 nền kinh tế trên khắp lục địa, dựa trên vốn hóa thị trường và tiềm năng tăng trưởng. Bên cạnh đó, Vingroup tiếp tục là một trong 10 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report 2022.

**Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam trong ngành kỹ thuật, du lịch, giáo dục và bất động sản:** Năm 2022, Vingroup tăng hai bậc và được bình chọn đứng vị trí 10 trong bảng xếp hạng 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam, và là Nơi làm việc tốt nhất trong bốn lĩnh vực. Cụ thể, VinFast đứng số một trong ngành Kỹ thuật/Máy móc/Cơ khí Công nghiệp; Vinpearl là thương hiệu hấp dẫn nhất trong ngành Khách sạn; Vinschool là môi trường lý tưởng nhất trong lĩnh vực Giáo dục/Đào tạo/Tư vấn và Vinhomes dẫn đầu trong ngành Bất động sản/Dịch vụ bất động sản. Kết quả bình chọn được thu thập từ cuộc khảo sát 57.939 nhân sự có kinh nghiệm, nhằm đo lường sức hấp dẫn thương hiệu nhà tuyển dụng do mạng cộng đồng nghề nghiệp Anphabe thực hiện, công ty nghiên cứu thị trường INTAGE Việt Nam kiểm chứng.

**VinFast được AUTOBEST vinh danh là Ngôi sao đang lên:** Trong khuôn khổ triển lãm Paris Motor Show 2022, VinFast đã được AUTOBEST – Tổ chức đánh giá ô tô uy tín tại châu Âu vinh danh là Ngôi sao đang lên. Giải thưởng ghi nhận nỗ lực vươn lên của VinFast trong hành trình từ tân binh đến sau tới vị thế tiên phong trên thị trường xe điện châu Âu. Tại Việt Nam, mẫu xe ô tô điện thông minh VF 8 của VinFast được vinh danh là Ngôi sao mới của thị trường ô tô Việt Nam ở Lễ trao giải Car Awards 2022 do Báo điện tử VnExpress tổ chức, đồng thời được Cộng đồng Tinh tế bình chọn là Xe hơi điện của năm, Xe ô tô điện được yêu thích nhất và Xe ô tô phổ thông trên một tỷ đồng được yêu thích nhất. Với thiết kế hiện đại, sang trọng và thể thao, cùng những công nghệ thông minh tiên tiến, VF 8 trong tháng 01 năm 2023 đã được vinh danh ở Giải thưởng Car Choice Awards 2022 với danh hiệu Xe trang bị nổi bật 2022 trong hạng mục Xe xu hướng.

**VinAI đạt top 20 Công ty công nghệ dẫn đầu thế giới về nghiên cứu trí tuệ nhân tạo năm 2022:** Với 88 bài viết nghiên cứu xuất bản chỉ sau ba năm thành lập, VinAI là công ty đến từ Việt Nam duy nhất nằm trong

## Bản Cáo Bạch

Top 20 Công ty công nghệ dẫn đầu thế giới về nghiên cứu AI năm 2022<sup>9</sup>. Danh sách các công ty được chọn ra từ 3.523 bài viết nghiên cứu đạt giải tại NeurIPS – Hội nghị số một trên thế giới về trí tuệ nhân tạo và ICML – Hội nghị Quốc tế về Máy học.

**Trợ lý ảo ViVi được vinh danh là sản phẩm công nghệ tiềm năng 2022:** Trợ lý ảo ViVi, một trong những sản phẩm nổi bật của VinBigData, được vinh danh là Sản phẩm công nghệ tiềm năng 2022 tại Lễ trao giải Tech Awards 2021. Vượt qua hơn 300 doanh nghiệp tham gia xét duyệt, sản phẩm Trợ lý ảo của VinBigData được Trung tâm bảo vệ người tiêu dùng đánh giá là một trong 10 thương hiệu nổi tiếng hàng đầu 2022. VinBigData cũng chứng minh được năng lực công nghệ dẫn đầu khi giành giải nhất với mô hình dữ liệu chuyển đổi văn bản của Cuộc thi tổng hợp tiếng nói có cảm xúc do Câu lạc bộ Xử lý ngôn ngữ và tiếng nói tiếng Việt (VLSP) và Hội Tin học Việt Nam tổ chức.

**VinCSS dẫn đầu thị trường xác thực mạnh không mật khẩu Đông Nam Á năm 2022:** Trong năm 2022, VinCSS đã được Frost & Sullivan vinh danh ở giải thưởng Best Practice tại hạng mục Enabling Technology Leadership Award – The SEA Passwordless Authentication Industry (Giải thưởng nhà lãnh đạo trong lĩnh vực công nghệ hỗ trợ – Ngành xác thực không mật khẩu tại Đông Nam Á). VinCSS được chuyên gia từ Frost and Sullivan nhận định: “Hệ sinh thái VinCSS FIDO2 giúp doanh nghiệp loại bỏ nguy cơ xảy ra các cuộc tấn công mạng, mang đến tiêu chuẩn cho phiên xác thực mạnh, góp phần đảm bảo an toàn hệ thống và an ninh chuỗi cung ứng”

**Vinhomes, Vinpearl và Vincom Retail nằm trong top 50 thương hiệu có giá trị nhất Việt Nam:** Tại sự kiện Brand Finance Forum 2022, Vinhomes, Vinpearl và Vincom Retail đã được vinh danh trong Top 50 Thương hiệu có giá trị nhất Việt Nam. Trong đó, Vinhomes tiếp tục là Công ty bất động sản duy nhất nằm trong Top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam, trong khi Vinpearl, Vincom Retail là thương hiệu duy nhất trong lĩnh vực du lịch, bất động sản bán lẻ được vinh danh.

**Vinhomes là nhà phát triển các dự án đáng sống nhất Việt Nam và thuộc top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam:** Hai đại dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Grand Park được bình chọn là Dự án đáng sống nhất Việt Nam tại Diễn đàn Phát triển bền vững thị trường bất động sản năm 2022 do Tập chí Diễn đàn Doanh nghiệp phối hợp tổ chức cùng Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam. Chương trình được thực hiện nhằm mục đích giúp thị trường sàng lọc chủ đầu tư uy tín, sản phẩm ưu việt với pháp lý minh bạch. Vinhomes xếp hạng thứ sáu trong Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam và nằm trong danh sách 22 doanh nghiệp tỷ đô giai đoạn 2020 – 2021. 2022 là năm thứ 11 Vinhomes nằm trong bảng xếp hạng Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam, là minh chứng cho năng lực quản trị của công ty với các tiêu chí đánh giá được dựa trên tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu và lợi nhuận trên cổ phiếu trong ba năm liên tiếp.

**Vincom Retail được vinh danh là Thương hiệu truyền cảm hứng năm 2022:** Trong năm 2022, Vincom Retail được vinh danh là Thương hiệu truyền cảm hứng – Inspirational Brand Award tại lễ trao giải thưởng quốc tế Asia Pacific Enterprise Awards (APEA) khẳng định vị thế tiên phong trên thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam. APEA là giải thưởng quốc tế vinh danh những cá nhân và tổ chức kinh doanh xuất sắc, từ đó truyền cảm hứng sáng tạo, đổi mới, cạnh tranh lành mạnh để tạo ra sự tăng trưởng kinh tế và xã hội bền vững. Bên cạnh đó, Vincom Mega Mall Smart City được trao giải thưởng “Trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam” và có “Chiến dịch Marketing phát triển trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam” tại lễ trao giải thưởng quốc tế Asia Pacific Property Awards (APPA).

**Vinmec Times City và Vinmec Central Park đạt chứng nhận Mỹ (American College of Cardiology – ACC):** Hai Trung tâm Tim mạch thuộc Vinmec Times City và Vinmec Central Park nhận được hai chứng nhận ACC về quản lý suy tim và can thiệp mạch vành, đưa Vinmec trở thành hệ thống y tế đầu tiên tại châu Á có hai bệnh viện đạt cả hai tiêu chuẩn này, làm tiền đề cho việc công nhận Trung tâm xuất sắc về Tim mạch

<sup>9</sup> <https://vnexpress.net/vinai-va-o-top-20-cong-ty-nghien-cuu-ai-toan-cau-4492216.html>

## Bản Cáo Bạch

đầu tiên tại châu Á. Sau hơn một năm triển khai thực hiện bộ quy trình quản lý suy tim và can thiệp mạch vành theo các tiêu chuẩn của ACC, các chỉ số hiệu quả trong điều trị tại Vinmec (giảm biến chứng, giảm thời gian nằm viện trung bình giảm và tăng chất lượng cuộc sống người bệnh) đã được ACC thẩm định và đánh giá đạt chuẩn tương đương với 50% Bệnh viện của Hoa Kỳ. Vinmec đạt chứng nhận Doanh nghiệp được quản trị tốt nhất – thuộc hệ thống giải thưởng của Deloitte’s Global dành cho những công ty quản lý tốt nhất toàn cầu với các tiêu chí đánh giá nghiêm ngặt xây dựng dựa trên kinh nghiệm hoạt động trên toàn cầu gần 30 năm, tại hơn 40 quốc gia.

**Vinschool đạt tiêu chuẩn giám định của Hội đồng các trường Quốc tế (CIS – The Council of International Schools):** Tháng 06 năm 2022, ba cụm trường lớn nhất hệ thống Giáo dục Vinschool là Vinschool the Harmony, Vinschool Times City và Vinschool Central Park đã chính thức trở thành những trường Việt Nam đầu tiên đạt giám định CIS sau khi trải qua một quá trình bốn năm liên tục được đánh giá nghiêm ngặt. Khung giám định của CIS bao gồm: (1) Định hướng giáo dục của nhà trường, (2) Hệ thống kiểm soát và mô hình vận hành bền vững, (3) Chương trình giáo dục, (4) Tiêu chuẩn học tập, (5) Môi trường học đường, (6) Chính sách nhân sự, (7) Cơ sở vật chất, và (8) Sự phối hợp giữa gia đình cùng nhà trường.

### Các Danh hiệu, giải thưởng năm 2023:

**Vingroup được The Asset Triple A Country Awards vinh danh là 'Nhà phát hành tốt nhất về tài chính bền vững' năm 2022, cũng như được vinh danh ở hạng mục “Khoản vay xanh tốt nhất” tại Châu Á cùng với VinFast:** Ngày 29 tháng 03 năm 2023 - Vingroup được The Asset Triple A Country Awards vinh danh là “Nhà Phát Hành Tốt Nhất Về Tài Chính Bền Vững” năm 2022. Đồng thời, Vingroup cũng cùng VinFast – công ty thành viên của Tập đoàn chia sẻ Giải “Khoản Vay Xanh Tốt Nhất”. Với 2 giải thưởng danh giá trên, Vingroup đã khẳng định được vai trò tiên phong trong đầu tư xanh và gọi vốn trên thị trường quốc tế. The Asset Triple A Country Awards là một trong những giải thưởng tài chính uy tín hàng đầu khu vực với bề dày hơn 20 năm, thu hút sự tham gia của các tổ chức phát hành và định chế tài chính lớn đến từ 18 quốc gia Châu Á. Giải thưởng được tổ chức thường niên, có quy trình đánh giá khách quan, độc lập do Hội đồng các chuyên gia quốc tế đầu ngành trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng và thị trường vốn thực hiện.

**Capital Finance International (“CFI”) vinh danh Vingroup ở hạng mục "Chiến lược phát triển bền vững tốt nhất Việt Nam năm 2023":** CFI ghi nhận Vingroup là tập đoàn đa ngành "hướng đến mục tiêu mang đến cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người", với các dịch vụ, sản phẩm trong ba lĩnh vực công nghệ – công nghiệp, thương mại dịch vụ và thiện nguyện xã hội. Tập đoàn đã xây dựng các mục tiêu bền vững thông qua việc phát triển một hệ sinh thái toàn diện trong nhiều lĩnh vực, từ nhà ở, mua sắm, du lịch và khách sạn, đến giải trí, giáo dục, và chăm sóc sức khỏe.

**Top 10 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report:** Vingroup đứng thứ 10 trong Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report. Danh sách Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500) được lập theo mô hình tương tự như Fortune500, dựa trên các tiêu chí và phương pháp đánh giá độc lập, theo chuẩn mực quốc tế, và được công bố định kỳ hàng năm từ năm 2007.

**Top 10 Thương hiệu Mạnh Việt Nam 2022-2023 do Tạp chí Kinh tế Việt Nam bình chọn:** Ngày 6 tháng 10 năm 2023, Tạp chí Kinh tế Việt Nam – VnEconomy – Vietnam Economic Times công bố và vinh danh Vingroup trong Top 10 Thương hiệu Mạnh Việt Nam 2022-2023. Các thương hiệu doanh nghiệp được vinh danh có kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh xuất sắc, ấn tượng; tiên phong đổi mới sáng tạo; tiên phong cam kết và triển khai các kế hoạch hành động về phát triển bền vững, cải thiện môi trường, đồng thời tăng cường các chính sách hướng tới người lao động và cộng đồng.

**Vingroup, VinFast và Vinhomes giành Năm giải vàng - Công ty tốt nhất Việt Nam - tại FinanceAsia Awards 2023:** Năm 2023, Vingroup, VinFast và Vinhomes đã đạt 5 giải vàng trong hệ thống giải thưởng Công ty tốt nhất khu vực châu Á (Asia’s Best Company) của FinanceAsia Awards, tôn vinh những đóng góp toàn diện của các thương hiệu này tại khu vực Châu Á – Thái Bình Dương.

## Bản Cáo Bạch

Cụ thể, trong bảng xếp hạng năm 2023, Vingroup, VinFast và Vinhomes đã được vinh danh tại các hạng mục quan trọng như sau: Công ty được quản lý tốt nhất Việt Nam (Best Managed Company in Vietnam); Công ty có hoạt động quan hệ nhà đầu tư tốt nhất Việt Nam (Best Investor Relations in Vietnam); Công ty có hoạt động phát triển bền vững nhất Việt Nam (Best ESG in Vietnam); Công ty có môi trường đa dạng, bình đẳng, và hòa nhập nhất Việt Nam (Best DEI (Diversity, equity, and inclusion) in Vietnam); và Công ty bất động sản tốt nhất Việt Nam (Best Real Estate Company in Vietnam).

Đây là những giải thưởng cao quý, thể hiện sự công nhận và đánh giá cao về hiệu suất và thành tựu của các doanh nghiệp này trong các lĩnh vực quản lý, quan hệ nhà đầu tư, phát triển bền vững, đa dạng và bình đẳng, cũng như lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam.

**VinFast VF 5, VF 6 và VF 9 được vinh danh tại lễ trao giải Car Awards 2023 và Better Choice Awards 2023:** VinFast VF 6 là mẫu xe trong phân khúc crossover cỡ B, được vinh danh "Ô tô của năm" tại lễ trao giải Car Awards 2023, tổ chức bởi báo điện tử VnExpress. Cũng trong khuôn khổ này, VinFast VF 5 đã nhận giải "Ngôi sao mới" với những điểm mạnh về thiết kế trẻ trung, bắt mắt; sở hữu sức mạnh động cơ vượt trội phân khúc; trang bị nhiều tính năng an toàn và thông minh cùng chi phí sử dụng hợp lý.

VinFast VF 6 và VF 9 được vinh danh lần lượt là "Xe phổ biến cho gia đình" và "Xe dẫn đầu xu hướng" trong Better Choice Awards 2023 tại Triển lãm Sáng tạo Quốc tế Việt Nam 2023 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư Việt Nam đăng cai tổ chức.

**VinAI duy trì vị thế Top 20 Công ty công nghệ dẫn đầu thế giới về nghiên cứu trí tuệ nhân tạo và ghi dấu ấn với sản phẩm MirrorSense:** Năm 2023 VinAI công bố 27 công trình trên các hội thảo hàng đầu thế giới (CVPR, ICCV, NeurIPS...), nâng tổng số công trình được công bố sau 5 năm hoạt động lên 130 công trình. Kết quả này giúp VinAI giữ vững vị thế top 20 công ty công nghệ toàn cầu dẫn đầu về nghiên cứu trí tuệ nhân tạo theo các tiêu chí đánh giá của Thundermark Capital.

MirrorSense, công nghệ chinh phục tự động bằng ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) đầu tiên trên thế giới do VinAI hợp tác phát triển, đã được vinh danh giải thưởng Innovation Award Honoree tại hạng mục Công nghệ xe và giải pháp di chuyển tiên tiến của CES 2024. Đây là một giải thưởng cho sản phẩm công nghệ sáng tạo danh giá hàng đầu thế giới.

**VinBigData giành "cú đúp" giải thưởng tại lễ vinh danh Doanh nghiệp công nghệ số xuất sắc Việt Nam 2023:** VinBigdata đã nhận giải thưởng ở hai hạng mục top 10 "Doanh nghiệp cung cấp nền tảng chuyển đổi số" và top 10 "Doanh nghiệp A-IoT" tại Lễ vinh danh giải thưởng "Doanh nghiệp công nghệ số xuất sắc Việt Nam 2023". Với hạ tầng công nghệ mạnh mẽ, đội ngũ chuyên gia đẳng cấp thế giới, cùng nhiều thành tựu vượt trội trong nghiên cứu, phát triển sản phẩm, VinBigdata đã xuất sắc được vinh danh, khẳng định vị thế tiên phong trong lĩnh vực chuyển đổi số và A-IoT. Cũng trong năm 2023, sản phẩm Trợ lý ảo ViVi của VinBigData đã được vinh danh là Giải pháp xuất sắc của ngành phần mềm, CNTT Việt Nam trong lĩnh vực Các dịch vụ, giải pháp công nghệ tiên phong tại Lễ trao giải Sao Khuê 2023.

**VinCSS dẫn đầu thị trường xác thực mạnh không mật khẩu Đông Nam Á:** VinCSS một lần nữa khẳng định vị thế dẫn đầu Châu Á - Thái Bình Dương (APAC) về xác thực mạnh không mật khẩu khi được Frost & Sullivan trao tặng Giải thưởng Sản phẩm Mới Đột phá, quy mô Châu Á - Thái Bình Dương năm 2023 (Asia-Pacific New Product Innovation Award 2023). Đây là lần thứ hai liên tiếp VinCSS được đón nhận giải thưởng danh giá từ Frost & Sullivan.

**Vinhomes thuộc top 20 thương hiệu bất động sản giá trị nhất thế giới:** Năm 2023, Vinhomes được vinh danh tại nhiều hạng mục giải thưởng uy tín trong nước và quốc tế như: Top 20 thương hiệu bất động sản giá trị nhất thế giới (Brand Finance), Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á (Corporate Excellence Award), Thương hiệu Truyền cảm hứng (Inspiration Brand Award) và top 3 doanh nghiệp niêm yết vốn hóa lớn có hoạt động quan hệ nhà đầu tư được định chế tài chính đánh giá cao nhất. Tiềm ích tổ hợp biển tạo sóng Royal Wave Park xác lập kỷ lục Tổ hợp biển tạo sóng nhân tạo và hồ nước mặn trong khuôn viên đô thị lớn nhất thế giới.

## **Bản Cáo Bạch**

**Vincom Retail được vinh danh là Thương hiệu truyền cảm hứng:** Vincom Retail được vinh danh là Thương hiệu truyền cảm hứng – Inspirational Brand Award tại lễ trao giải thưởng quốc tế Asia Pacific Enterprise Awards (APEA) khẳng định vị trí tiên phong trên thị trường bất động sản bán lẻ tại Việt Nam. APEA là một giải thưởng quốc tế uy tín, vinh danh những cá nhân và tổ chức kinh doanh xuất sắc, thúc đẩy sự sáng tạo, đổi mới và cạnh tranh lành mạnh để đóng góp vào sự tăng trưởng kinh tế và xã hội bền vững.

Ngoài ra, Vincom Mega Mall Smart City cũng đã nhận được giải thưởng "Trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam" và "Chiến dịch Marketing phát triển trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam" tại lễ trao giải thưởng quốc tế Asia Pacific Property Awards (APPA). Đây là những giải thưởng danh giá, là minh chứng cho sự cam kết và nỗ lực của Vincom Retail trong việc mang lại trải nghiệm mua sắm và giải trí tốt nhất cho khách hàng, đồng thời chứng minh sự xuất sắc trong chiến lược marketing và phát triển trung tâm thương mại.

**Vinpearl tiếp tục giữ vị thế thương hiệu dẫn đầu, đại diện cho ngành khách sạn du lịch nghỉ dưỡng tại Việt Nam:** Mang trong mình sứ mệnh nâng tầm trải nghiệm nghỉ dưỡng, mang đến những kỳ nghỉ 5 sao cho du khách Việt Nam và du khách quốc tế, năm 2023, Vinpearl cho thấy vị thế dẫn đầu trong ngành khách sạn du lịch nghỉ dưỡng thông qua một loạt các giải thưởng uy tín. Trong đó, Vinpearl Wonderworld Phú Quốc và Vinpearl Sealink Nha Trang được vinh danh trong danh sách Top 15 khách sạn dành cho gia đình tại Châu Á và Top 5 khách sạn tốt nhất tại Việt Nam, tại giải thưởng Best of the best bởi TripAdvisor 2023. Vinpearl Resort & Spa Hạ Long, Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc, cùng Hòn Tằm Resort cũng lọt vào danh sách top 10% khách sạn xuất sắc nhất thế giới theo giải thưởng Traveller's Choice của TripAdvisor. Các địa điểm như Vinpearl Luxury Nha Trang và Vinpearl Resort & Spa Hội An tiếp tục được công nhận qua giải thưởng Traveller Review Awards. Đặc biệt, Vinpearl Resort & Spa Đà Nẵng được vinh danh trong danh sách Top 10 khách sạn sang trọng và thân thiện được người dùng yêu thích.

**Vinschool đạt tiêu chuẩn giám định của Hội đồng các trường Quốc tế (CIS - The Council of International Schools):** Năm 2023, Vinschool tự hào có thêm 02 cơ sở đạt giám định của Hội đồng các trường quốc tế (CIS), nâng tổng số cơ sở đạt giám định lên 10. Khung giám định của CIS bao gồm: (1) Định hướng giáo dục của nhà trường, (2) Hệ thống kiểm soát và mô hình vận hành bền vững, (3) Chương trình giáo dục, (4) Tiêu chuẩn học tập, (5) Môi trường học đường, (6) Chính sách nhân sự, (7) Cơ sở vật chất, và (8) Sự phối hợp giữa gia đình cùng nhà trường.

**Vinmec duy trì các chứng chỉ thẩm định chuyên môn chuyên sâu quốc tế:** Năm 2023, Trung tâm miễn dịch dị ứng Vinmec Times City trở thành đơn vị đầu tiên tại Việt Nam, thứ 2 tại Đông Nam Á và thứ 7 tại châu Á đạt chứng chỉ quốc tế ADCARE, theo đó được công nhận là trung tâm tham khảo và xuất sắc về bệnh viêm da cơ địa; RTAC lần 2 cho Hỗ trợ sinh sản/IVF; Trung tâm Công nghệ cao thuộc Hệ thống y tế Vinmec hoàn thành báo cáo ngoại kiểm EMQN và đánh giá giám sát ISO 15189:2012 (mảng Di truyền y học); hoàn thành so sánh liên phòng cho AABB (Ngân hàng mô).

Vinmec đạt chứng nhận Doanh nghiệp được quản trị tốt nhất hai năm liên tiếp – thuộc hệ thống giải thưởng của Deloitte's Global dành cho những công ty quản lý tốt nhất toàn cầu với các tiêu chí đánh giá nghiêm ngặt, xây dựng dựa trên kinh nghiệm hoạt động trên toàn cầu gần 30 năm.

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

## Bản Cáo Bạch

### 1.3. Thông Tin Về Quá Trình Tăng Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Niêm Yết

Bảng dưới đây bao gồm thông tin về các đợt thay đổi vốn kể từ thời điểm thành lập bao gồm thời điểm thay đổi vốn, giá trị vốn thay đổi, hình thức thay đổi vốn, đơn vị cấp:

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2002	0	196.000.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần. Các cổ đông góp vốn bằng tiền	19.600.000	Giấy CN ĐKKD lần đầu, số 0103001016 ngày 03/05/2002	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
Năm 2003	55.000.000.000	251.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ	5.500.000	Quyết định 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 Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 1, số 0103001016 ngày 04/03/2003	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
Năm 2005	(251.000.000)	250.749.000.000	Thu hồi phần vốn góp của Công ty CK Trần Hưng Đạo	Không phát hành do thu hồi phần vốn góp	Quyết định số 05/QĐ-ĐHĐCĐ/2005 ngày 12/7/2005 về việc giảm vốn điều lệ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 6, số 0103001016 ngày 15/08/2005	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
Năm 2006	62.751.000.000	313.500.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ	6.275.100	Nghị quyết 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. Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 10, số 0103001016 ngày 25/12/2006	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2007	286.500.000.000	600.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	28.650.000	<p>Quyết định số 02/07/QĐ-ĐHĐCĐ-VINCOM ngày 10/02/2007 về việc tăng vốn điều lệ</p> <p>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 11, số 0103001016 ngày 15/02/2007</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
	200.000.000.000	800.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	20.000.000	<p>Quyết định số 03/07/QĐ-ĐHĐCĐ-VINCOM ngày 23/02/2007 thông qua việc chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ.</p> <p>Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 85/UBCK-ĐKCB ngày 09/04/2007</p> <p>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 13, số 0103001016 ngày 22/06/2007.</p> <p>Quyết định 419/QĐ-UBCK ngày 09/08/2007 gia hạn GCN chào bán</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
Năm 2008	399.831.560.000	1.199.831.560.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	39.983.156	<p>Nghị quyết số 09/07/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM.JSC ngày 3/12/2007</p> <p>Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 272/UBCK-GCN ngày 08/01/2008</p> <p>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 15, số 0103001016 ngày 09/04/2008</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước



**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2009	796.440.820.000	1.996.272.380.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	79.644.082	<p>▲ Nghị quyết số 02/09/NQ-DHĐCĐ ngày 28/3/2009 thông qua phương án chào bán cổ phiếu</p> <p>▲ Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 400/UBCK-GCN ngày 17/06/2009</p> <p>▲ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 17, số 0103001016 ngày 02/10/2009</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
Năm 2010	1.199.747.240.000	3.196.019.620.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	119.974.724	<p>▲ Nghị quyết số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM JSC ngày 12/03/2010 thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 1.996.272.380.000 VNĐ lên khoảng 3.600 tỷ đồng</p> <p>▲ Nghị quyết số 02/2010/NQ-ĐHĐCĐ - VINCOM JSC ngày 20/03/2010</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
	402.875.740.000	3.599.279.120.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	40.287.574	<p>▲ Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 549/UBCK-GCN ngày 16/4/2010 của UBCKNN</p> <p>▲ Quyết định số 03/2010/QĐ-ĐHĐCĐ-VINCOM JSC ngày 27/04/2010</p> <p>▲ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 18, số 0101245486 ngày 12/5/2010</p>	

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
	127.357.010.000	3.726.252.370.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	12.735.701	Nghị quyết số 04/09/NQ ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 06/11/2009 về việc phát hành và niêm yết Trái phiếu chuyển đổi tại SGP và tăng vốn điều lệ, phát hành và niêm yết phục vụ cho việc chuyển đổi tại HOSE Quyết định số 04/2010/QĐ –DHDCCĐ-VINCOM JSC ngày 12/7/2010 (Đợt 1) Quyết định số 05/2010/QĐ –DHDCCĐ-VINCOM JSC ngày 28/7/2010 (Đợt 2) Quyết định số 06/2010/QĐ –DHDCCĐ-VINCOM JSC ngày 09/08/2010 (Đợt 3) Quyết định số 07/2010/QĐ –DHDCCĐ-VINCOM JSC ngày 19/8/2010 (Đợt 4) Quyết định số 08/2010/QĐ –DHDCCĐ-VINCOM JSC ngày 16/12/2010 (Đợt 5) Quyết định số 09/2010/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 23/12/2010 (Đợt 6) Quyết định số 10/2010/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 29/12/2010 (Đợt 7) Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 25, số 0101245486 ngày 31/12/2010	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

11/2/2010 10:00:00



VINHARUP

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2011	185.246.560.000	3.911.498.930.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	18.524.656	Quyết định số 01/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 10/01/2011 (Đợt 8) Quyết định số 02/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 17/01/2011 (Đợt 9) Quyết định số 03/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 24/01/2011 (Đợt 10) Quyết định số 04/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 28/2/2011 (Đợt 11) Quyết định số 06/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 05/04/2011 (Đợt 12) Quyết định số 07/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 15/04/2011 (Đợt 13) Quyết định số 08/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 27/04/2011 (Đợt 14) Quyết định số 09/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 09/05/2011 (Đợt 15) Quyết định số 10/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 18/05/2011 (Đợt 16) Quyết định số 11/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 27/05/2011 (Đợt 17) Quyết định số 12/2011/QĐ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 07/06/2011 (Đợt 18) Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 37, số 0101245486 ngày 10/6/2011	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2012	1.582.334.120.000	5.493.833.050.000	Sáp nhập Công ty CP Vinpearl (hoán đổi cổ phiếu)	158.233.412	<p>Quyết định số 01/2012/QĐ – ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 06/01/2012</p> <p>Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 121/CGN-UBCK ngày 8/12/2011</p> <p>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 38, số 0101245486 ngày 13/01/2012</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
	1.510.787.500.000	7.004.620.550.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	151.078.750	<p>Nghị quyết số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 25/04/2012</p> <p>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</p> <p>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 40, số 0101245486 ngày 19/6/2012</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
Năm 2013	2.276.481.600.000	9.281.102.150.000	Tăng vốn từ nguồn thặng dư	227.648.160	<p>Nghị quyết số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 03/01/2013 thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn;</p> <p>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</p> <p>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 43, số 0101245486 ngày 05/02/2013</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

SỞ KH...  
T...  
T...

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
	6.966.640.000	9.288.068.790.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	696.664	<p>Quyết định số 03/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 11/3/2013 (Đợt 1)</p> <p>Quyết định số 04/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 2/5/2013 (Đợt 2)</p> <p>Quyết định số 05/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 1/6/2013 (Đợt 3)</p> <p>Quyết định số 06/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 24/6/2013 (Đợt 4)</p> <p>Quyết định số 07/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 22/7/2013 (Đợt 5)</p> <p>Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 48, số 0101245486 ngày 29/7/2013</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
	7.968.000.000	9.296.036.790.000	Sáp nhập Công ty PFV (hoán đổi cổ phiếu)	796.800	<p>Nghị quyết số 03/2013/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 11/09/2013 thông qua phương án nhận sáp nhập CTCP Đầu 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 Đầu 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</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2014	722.201.960.000	10.018.238.750.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	72.220.196	<p>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, số 0101245486 ngày 20/12/2013</p> <p>➤ Quyết định số 01/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 10/2/2014 (Đợt 6)</p> <p>➤ Quyết định số 03/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 11/9/2014 (Đợt 7-25)</p> <p>➤ Quyết định số 04/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 13/10/2014 (Đợt 26-37)</p> <p>➤ Quyết định số 05/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 11/11/2014 (Đợt 38-47)</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
	4.527.312.230.000	14.545.550.980.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	452.731.223	<p>➤ Nghị quyết số 02/2014/NQ-ĐHDCD-VINGROUP ngày 24/07/2014</p> <p>➤ Quyết định số 62/2014/QĐ-HĐQT-VINGROUP ngày 09/09/2014 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</p> <p>➤ CV số 4482/UBCK-QLPH của UBCK ngày 06/08/2014 về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2015	106.384.250.000	14.651.935.230.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	10.638.425	<p>Công văn của UBCKNN ngày 11/09/2014 về việc nhận được Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 55, số 0101245486 ngày 18/11/2014</p> <p>Quyết định số 01/2015/QĐ-DHĐCĐ-VINCOM.JSC ngày 15/4/2015 (Đợt 48 -51)</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 56, số 0101245486 ngày 26/5/2015</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
	3.763.639.260.000	18.415.574.490.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	376.363.926	<p>Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 23/04/2015</p> <p>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</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 57, số 0101245486 ngày 20/7/2015</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
	266.306.380.000	18.681.880.870.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	26.630.638	<p>Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ - VINCOM JSC ngày 22/03/2012</p> <p>Quyết định số 47/2015/QĐ -HDQT-VINGROUP ngày 10/07/2015</p> <p>Quyết định số 51/2015/-HDQT-VINGROUP ngày 03/08/2015</p> <p>Quyết định số 52/2015/QĐ - HDQT - VINGROUP ngày 13/08/2015</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
					Quyết định số 68/2015/QĐ-HĐQT-VINGROUP ngày 13/11/2015 Quyết định số 69/2015/QĐ-HĐQT-VINGROUP ngày 25/11/2015 Quyết định số 74/2015/QĐ-HĐQT-VINGROUP ngày 07/12/2015 Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 59, số 0101245486 ngày 23/12/2015	
Năm 2016	716.667.640.000	19.398.548.510.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	71.666.764	Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM.JSC ngày 22/03/2012 Quyết định số 02/2016/QĐ-HĐQT-VINGROUP ngày 30/01/2016 Quyết định số 05/2016/QĐ-HĐQT-VINGROUP ngày 18/02/2016 Quyết định số 06/2016/QĐ-HĐQT-VINGROUP ngày 26/02/2016 Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 60, số 0101245486 ngày 18/3/2016	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
	2.133.799.410.000	21.532.347.920.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	213.379.941	Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ- ngày 22/04/2016 Nghị quyết 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	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước



**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
					<p>Công văn ngày 1/6/2016 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</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</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 61, số 0101245486 ngày 02/8/2016</p>	
4.844.731.620.000	26.377.079.540.000	26.377.079.540.000	Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	484.473.162	<p>Nghị quyết số 02/2016/NQ-ĐHĐCĐ/VINGROUP ngày 16/08/2016 thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn chủ sở hữu</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 chủ sở hữu 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 chủ sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 62, số 0101245486 ngày 01/11/2016</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2018	5.539.132.760.000	31.916.212.300.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	553.913.276	<p>Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-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> <p>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</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 65, số 0101245486 ngày 18/7/2018</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
	840.000.000.000	32.756.212.300.000	Phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi cổ tức	84.000.000	<p>Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 31/05/2018</p> <p>Nghị quyết số 29/2018/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 26/07/2018</p> <p>Nghị quyết số 31/2018/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 26/07/2018</p> <p>Công văn ngày 10/8/2018 của UBCKNN về việc nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ưu đãi riêng lẻ</p> <p>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</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 66, số 0101245486 ngày 29/08/2018</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2019	1.543.141.590.000	34.299.353.890.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	154.314.159	<p>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</p> <p>Công văn ngày 11/4/2019 của UBCKNN về việc nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ</p> <p>CV số 3152/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 21/5/2019 về việc nhận được Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 67, số 0101245486 ngày 10/06/2019</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
	9.786.330.000	34.309.140.220.000	Chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức và cổ quyền chuyển đổi	978.633	<p>Thông báo chuyển đổi của cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi ngày 04/10/2019</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 68, số 0101245486 ngày 18/12/2019</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**Bản Cáo Bạch**

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2020	138.550.340.000	34.447.690.560.000	Hoàn đổi cổ phiếu đang lưu hành của Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng	13.855.034	<p>Nghị quyết số 06/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 30/10/2019</p> <p>CV số 129/GCN-UBCK ngày 9/12/2019 của UBCKNN về việc đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi.</p> <p>CV số 238/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 07/01/2020 về việc Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi VIC</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 69, số 0101245486 ngày 31/01/2020</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
2021	4.227.842.010.000	38.675.532.570.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	422.784.201	<p>Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 24/06/2021</p> <p>Nghị quyết số 29/2021/NQ-HĐQT-VINGROUP và 30/2021/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 20/07/2021</p> <p>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</p> <p>CV số 5007/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 30/8/2021 về việc Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của VIC</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 70, số 0101245486 ngày 10/09/2021</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**Bản Cáo Bạch**

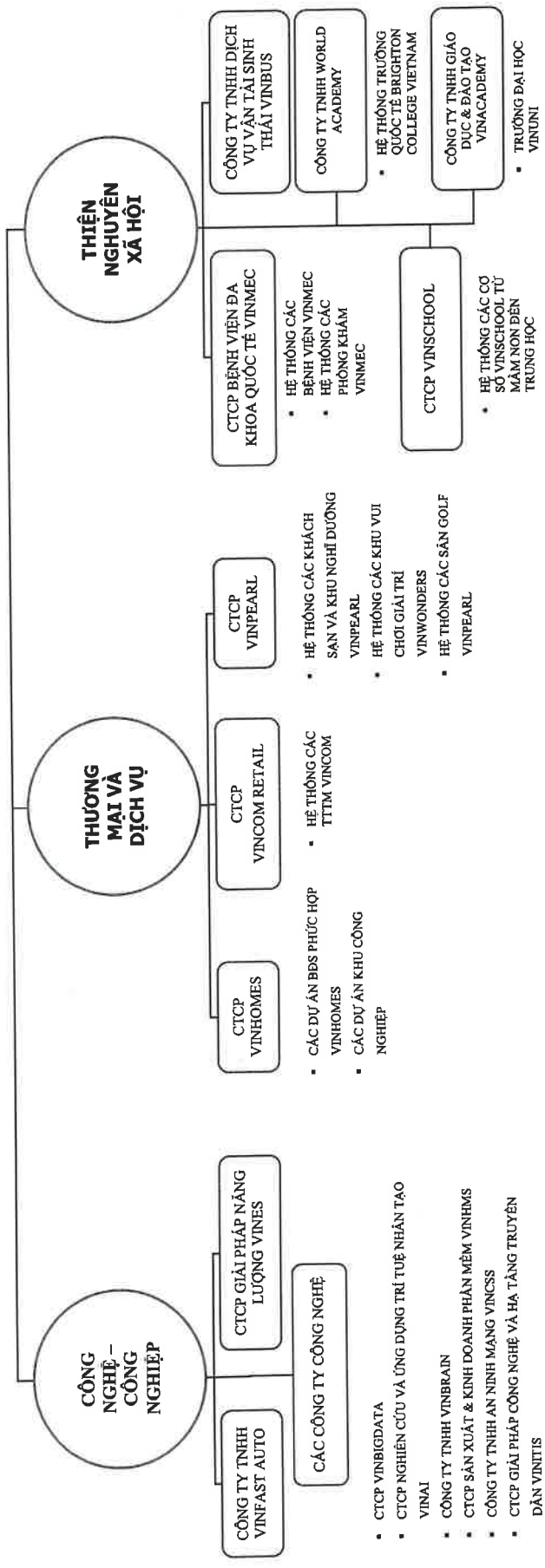
Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Cơ sở pháp lý	Đơn vị cấp
Năm 2022	13.040.490.000	38.688.573.060.000	Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	1.304.049	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 04/01/2022</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 71, số 0101245486 ngày 16/02/2022</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Năm 2024	97.260.000.000	38.785.833.060.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động (ESOP)	9.726.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số: 02/2023/NQ -ĐHĐCĐ - VINGROUP ngày 18/09/2023;</li> <li>▶ Nghị quyết số: 26/2023/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 23/10/2023;</li> <li>▶ Nghị quyết số 32/2023/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 23/11/2023;</li> <li>▶ Văn bản số 9381/UBCK - QLCB của UBCKNN ngày 28/12/2023;</li> <li>▶ Giấy CN ĐKDN số 0101245486, sửa đổi lần thứ 73 ngày 09/01/2024</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết

## Bản Cáo Bạch

### 2. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Niêm Yết

Tính đến ngày 31/12/2023, cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Niêm Yết được mô hình hóa như sau:



(Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết)

Danh sách chi tiết các công ty trong cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Niêm Yết được trình bày tại mục 05 phần IV của Bản Cáo Bạch này.

Vingroup đang kinh doanh trong ba khối ngành lớn do các trung tâm lợi nhuận độc lập (“P&L”) điều hành tự chủ, hạch toán riêng và tự chịu trách nhiệm về kế hoạch và kết quả kinh doanh.

Các phòng, ban tại Bộ máy trung ương có chức năng hỗ trợ, giám sát và tư vấn hoạt động cho các P&L, cũng như đóng vai trò dẫn dắt trong các Hội đồng và tổ công tác đề thẩm định, theo dõi và phê duyệt các quyết định liên quan đến hoạt động tại Tập đoàn hoặc các P&L.

### Bản Cáo Bạch

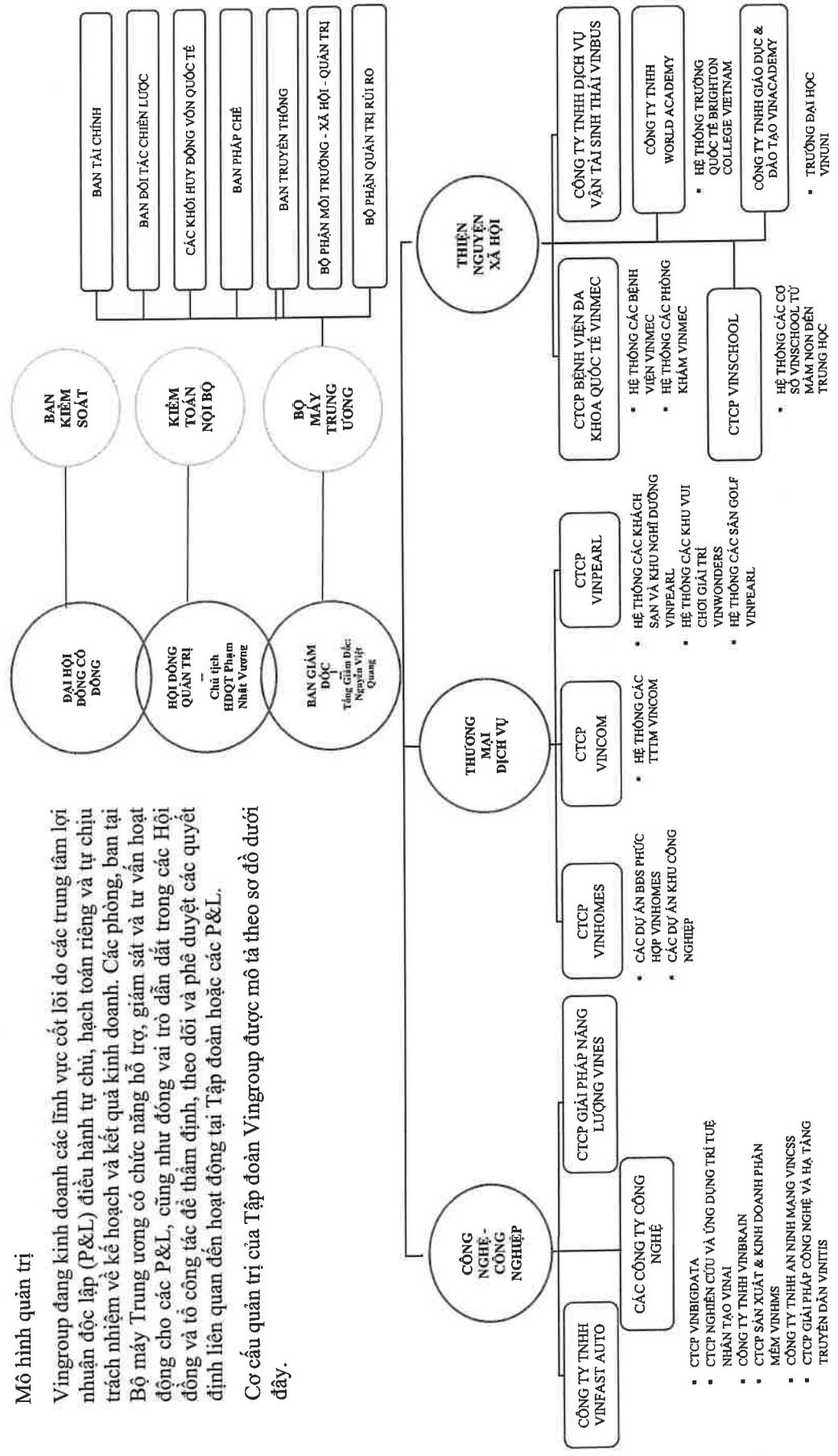
#### 3. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Niêm Yết

Tính đến ngày 31/12/2023, cơ cấu bộ máy quản lý của Tổ Chức Niêm Yết như sau:

Mô hình quản trị

Vingroup đang kinh doanh các lĩnh vực cốt lõi do các trung tâm lợi nhuận độc lập (P&L) điều hành tự chủ, hạch toán riêng và tự chịu trách nhiệm về kế hoạch và kết quả kinh doanh. Các phòng, ban tại Bộ máy Trung ương có chức năng hỗ trợ, giám sát và tư vấn hoạt động cho các P&L, cũng như đóng vai trò dẫn dắt trong các Hội đồng và tổ công tác để thẩm định, theo dõi và phê duyệt các quyết định liên quan đến hoạt động tại Tập đoàn hoặc các P&L.

Cơ cấu quản trị của Tập đoàn Vingroup được mô tả theo sơ đồ dưới đây.



## **Bản Cáo Bạch**

### **3.1. Đại hội đồng Cổ đông**

**Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”)** là cơ quan 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 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.

### **3.3. Ban Giám Đốc**

Ban Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc (“**TGD**”), các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng 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 hàng ngày của Tập đoàn.

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. 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.

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

### **3.4. Ban Kiểm Soát**

Ban Kiểm soát (“**BKS**”) của Tập đoàn do ĐHĐCĐ 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



## Bản Cáo Bạch

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 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 nghiệp, 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. Thông Tin Về Cổ Đông

### 4.1. Danh sách cổ đông sáng lập

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn

## Bản Cáo Bạch

chế độ với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 03/05/2002, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

### 4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công Ty tại ngày 30/03/2024

STT	Tên	Địa chỉ	Số CCCD/ GPKD	Ngày cấp	Tỷ lệ sở hữu
1	Phạm Nhật Vượng	Số 7, Đường Bằng Lãng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	001068008888	02/06/2023	691.274.400 cổ phần, chiếm 18,08% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Số 7, Đường Bằng Lãng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	0102459554	2007	1.260.132.658 cổ phần, chiếm 32,96% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết
3	Công ty Cổ phần Quản Lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, KĐT Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.	0110122970	2022	243.462.578 cổ phần, chiếm 6,37% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
4	SK Investment Vina II PTE.LTD	10 Anson Road, #23-14S International Plaza, Singapore (079903)	201908145G	2019	231.471.224 cổ phần, chiếm 6,05% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

(Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết)

### 4.3. Cơ cấu cổ đông

#### Cổ phiếu phổ thông:

Cổ phiếu phổ thông theo Danh sách người sở hữu chứng khoán do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam lập tại ngày 25/03/2024 để thực hiện quyền tham dự họp ĐHCĐ thường niên năm 2024 như sau:

**Bản Cáo Bạch**

STT	Đối tượng	Loại cổ phiếu	Số lượng cổ đông	Số lượng CP	Tỷ lệ %/VDL
1	<b>Tổ chức</b>	<b>Phổ thông</b>	<b>279</b>	<b>2.109.916.049</b>	<b>54,40 %</b>
	<i>Trong nước</i>	<i>Phổ thông</i>	<i>142</i>	<i>1.699.841.511</i>	<i>43,83%</i>
	<i>Nước ngoài</i>	<i>Phổ thông</i>	<i>137</i>	<i>410.074.538</i>	<i>10,57%</i>
2	<b>Cá nhân</b>	<b>Phổ thông</b>	<b>62.277</b>	<b>1.713.745.512</b>	<b>44,18 %</b>
	<i>Trong nước</i>	<i>Phổ thông</i>	<i>59.957</i>	<i>1.708.056.299</i>	<i>44,04%</i>
	<i>Nước ngoài</i>	<i>Phổ thông</i>	<i>2.320</i>	<i>5.689.213</i>	<i>0,15%</i>
3	<b>Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ</b>	<b>Phổ thông</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>TỔNG CỘNG (1+2+3)</b>			<b>62.556</b>	<b>3.823.661.561</b>	<b>98,58%</b>

(Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết)

**Cổ phiếu ưu đãi:**

**Cổ phiếu ưu đãi tại ngày 25/03/2024**

STT	Đối tượng	Loại cổ phiếu	Số lượng cổ đông	Số lượng CP	Tỷ lệ %/VDL
1	<b>Tổ Chức</b>	<b>Ưu đãi</b>	<b>1</b>	<b>54.921.745</b>	<b>1,42%</b>
	<i>- Trong nước</i>	<i>Ưu đãi</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
	<i>- Nước ngoài</i>	<i>Ưu đãi</i>	<i>1</i>	<i>54.921.745</i>	<i>1,42%</i>
2	<b>Cá nhân</b>	<b>Ưu đãi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
	<i>- Trong nước</i>	<i>Ưu đãi</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
	<i>- Nước ngoài</i>	<i>Ưu đãi</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
3	<b>Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ</b>	<b>Ưu đãi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>TỔNG CỘNG (1+2+3)</b>			<b>1</b>	<b>54.921.745</b>	<b>1,42%</b>

(Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết)

## **Bản Cáo Bạch**

**5. Thông Tin Về Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Niêm Yết, Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối Đối Với Tổ Chức Niêm Yết, Những Công Ty Mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/Phần Vốn Góp Chi Phối.**

**5.1. Thông Tin Về Công Ty Mẹ hoặc Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối Đối Với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Tại thời điểm 31/12/2023 không có công ty nào nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Niêm Yết.

**5.2. Danh Sách Công Ty Con Mà Tổ Chức Niêm Yết Đang Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/Phần Vốn Góp Chi Phối:**

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

**Bản Cáo Bạch**

**Tính Đến Ngày 31/12/2023 (\*)**

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ đã đăng ký (tỷ VNĐ)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VNĐ)	Vốn đăng ký của Vingroup (tỷ VNĐ)	Vốn thực góp của Vingroup (tỷ VNĐ)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail (*)	Số 7, Đường Bông Lãng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	23,288	23,288	4,277	4,277	60.33%	60.33%
2	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (*)	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	11,939	11,939	-	-	100.00%	60.33%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (*)	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	352	352	-	-	99.90%	60.27%
4	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81 (*)	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đông Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	1,228	1,228	-	-	100.00%	60.33%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail (*)	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	2	2	-	-	99.90%	60.27%
6	Công ty Cổ phần Vinhomes	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	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	43,544	43,544	30,192	30,192	69.34%	69.34%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	443	443	-	-	97.85%	67.85%
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	960	960	-	-	100.00%	69.34%

### Bản Cáo Bạch

9	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	32,561	32,561	-	-	99.99%	69.28%
10	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	2,347	2,347	-	-	100.00%	69.20%
11	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỳ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	15,998	15,998	-	-	99.39%	68.78%
12	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	60	60	-	-	70.00%	48.44%
13	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	20,339	20,339	-	-	97.90%	67.82%
14	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	2,976	2,976	-	-	67.50%	46.76%
15	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	1,561	1,561	-	-	100.00%	69.34%
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	13,500	13,500	-	-	100.00%	69.28%
17	Công ty Cổ phần Phát triển GS Cù Chi	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	329	329	-	-	100.00%	69.34%
18	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	6,690	6,690	-	-	100.00%	69.28%

## Bản Cáo Bạch

19	Công ty Cổ phần Delta	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	1,000	1,000	-	-	100.00%	69.31%
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	18,500	18,500	-	-	100.00%	69.34%
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	1,000	1,000	-	-	100.00%	69.34%
22	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	449	449	-	-	99.99%	69.27%
23	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	100	100	-	-	100.00%	69.34%
24	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	100	100	-	-	100.00%	69.34%
25	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	600	600	-	-	100.00%	69.34%
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BDS Trường Thịnh	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	570	570	-	-	99.00%	68.64%
27	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	64	64	-	-	100.00%	69.31%
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	54	54	-	-	100.00%	69.31%
29	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	2,000	2,000	1,909	1,909	96.44%	96.12%
30	Công ty TNHH Xalivico	Số 233, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	212	212	-	-	74.00%	71.13%

### Bản Cáo Bạch

31	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	50	50	32	32	73.00%	69.93%
32	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Số 148, Đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	1,666	1,666	1,388	1,388	87.97%	86.54%
33	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Số 44, Phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách	679	679	444	444	65.33%	65.33%
34	Công ty Cổ phần Phát triển NVT	Số 1 đường Hà Nội, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	10	10	8	8	80.00%	80.00%
35	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	4,100	4,100	-	-	100.00%	69.31%
36	Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh VSN	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	4,975	4,975	4,975	4,975	100.00%	100.00%
37	Công ty Cổ phần Vinpearl	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyễn, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	15,041	15,041	14,735	14,735	98.01%	98.01%
38	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	503	503	5	5	100.00%	98.03%
39	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI (tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI) (*)	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	8,701	8,701	1,372	1,372	100.00%	100.00%
40	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO (*)	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư	8,693	8,693	-	-	100.00%	100.00%
41	Công ty Cổ phần Cảng Nhà Trang	Số 5, Đường Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyễn, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi	245	245	-	-	99.29%	99.29%



### Bản Cáo Bạch

42	Công ty Vinpearl Australia PTY LTD	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch	AUD 25.824.718	AUD 25.824.718	-	100.00%	100.00%	100.00%
43	Công ty Cape Wickham Golf Links PTY LTD	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf	AUD 6.434.280	AUD 6.434.280	-	100.00%	100.00%	100.00%
44	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	1,264	1,264	1,264	100.00%	100.00%	100.00%
45	Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt	Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	20,420	20,412	20,412	100.00%	100.00%	100.00%
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý	7,955	7,955	5,967	75.00%	75.00%	75.00%
47	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện	7,955	7,955	0	100.00%	100.00%	75.00%
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện	300	300	297	99.00%	99.00%	99.00%
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	69	69	42	61.42%	61.42%	61.42%
50	Công ty Cổ phần Vinschool	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục	506	506	0	100.00%	100.00%	61.43%
51	Công ty TNHH World Academy	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục	100	100	100	100.00%	100.00%	100.00%
52	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục	1,800	1,800	1,777	100.00%	100.00%	100.00%
53	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ	50	50	50	100.00%	100.00%	100.00%

**Bản Cáo Bạch**

		Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam								
54	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	Số 7, Đường Bông Lãng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	100.00%	100.00%
55	Công ty VinFast Auto Ltd. (tên trước đây là Công ty VinFast Trading & Investment Ltd.) (ii)	61 Robinson Road, #06-01 (Suite 608), 61 Robinson, Singapore 068893	USD 411.893.414	USD 411.893.414	USD 19.396.591	USD 19.396.591	USD 19.396.591	USD 19.396.591	50.69%	50.69%
56	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	129,064	129,064	78,567	78,567	78,567	78,567	99.90%	50.64%
57	Công ty VinFast Germany GmbH	106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstrasse 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	EUR 26.668.000	EUR 26.668.000	-	-	-	-	100.00%	50.64%
58	Công ty VinFast Engineering Australia Pty Ltd	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	AUD 46.981.301	AUD 46.981.301	-	-	-	-	100.00%	50.64%
59	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Số 7, Đường Bông Lãng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	4,724	4,724	-	-	-	-	100.00%	50.96%
60	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Số 7, Đường Bông Lãng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	200	200	-	-	-	-	99.50%	50.71%
61	Công ty Vingroup USA, LLC	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	USD 132.000.000	USD 132.000.000	-	-	-	-	100.00%	50.69%
62	Công ty VinFast Auto, LLC	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, Mỹ	USD 221.200.119	USD 221.200.119	-	-	-	-	100.00%	50.69%
63	Công ty VinFast USA Distribution, LLC	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	USD 1.063.397	USD 1.063.397	-	-	-	-	100.00%	50.69%
64	Công ty VinFast Auto Canada Inc.	Suite 2600, Thre Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	CAD 40.650.354	CAD 40.650.354	-	-	-	-	100.00%	50.96%
65	Công ty VinFast France	95, rue La Boétie 75008, Pháp	EUR 26.643.000	EUR 26.643.000	-	-	-	-	100.00%	50.96%

### Bản Cáo Bạch

STT	Công ty	VinFast	VinFast	1017HL	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi	EUR	EUR	EUR	100.00%	50.96%
66	Netherlands B.V			Amsterdam, Hà Lan	Lắp ráp EV và Ebus	26.643.000	26.643.000	26.643.000	100.00%	50.69%
67	Manufacturing US, LLC			Raleigh City, State of North Carolina 27615, Mỹ		USD 29.700.000	USD 29.700.000	29.700.000	100.00%	50.69%
68	SpecCo Ltd.			Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1- 9008, Cayman Islands	Công ty mua lại cho mục đích đặc biệt	-	-	-	100.00%	50.69%
69	PT VinFast Automobile Indonesia (iii)			Axa Tower, 45th Floor, JL. Prof. Dr. Satrio Kav 18., Karet Kuningan Village/Subdistrict, District. Setiabudi, City Adm. Jakarta South, DKI Jakarta Province.	Nghiên cứu và phát triển thị trường	Rp 10.000.000.000	Rp 8.494.750.000	8.494.750.000	99.90%	50.64%
70	VinFast Auto India Private Limited (tên trước đây là Công ty Varchaunam Consultancy Private Limited)			Flat No.164, Ground Floor, Suryodaya Apartment, Pocket-8, Sector 12, Dwarka, New Delhi-110078, Ấn Độ	Kinh doanh ô tô	INR 100.000	INR 100.000	100.000	99.90%	50.64%
71	TINH Sản xuất Pin Lithium VinFast			Nhà xưởng Bumper, thuộc Tô hợp sản xuất ô tô VinFast, Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ác quy	291	291	291	100.00%	82.65%
72	VinFast UK Ltd (iii)			21 Holborn Viaduct, London, EC1A 2DY, Anh	Kinh doanh ô tô	-	-	-	100.00%	50.69%
73	VinFast Auto (Thailand) Co., Ltd			Level 29, The Offices at CentralWorld, 999/9 Rama I Road Khwaeng Pathumwan Bangkok Thailand 10330	Kinh doanh ô tô	THB 108.360.000	THB 108.359.800	108.359.800	100.00%	50.69%
74	VinFast Middle East FZE (iii)			Jebel Ali Freezone, Dubai, United Arab Emirates	Kinh doanh ô tô	-	-	-	100.00%	50.69%
75	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES			Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ác quy	6,500	3,315	3,315	51.00%	51.00%
76	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh			Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ác quy	1,800	1,800	1,800	99.80%	50.90%
77	VinES USA, LLC (iii)			850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Kinh doanh pin: bán, cho thuê, sửa chữa pin	-	-	-	100.00%	51.00%

### Bản Cáo Bạch

STT	Tên Công ty	Mô tả Sản phẩm	Địa chỉ	Sản xuất thiết bị truyền thống	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
78	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	10,400	Sản xuất thiết bị truyền thống	10,400	8,595	8,595	82.65%	82.65%
79	Công ty Vinsmart Trading and Investment Pte. Ltd.	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	USD 83.000.000	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin	USD 83.000.000	-	-	100.00%	82.65%
80	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.,	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	USD 21.895.400	Nhập khẩu phần phối hàng hóa, hợp tác nghiên cứu công nghệ	USD 21.895.400	-	-	100.00%	82.65%
81	Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.,	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	USD 176.307.305	Nghiên cứu và phát triển thị trường	USD 176.307.305	-	-	90.15%	74.50%
82	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	1,500	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật	1,500	1,300	1,300	86.67%	86.67%
83	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	411	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ	411	266	266	65.00%	65.00%
84	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	425	Sản xuất phần mềm	425	275	275	65.00%	65.00%
85	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	50	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan	50	-	-	80.00%	55.78%
86	Công ty Cổ phần Vin3S	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	185	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử	185	-	-	100.00%	85.43%
87	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	635	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ	635	413	413	65.00%	65.00%
88	Công ty Cổ phần VinBigData	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	471	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ	471	306	306	65.00%	65.00%

### Bản Cáo Bạch

89	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản	2,202	2,202	-	-	96.48%	66.84%
90	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng	1,355	1,355	-	-	100.00%	66.84%
91	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Độc Thắng	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản	96	96	-	-	100.00%	67.55%
92	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Thôn Chau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng	295	295	-	-	100.00%	66.84%
93	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản	58	58	-	-	100.00%	66.84%
94	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Thôn Bán Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản	151	151	-	-	100.00%	67.05%
95	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản	169	169	-	-	100.00%	67.71%
96	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ thiết bị nghệ nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông	505	505	505	505	100.00%	100.00%
97	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái (i)	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	653	-	-	-	100.00%	68.76%
98	Công ty Cổ phần VINDFS (i)	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), Khu đô thị Biên An Viên, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh	19	-	-	-	80.00%	80.00%
99	Công ty TNHH Vinpearl Travel (i)	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đại lý du lịch	300	16	-	-	100.00%	100.00%
100	Công ty Vinsmart Ukraine, LLC	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskylane, Vùng Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	Nghiên cứu và phát triển thị trường	UAH 10.820.111	UAH 10.820.111	-	-	100.00%	74.50%
101	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo	4,087	4,087	4,087	4,087	100.00%	100.00%

### Bản Cáo Bạch

102	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (i)	Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam Tầng 20A, Tòa nhà Vincorn Center Đông Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	1,222	-	-	99.92%	69.28%
103	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (i)	Số 50A, Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2	-	-	99.80%	97.81%
104	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (i)	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2	-	-	99.80%	97.81%
105	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (i)	Số 90, Đường Lê Duẩn, Khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2	-	-	99.80%	97.81%
106	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (i)	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đông Hải, Thành phố Đông Hải, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	383	-	-	100.00%	98.00%
107	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (i)	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2	-	-	99.80%	97.81%
108	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (i)	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2	-	-	99.80%	97.81%
109	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	328	328	322	100.00%	100.00%
110	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tạng Long (i)	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	300	-	-	90.00%	62.40%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công ty

(i) Công ty đang làm thủ tục giải thể nên đã trả toàn bộ/một phần vốn góp cho chủ sở hữu.

(ii) Tỷ lệ sở hữu của Vingroup trong Công ty VinFast Auto được tính theo số lượng cổ phần sở hữu, không tính theo tỷ lệ vốn góp do giá trị vốn góp/cổ phần các lần phát hành vốn sẽ khác nhau. Số lượng cổ phần Vingroup sở hữu là 1.185.010.424 trên tổng số 2.337.788.498 của công ty tại ngày 31/12/2023.

(iii) Công ty mới thành lập chưa làm thủ tục góp vốn.



## **Bản Cáo Bạch**

(\*) Ngày 05/04/2024 Tập đoàn VinGroup công bố thông tin về việc công ty con của Tập đoàn VinGroup là thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương Mại SDI ("Công ty SDI") đã hoàn tất chuyển nhượng 55% vốn điều lệ trong Công ty SDI. Do Công ty SDI đang sở hữu trên 99,9% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương Mại Sado ("Công ty Sado"), cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Vincom Retail, nên Công ty Sado, Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con của Công ty Cổ phần Vincom Retail cũng không còn là công ty con của Tập đoàn VinGroup. Tỷ lệ sở hữu cổ phần trực tiếp của Tập đoàn VinGroup trong Công ty Vincom Retail là 18,4%.

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

## Bản Cáo Bạch

### 6. Hoạt Động Kinh Doanh

#### 6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

##### 6.1.1. Chỉ tiêu riêng lẻ

#### Doanh thu thuần

*Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ("DTT")*

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023		% tăng/ giảm
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	
Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	4.977.038	78,69%	3.442.139	71,22%	(30,84%)
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	1.045.932	16,54%	1.257.198	26,01%	20,20%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan, doanh thu các hoạt động khác	301.804	4,77%	133.952	2,77%	(55,62%)
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.324.774</b>	<b>100%</b>	<b>4.833.289</b>	<b>100%</b>	<b>(23,58%)</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

Trong năm 2023, Vingroup ghi nhận 4.833 tỷ đồng doanh thu thuần. Trong đó, chiếm tỷ trọng đáng kể là mảng hoạt động chuyên nhượng bất động sản đóng góp 71,22% trong cơ cấu doanh thu của Vingroup, đạt mức 3.442 tỷ đồng. Tiếp đến là mảng doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý góp 26,01% vào cơ cấu doanh thu với mức 1.257 tỷ đồng và cuối cùng là mảng hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan, doanh thu các hoạt động khác chiếm tỷ trọng 2,77% và đạt xấp xỉ 134 tỷ đồng. So với năm 2022, doanh thu thuần của Vingroup giảm 23,58%, chủ yếu giảm do hoạt động chuyên nhượng các dự án bất động sản của Vingroup trong năm 2023 chưa thực sự khởi sắc trở lại.

#### Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ:

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023		% tăng/ giảm
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	
Lợi nhuận chuyên nhượng bất động sản	647.381	10,24%	408.087	8,44%	(36,96%)
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ quản lý	95.084	1,50%	114.291	2,36%	20,20%
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan, doanh thu các hoạt động khác	(23.845)	(0,38%)	(229.122)	(4,74%)	NA <sup>(*)</sup>
<b>Tổng cộng</b>	<b>718.620</b>	<b>11,36%</b>	<b>293.255</b>	<b>6,07%</b>	<b>(59,19%)</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

(\*) Không so sánh do lợi nhuận âm



## Bản Cáo Bạch

Trong năm 2023, Vingroup ghi lãi gộp 293 tỷ đồng, giảm so với cùng kỳ năm 2022 là xấp xỉ 425 tỷ đồng. Nguyên nhân dẫn đến sự sụt giảm nói trên là do sự sụt giảm đáng kể doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong đó chủ yếu là sự sụt giảm về doanh thu cho thuê đất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan, doanh thu hoạt động khác như được đề cập ở phần nội dung “Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ” ở trên.

### 6.1.2. Chỉ tiêu hợp nhất

#### Doanh thu thuần

*Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (“DTT”)*

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023		% tăng/ giảm
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	54.920.798	53,95%	94.374.247	58,46%	71,84%
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	13.058.365	12,83%	28.081.148	17,40%	115,04%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.668.738	7,53%	8.836.014	5,47%	15,22%
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	6.724.495	6,61%	8.689.018	5,38%	29,21%
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.765.599	3,70%	5.127.421	3,18%	36,16%
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	4.316.649	4,24%	4.415.015	2,73%	2,28%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	4.863.354	4,78%	6.253.712	3,87%	28,59%
Doanh thu khác	6.475.584	6,36%	5.650.993	3,50%	(12,73%)
<b>Tổng cộng</b>	<b>101.793.582</b>	<b>100%</b>	<b>161.427.568</b>	<b>100%</b>	<b>58,58%</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

Năm 2023, doanh thu thuần hợp nhất của Vingroup đạt 161.428 tỷ đồng, tăng trưởng ấn tượng so với năm 2022 với mức 101.794 tỷ đồng, chủ yếu là do tăng doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tăng 39.453 tỷ đồng) và doanh thu từ hoạt động sản xuất (tăng 15.023 tỷ đồng). Các mảng hoạt động khác như cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan; cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan; cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan lần lượt tăng 1.167 tỷ đồng, 1.965 tỷ đồng, 1.362 tỷ đồng. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng chủ yếu là do bàn giao các căn bất động sản thấp tầng tại dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3. Đối với hoạt động sản xuất, sự tăng trưởng của doanh thu bán xe điện là nguyên nhân dẫn đến sự tăng trưởng doanh thu đáng kể cho mảng hoạt động này trong năm 2023.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2023 tăng 71,84% so với năm 2022 do trong năm Tập đoàn chủ yếu bàn giao các căn hộ thấp tầng dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park.

## Bản Cáo Bạch

Đứng thứ 2 trong tỷ trọng doanh thu thuần năm 2023 của Vingroup là doanh thu từ hoạt động sản xuất với tỷ trọng 17,40% tổng doanh thu thuần. Doanh thu thuần hoạt động sản xuất đạt 28.081 tỷ đồng, tăng 115,04% so với 2022 do trong năm Tập đoàn quyết định mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh xe ô tô điện ra thị trường trong nước và quốc tế.

Chiếm tỷ trọng lớn thứ 3 trong doanh thu năm 2023 của Tập đoàn là doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan với 8.836 tỷ đồng, tương đương 5,47% tổng doanh thu thuần, tăng 15,22% so với năm 2022. Kết quả này đạt được là nhờ giá thuê đã hồi phục cùng tỷ lệ lấp đầy cải thiện trong năm 2023.

Đứng thứ 4 trong tỷ trọng doanh thu thuần năm 2023 là doanh thu dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí, chiếm 5,38% tổng doanh thu thuần trong năm 2023, đạt 8.689 tỷ đồng tăng 29,21% so với năm 2022 - vượt kế hoạch cả năm. Vinpearl liên tục triển khai hàng loạt sự kiện mùa lễ hội đẳng cấp tại các tổ hợp du lịch lớn (Nha Trang, Phú Quốc, và Nam Hội An) nhằm đón đầu mùa Giáng sinh 2023 và năm mới 2024, với điểm nhấn là chuỗi sự kiện Wake Up Festival, khẳng định vị thế số 1 về hệ thống du lịch trải nghiệm của Vinpearl tại Việt Nam.

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

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023		% tăng/ giảm
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản	31.042.546	30,50%	36.266.299	22,47%	16,83%
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất	(19.658.135)	(19,31%)	(18.206.330)	(11,28%)	NA(*)
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.245.805	4,17%	5.270.435	3,26%	24,13%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	(3.945.208)	(3,88%)	(3.074.531)	(1,90%)	NA(*)
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	715.951	0,70%	1.220.149	0,76%	70,42%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	860.215	0,85%	748.000	0,46%	(13,04%)
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	677.688	0,67%	730.090	0,45%	7,73%
Lợi nhuận khác	754.970	0,74%	554.364	0,34%	(26,57%)
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.693.832</b>	<b>14,43%</b>	<b>23.508.476</b>	<b>14,56%</b>	<b>59,99%</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

(\*) Không so sánh do lợi nhuận âm

Lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2023 của Vingroup ghi nhận ở mức 23.508 tỷ đồng, tăng ấn tượng so với năm 2022 với mức tăng là 8.815 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc tăng trưởng doanh thu thuần về bán

## Bản Cáo Bạch

hàng và cung cấp dịch vụ. Trong đó, hoạt động chuyển nhượng bất động sản vẫn là mảng hoạt động đóng vai trò cốt lõi và mang lại giá trị lợi nhuận gộp là 36.266 tỷ đồng, đứng thứ 2 là hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan đạt giá trị lợi nhuận là 5.270 tỷ đồng.

Lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm 2023 đạt 36.266 tỷ đồng, tăng 22,47% so với năm 2022, chiếm tỷ trọng lợi nhuận lớn nhất trong cơ cấu lợi nhuận của Tập đoàn (16,83%). Lợi nhuận chủ yếu đến từ việc bàn giao sản phẩm tại Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3

Lợi nhuận gộp từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 24,13%, từ mức 4.246 tỷ đồng năm 2022 lên 5.270 tỷ đồng năm 2023. Kết quả này đạt được là nhờ giá thuê đã hồi phục sau đại dịch Covid-10 cùng tỷ lệ lấp đầy cải thiện trong năm 2023.

Hoạt động sản xuất ghi nhận mức lỗ gộp 18.206 tỷ đồng trong năm 2023. Mức lỗ này đến từ chi phí 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).

### 6.2. Nguyên vật liệu.

#### 6.2.1. Nguồn nguyên vật liệu.

Vingroup tiếp tục hợp tác, liên kết với hàng nghìn nhà cung cấp uy tín trong và ngoài nước. Do đó, việc quản trị nhà cung cấp và đối tác được coi là yếu tố then chốt trong chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn. Các nhà cung cấp, đối tác được Vingroup lựa chọn phải đảm bảo đáp ứng nhiều tiêu chí về tuân thủ quy định pháp luật, tiêu chuẩn chất lượng đối với nguyên vật liệu và linh kiện đầu vào, năng lực và tiêu chuẩn về bền vững như vấn đề lao động, ảnh hưởng đến mặt xã hội và đảm bảo về môi trường. Việc lựa chọn nhà cung cấp, đối tác sẽ được thực hiện thông qua quá trình đánh giá nghiêm ngặt của bộ phận đầu thầu Tập đoàn.

Cụ thể, trong quy trình lựa chọn, đề xuất chỉ định nhà cung cấp phục vụ hoạt động sản xuất công nghiệp, bản đánh giá về an toàn, sức khỏe, môi trường là phần nội dung bắt buộc. Điển hình như VinES, đơn vị ban hành chính sách kiểm soát nguồn cung ứng và nhà cung cấp chặt chẽ, đảm bảo không sử dụng các nguồn nguyên vật liệu có nguồn gốc xung đột như thiếc, tantalum, vonfram và vàng. Các nhà cung cấp của VinES cam kết đảm bảo nguyên vật liệu được kiểm soát và truy xuất nguồn gốc, ưu tiên sử dụng năng lượng sạch, giảm phát thải và không sử dụng lao động trẻ em.

#### 6.2.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp nguyên vật liệu.

Nhận thức được tầm quan trọng của việc ổn định chất lượng, giá cả của các nguồn nguyên vật liệu là một trong những yếu tố quan trọng cốt lõi trong việc duy trì chất lượng sản phẩm tốt nhất khi đến tay người tiêu dùng, kèm theo chi phí được kiểm soát hiệu quả nhất, Vingroup luôn duy trì chính sách đa dạng hoá nguồn cung ứng nguyên vật liệu kèm theo tiêu chuẩn lựa chọn nhà cung cấp gắt gao và cập nhật thường xuyên. Tuy nhiên, do các sản phẩm của Tập đoàn có yêu cầu sử dụng các nguồn cung cấp cả trong và ngoài nước, do đó phải chịu các rủi ro liên quan như: Rủi ro địa chính trị, đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu, rủi ro logistics,... Các nhân tố này đều có thể ảnh hưởng đến các nhà cung ứng nguyên vật liệu cho công ty và tạo ra sự bất ổn của các nguồn cung cấp nguyên vật liệu.

#### 6.2.3. Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận.

Ảnh hưởng lên doanh thu: Việc biến động giá nguyên vật liệu sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành sản xuất các sản phẩm của Tập đoàn cung ứng, từ đó ảnh hưởng gián tiếp đến doanh thu cung ứng các sản phẩm, dịch vụ. Doanh thu có thể sẽ tăng khi mức cầu đối với các sản phẩm dịch vụ có độ co giãn lớn dưới ảnh hưởng của sự thay đổi về giá bán, và ngược lại.

## Bản Cáo Bạch

Ảnh hưởng lên lợi nhuận: Biến động trong giá nguyên vật liệu sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận của các dự án, sản phẩm trong trường hợp đã thống nhất mức giá cố định trước với khách hàng. Biên lợi nhuận cung ứng các sản phẩm, dịch vụ đó sẽ giảm sút đáng kể trong trường hợp giá cả nguyên vật liệu tăng, và ngược lại.

Để quản trị các rủi ro liên quan đến nguyên vật liệu, công ty đã thực hiện đồng nhất các giải pháp:

- Triển khai mô hình quản lý mua sắm và đấu thầu tập trung cho các nguồn nguyên vật liệu chính, tận dụng vị thế quy mô của Tập đoàn để yêu cầu các chính sách giá cả cạnh tranh hơn so với bình quân thị trường.
- Thiết lập các mô hình dự báo, quản lý biến động giá nguyên vật liệu chính để có các quyết định phù hợp để chủ động được nguồn nguyên vật liệu và tiết kiệm chi phí.
- Tích cực tìm kiếm các nguồn hàng mới với chất lượng và giá cả hợp lý, hạn chế tình trạng độc quyền nguồn cung ứng.

### 6.3. Chi phí sản xuất.

#### Chỉ tiêu riêng lẻ

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023		% tăng/ giảm
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	
Chi phí giá vốn hàng bán	5.606.154	88,64%	4.540.033	93,93%	(19,02%)
Chi phí tài chính	13.299.542	210,28%	7.629.996	157,86%	(42,63%)
Chi phí bán hàng	71.875	1,14%	104.850	2,17%	45,88%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.058.249	32,54%	(911.572)**	(18,86%)	NA(*)
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.035.820</b>	<b>332,59%</b>	<b>11.363.307</b>	<b>235,11%</b>	<b>(45,98%)</b>

(\*) Không so sánh do chi phí âm

(\*\*) Theo BCTC riêng kiểm toán năm 2023, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thực hiện hoàn nhập khoản trích lập dự phòng là 1.429.092 triệu VND. Đây là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến chi phí quản lý doanh nghiệp âm trong năm 2023.

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

#### Chỉ tiêu hợp nhất

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023		% tăng/ giảm
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	
Chi phí giá vốn hàng bán	87.099.750	85,57%	137.919.092	85,44%	58,35%
Chi phí tài chính	14.326.299	14,07%	22.841.357	14,15%	59,44%
Chi phí bán hàng	9.371.097	9,21%	12.513.907	7,75%	33,54%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.953.649	15,67%	13.463.255	8,34%	(15,61%)
<b>Tổng cộng</b>	<b>126.750.795</b>	<b>124,52%</b>	<b>186.737.611</b>	<b>115,68%</b>	<b>47,33%</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

Xuất phát từ đặc thù kinh doanh tập trung vào hoạt động kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản, giá vốn hàng bán luôn chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu chi phí của doanh nghiệp. Theo ghi nhận trong cả báo cáo riêng lẻ và hợp nhất, giá vốn hàng bán luôn chiếm hơn 85% doanh thu thuần trong năm 2022 và 2023. Ghi nhận chủ yếu ở hạng mục này là các chi phí liên quan đến hình thành bất động sản. Bên cạnh đó, chi phí tài chính cũng chiếm tỷ trọng khá lớn xét trong báo cáo riêng lẻ của doanh nghiệp. Chi tiêu này ghi nhận 7.629 tỷ đồng trong năm 2023, chiếm tỷ lệ hơn 157% doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh cùng kỳ. Chiếm phần lớn nhất trong chi phí này là lãi vay và phí phát hành trái phiếu. Việc chi phí tài chính chiếm tỷ trọng lớn so với doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh là do đặc thù Vingroup là công ty mẹ, ngoài việc huy động vốn cho hoạt động kinh doanh trực tiếp thì vốn huy động còn được sử dụng để đầu tư vào các công ty con và đem lại doanh thu từ hoạt động tài chính. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ lệ khá nhỏ theo ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất qua các năm của tổ chức niêm yết, năm 2023 chiếm trung bình khoảng 7,75% và 8,34% tương ứng so với doanh thu thuần hợp nhất.

#### **6.4. Trình độ công nghệ.**

Vingroup tiếp tục tăng tốc, đẩy mạnh các hoạt động nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ ứng dụng tại các viện, công ty công nghệ trong toàn Tập đoàn và nhanh chóng bắt kịp các công nghệ tiên tiến nhất của thế giới. Các thành tựu đạt được trong năm tập trung vào hai mũi nhọn chính: (1) Kiến tạo những sản phẩm công nghệ đột phá tích hợp vào các sản phẩm, dịch vụ và (2) Tối ưu bộ máy tổ chức và hoạt động vận hành của Vingroup.

##### **VinFast:**

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 tiến nhất trên những chiếc xe điện VinFast. Bên cạnh đó, VinFast còn hợp tác với nhiều nhà cung cấp giải pháp công nghệ trên thế giới để đồng nghiên cứu hoặc tích hợp công nghệ của đối tác, tiêu biểu như chọn Amazon là đối tác để tích hợp trợ lý giọng nói Alexa vào các mẫu SUV điện VF 8 và VF 9; chọn T-Mobile làm đối tác độc quyền cung cấp kết nối tại Bắc Mỹ và châu Âu; tích hợp bản đồ hỗ trợ kiểm soát tốc độ thông minh (HERE ISA MAP, phát triển bởi nhà cung cấp hàng đầu về công nghệ và dữ liệu định vị – HERE Technologies) vào hai mẫu VF 8 và VF 9 tại thị trường châu Âu, nhằm đảm bảo tuân thủ quy định chung về an toàn của liên minh châu Âu; chọn Storedot (Israel) để phát triển công nghệ pin sạc siêu nhanh, xóa bỏ rào cản phạm vi lái và thời gian sạc của xe điện; chọn ZF (Đức) để phát triển công nghệ hỗ trợ lái trên ô tô điện,...

Trong năm 2023, VinFast tiếp tục đưa ra các sáng kiến về công nghệ tiên tiến cho những dòng sản phẩm của mình. Tiêu biểu như VinFast MirrorSense, sáng kiến công nghệ chỉnh gương tự động bằng ứng dụng trí tuệ nhân tạo. Bên cạnh đó, VinFast còn hợp tác với nhiều nhà cung cấp giải pháp công nghệ trên thế giới để đồng nghiên cứu hoặc tích hợp công nghệ của đối tác, tiêu biểu như chọn Vayyar hợp tác triển khai công nghệ bảo vệ an toàn trẻ em trên xe VF 6, VF 7, chọn NXP là nhà cung cấp cho VinFast chipset, linh kiện điện tử bán dẫn và cảm biến.

##### **VinES:**

Vingroup tiếp tục thực hiện chiến lược tự chủ sản xuất, đóng gói pack pin cho xe điện và tăng cường hợp tác chiến lược với nhiều đối tác trong chuỗi cung ứng nhằm đảm bảo nguồn cung đa dạng, đạt chuẩn quốc tế cho từng dòng ô tô điện của hãng xe Việt.

Sau gần 2 năm khởi công từ năm 2021, vận hành thử nghiệm, ngày 28 tháng 8 năm 2023, nhà máy đã chính thức đón những pack pin đầu tiên cho dòng xe VF6 của VinFast. Tại trụ sở VinFast Hải Phòng, Vingroup đưa vào vận hành nhà máy sản xuất khối pin của xe và sản xuất hàng loạt dây chuyền sản xuất khối pin của xe lithium sắt phosphate (LFP) xe máy điện và dây chuyền sản xuất khối pin của xe dùng cho mẫu ô tô điện VF 8. Bên cạnh các dây chuyền đóng gói pin, cũng tại khu phức hợp VinFast Hải Phòng, VinES đã hoàn tất xây dựng và lắp đặt dây chuyền đối với nhà máy sản xuất cell pin trụ với công nghệ được phát triển do chính

## Bản Cáo Bạch

đội ngũ nghiên cứu, phát triển của VinES. Nhà máy hiện đã hoàn thành giai đoạn sản xuất thử nghiệm, kiểm định và đang chuẩn bị đưa vào vận hành thương mại. Trong năm 2023, VinES nhận được gói hỗ trợ kỹ thuật 500.000 USD từ Bộ Ngoại giao và Thương Mại Australia nhằm mục tiêu hỗ trợ nghiên cứu, thúc đẩy sự phát triển của công nghệ pin lithium-ion và sản xuất pin xe điện bền vững tại Việt Nam, cũng như tạo ra cơ hội việc làm trong chuỗi cung ứng.

Thực hiện chiến lược “3 chân kiềng” bao gồm mua pin từ các nhà sản xuất tốt nhất thế giới, hợp tác với các đối tác để sản xuất các loại pin tốt nhất thế giới và tự nghiên cứu, phát triển, sản xuất pin, Vingroup tiếp tục đẩy mạnh hoạt động ký kết chiến lược trong năm qua với Li-Cycle, CATL, Cavico Lao Mining và Red Dirt Metals. Theo đó, Li-Cycle sẽ cung cấp những giải pháp tái chế trên quy mô toàn cầu cho cả VinES và VinFast. CATL và VinFast sẽ hợp tác để cùng phát triển công nghệ mới, gồm pin và nhiều bộ phận quan trọng được tích hợp vào khung gầm xe, giúp giảm trọng lượng, tăng quãng đường di chuyển của xe và giảm chi phí (công nghệ khung gầm thông minh “cell to chassis”). Cavico Lao Mining sẽ cung cấp nguyên liệu Nickel và Red Dirt Metals sẽ cung ứng Lithium cho VinES.

### VinAI:

Trong năm 2023, **VinAI** là công ty Việt Nam đầu tiên vượt qua vòng thẩm định kỹ thuật khắt khe của Aptiv – Tập đoàn công nghệ ô tô (Tier-1) hàng đầu thế giới và trở thành đối tác chiến lược với đơn vị này, cung cấp giải pháp giám sát người lái. VinAI phát huy vai trò là một cánh tay hỗ trợ đắc lực cho các viện nghiên cứu trực thuộc VinFast, đồng nghiên cứu và phát triển công nghệ tích hợp trên xe ô tô điện thông minh, ứng dụng trí tuệ nhân tạo hỗ trợ lái xe an toàn đột phá:

- InteriorSense là một tổ hợp các giải pháp tiên tiến trong cabin xe, bao gồm Hệ thống Giám sát Tài xế và Hành Khách (DOMS), tính năng MirrorSense và tính năng DrunkSense. Trong đó, DOMS có khả năng phân tích hành vi của lái xe trong thời gian thực và phát hiện các trạng thái nguy hiểm như mệt mỏi, buồn ngủ và mất tập trung. Từ đó, hệ thống sẽ đưa ra cảnh báo kịp thời, góp phần đảm bảo sự an toàn cho tài xế và hành khách.
- Tính năng MirrorSense sử dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo, được tích hợp mượt mà vào camera của Hệ thống DOMS trên các xe ô tô thông minh, có khả năng tự động điều chỉnh tất cả gương theo vị trí đầu và ánh mắt của người lái với độ chính xác lên đến 10mm. Ngoài ra, MirrorSense có thể tích hợp với các hệ thống camera trên xe hiện có mà không cần nâng cấp phần cứng, giúp tiết kiệm chi phí cho người dùng. Đây là tính năng điều chỉnh gương tự động đầu tiên trên thế giới được phát triển bởi VinAI và đã giành giải thưởng CES 2024 Innovation Award.
- DrunkSense là một tính năng mới với ứng dụng trí tuệ nhân tạo cho phép tự động phát hiện tình trạng say rượu của người lái thông qua hệ thống cảm biến điện tử và phân tích hành vi của người lái. Tính năng hiện đang trong quá trình nghiên cứu và phát triển tại VinAI.
- Trong khi đó, SurroundSense bao gồm các tính năng như Hệ thống quan sát toàn cảnh 360 độ tiên tiến, Jelly View, tự động tìm chỗ đỗ xe (Homezone Parking) và Tự động đỗ xe (Touch2Park). Trong đó, Hệ thống quan sát toàn cảnh 360 độ giúp cho người lái có góc nhìn toàn cảnh xung quanh xe, loại bỏ các điểm mù và tăng cường nhận thức tình huống, giúp cho việc lái xe trở nên an toàn và thú vị hơn. Hệ thống quan sát toàn cảnh trong suốt (Jelly View) là tính năng mới nhất của hệ thống giám sát chế độ xem xung quanh nâng cao (Advanced Surround View Monitoring – ASVM) cung cấp chế độ xem 360 độ hoàn toàn trong suốt của ô tô với hình ảnh trực tiếp không bị xáo trộn về mọi thứ xung quanh, hỗ trợ người dùng xe điện VinFast bao quát tầm nhìn từ trên xuống, từ phía sau, bên cạnh bánh xe, và chế độ xem 3D để linh hoạt hơn với những chướng ngại vật hoặc điểm mù có thể gặp phải khi phải di chuyển qua những con phố đông đúc, trên những con đường hẹp, trong bãi đậu xe.

VinAI phát triển và triển khai thành công bộ chín tính năng AI cho giải pháp an ninh an toàn với chi phí tối ưu trên hơn 9.000 luồng camera thuộc Dự án Khu đô thị Smart City và Grand Park của Vinhomes, góp phần

## Bản Cáo Bạch

nâng cao mức độ an toàn, đảm bảo việc tuân thủ các quy định chung của cư dân, hướng tới một chất lượng sống tiện nghi và hiện đại.

Trong hoạt động nghiên cứu, năm 2023, VinAI công bố 27 công trình tại các hội thảo hàng đầu thế giới (CVPR, ICCV, NeurIPS, v.v.), nâng tổng số công trình được công bố sau năm năm hoạt động lên 130 công trình. Kết quả này giúp VinAI giữ vững vị thế top 20 công ty công nghệ toàn cầu về nghiên cứu trí tuệ nhân tạo theo các tiêu chí đánh giá của Thundermark Capital.

### VinBigData:

Bên cạnh VinAI, VinBigData cũng là một đơn vị đóng góp lớn vào quá trình chuyển đổi số các dự án thuộc hệ sinh thái Tập đoàn, với sản phẩm, giải pháp được áp dụng rộng rãi tại các dự án thuộc hệ sinh thái Vingroup cũng như các đơn vị bên ngoài:

- **Các sản phẩm, giải pháp ứng dụng công nghệ xử lý ngôn ngữ và tiếng nói:** Năm 2023, ViGPT là "ChatGPT phiên bản Việt" đầu tiên được ra mắt dành cho người dùng cuối được xây dựng dựa trên mô hình ngôn ngữ lớn tiếng Việt (LLM) do VinBigdata phát triển. ViGPT sở hữu những tính năng vượt trội và thiết kế phù hợp nhất với nhu cầu sử dụng của người Việt như sáng tạo nội dung, tìm kiếm thông tin, giải đáp các câu hỏi thường thức mang đặc trưng của Việt Nam.
- **Các sản phẩm, giải pháp ứng dụng công nghệ phân tích hình ảnh:** Bộ giải pháp phân tích hình ảnh thông minh ứng dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo và thị giác máy tính Vizione được VinBigData ra mắt bao gồm: Vizione Secure – Giải pháp giám sát an ninh, an toàn dựa trên phân tích video thông minh, Vizione Access – Giải pháp kiểm soát ra vào bằng khuôn mặt, Vizione Lens – Giải pháp định danh khách hàng điện tử và nhận dạng tài liệu. Bộ giải pháp được ứng dụng rộng rãi cho các tổ chức và doanh nghiệp như Giải pháp check-in khuôn mặt tại các hệ thống khách sạn lớn như Vinpearl, Melia, Sheraton, Marriot, Wyndham, Giải pháp giám sát toàn diện tại các đại đô thị như Vinhomes, Phú Mỹ Hưng, Giải pháp hỗ trợ nhận dạng và phân tích khách hàng triển khai thực tế tại 12 TTTM thuộc Vincom Retail và quần thể Grand World Phú Quốc, v.v.
- **Hệ sinh thái đối tác toàn cầu VinBigdata:** Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại sự kiện Virtualand The New Ocean AI, VinBigdata chính thức ra mắt hệ sinh thái đối tác toàn diện với sự góp mặt của các đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực công nghệ. Cụ thể, hệ sinh thái có sự tham gia của các đối tác hạ tầng (NVIDIA, AWS, Google Cloud, Sunteco...), đối tác chiến lược (MK Vision, Advantech, Pavana, AVNET, Sen Bạc...), đối tác nội dung (VnExpress, Dân Trí, GeneStory, Aviation Stack, Openweather, Moveek...), cùng hệ sinh thái đối tác là các đơn vị thuộc tập đoàn Vingroup, các tổ chức thuộc Khu vực hành chính công và cộng đồng khoa học công nghệ Việt Nam. Sự đồng hành của đối tác toàn cầu sẽ là bộ phận vững chắc giúp VinBigdata nâng tầm chất lượng sản phẩm - dịch vụ, với cơ sở hạ tầng thống nhất, công nghệ hiện đại, tính bảo mật cao với chi phí tối ưu.

### VinBrain:

Về ứng dụng trong lĩnh vực y tế, **VinBrain** ghi đã liên tục ký kết các thỏa thuận hợp tác với các đối tác hàng đầu trên thế giới, phát triển mạnh mẽ trên phạm vi toàn cầu cũng như mở rộng hệ thống dữ liệu, tăng hiệu quả trong các ứng dụng chẩn đoán. Cụ thể, VinBrain và hãng công nghệ hàng đầu thế giới, Microsoft đã thống nhất hợp tác toàn diện trong ba lĩnh vực hợp tác bao gồm: Chia sẻ dữ liệu, Kiểm định chéo và Nghiên cứu phát triển sản phẩm trên nền tảng Microsoft Azure. Việc hợp tác với Microsoft sẽ mang tới cho nền tảng DrAid™ của VinBrain cơ hội phát triển mạnh mẽ trên phạm vi toàn cầu, góp phần giúp hàng triệu người trên thế giới được tiếp cận với công nghệ AI trong Y tế. VinBrain đã đạt thỏa thuận với NVIDIA và Đại học Stanford nhằm chia sẻ các tài nguyên công nghệ cũng như các hình ảnh và báo cáo y tế, nhằm tăng cường hiệu quả cho các ứng dụng. VinBrain cũng đã đạt được thỏa thuận với hệ thống bệnh viện cấp cứu và chăm sóc sức khỏe ban đầu tại Mỹ, Nutex Health Inc nhằm cung cấp sản phẩm DrAid X-quang ngực sử dụng chính

## **Bản Cáo Bạch**

thức tại 19 bệnh viện thuộc hệ thống Nutex Health Inc ở tám tiểu bang của Mỹ. Đây là bước tiến quan trọng trên lộ trình đưa các sản phẩm của VinBrain tới thị trường khó tính nhất thế giới, Mỹ.

Trong lĩnh vực an ninh mạng và bảo mật, **VinCSS** là một trong những đơn vị đầu tiên trên thế giới tiên phong đưa công nghệ FIDO ra thị trường, và hiệu suất đã được cải thiện nhiều lần so với trước đây. Các giải pháp quản lý định danh xác thực theo tiêu chuẩn FIDO2 của VinCSS tiếp tục chứng tỏ tiềm năng phát triển khi đang được lựa chọn triển khai cho các doanh nghiệp lớn, các công ty đa quốc gia với số lượng trên 100 ngàn người dùng. Sản phẩm khoá xác thực FIDO2 của VinCSS được phân phối rộng rãi tại thị trường trong nước cũng như quốc tế (Mỹ, Nhật, Canada, v.v.). Năm 2023, VinCSS đã chủ trì, phối hợp với các đối tác vượt qua đợt đánh giá trực tiếp của cơ quan kiểm định Châu Âu để có được chứng nhận an ninh bảo mật và cập nhật phần mềm theo Quy định WP.29 UN R-155/R-156 Châu Âu cho dòng xe EBUS, VF 6 và VF 9 của VinFast. Ngoài ra, VinCSS ra mắt hai sản phẩm ứng dụng công nghệ FIDO là camera thông minh (hợp tác với Pavana) và bãi đỗ xe thông minh (tự nghiên cứu và phát triển), không chỉ đảm bảo an toàn mà còn mang lại lợi nhuận đầu tư vượt trội cho khách hàng. Thành tựu này đã đưa VinCSS trở thành nhà cung cấp tiên phong trên toàn cầu trong lĩnh vực IoT security, sánh vai với các hãng công nghệ lớn toàn cầu như Intel, Dell, Red Hat.

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

Vingroup có kế hoạch thúc đẩy mạnh mẽ hoạt động của nhóm các viện nghiên cứu, các công ty công nghệ để từng bước làm chủ các công nghệ mũi nhọn, có tính ứng dụng cao, và phát triển theo chiều sâu, đặc biệt trong các công nghệ mới về dữ liệu lớn, trí tuệ nhân tạo, phần mềm và tự động hóa. Phối hợp với các đơn vị P&L để đưa thành quả nghiên cứu của khối công nghệ trở thành công nghệ lõi trong sản phẩm của các khối công nghiệp và ứng dụng vào khối dịch vụ. Đặc biệt, các viện, công ty thuộc khối Công nghệ sẽ phối hợp với các viện nghiên cứu của VinFast để phát triển công nghệ xe tự lái, các tính năng thông tin giải trí (infotainment) trên các mẫu xe mới của VinFast, bao gồm tính năng có thể tương tác với các khu đô thị thông minh Vinhomes, hệ thống TTTM của Vincom Retail, chuỗi dự án nghỉ dưỡng của Vinpearl, và hệ thống y tế của Vinmec trong tương lai.

#### **VinBigData**

VinBigData mục tiêu là đơn vị top 1 thị trường Việt Nam trong việc phát triển các sản phẩm công nghệ cao ứng dụng Dữ liệu lớn, AI, làm chủ công nghệ từ những tầng lõi sâu nhất, đồng thời tiến vào thị trường quốc tế với các sản phẩm AI và Big Data được phát triển bởi người Việt, chiếm lĩnh 50% thị trường nội địa; Top 10 khu vực châu Á, đạt tiêu chuẩn chất lượng và dịch vụ quốc tế.

#### **VinAI**

VinAI tiếp tục tập trung vào các hoạt động có thể mạnh của mình như nghiên cứu, đào tạo, nâng cấp hoàn thiện các sản phẩm truyền thống (DMS, SVM, Smart Edge), kết hợp với nghiên cứu để phát triển các sản phẩm mới đáp ứng yêu cầu của thị trường, góp phần nâng cao vị thế, khẳng định uy tín của AI Việt Nam nói chung, vị thế của VinAI, Vingroup trong lĩnh vực Khoa học – Công nghệ nói riêng, trên trường quốc tế.

#### **VinBrain**

VinBrain đặt mục tiêu là một công ty toàn cầu với văn phòng tại Mỹ, Canada và Singapore đồng thời trở thành đơn vị dẫn đầu Đông Nam Á về thị phần sản phẩm AI trong hỗ trợ chẩn đoán, điều trị bệnh, tiếp tục ra mắt công nghệ AI trong hỗ trợ điều trị ung thư phổi, ung thư tuyến giáp, hỗ trợ sàng lọc nhanh nhằm chấm dứt các bệnh lý thể kỷ như lao phổi cho toàn cầu; và mang dự án sáng tạo SenMe với công nghệ ChatGPT cho chăm sóc sức khỏe tinh thần từ xa.

#### **VinHMS**



## **Bản Báo Bạch**

VinHMS bắt đầu mở rộng thị trường Đông Nam Á, song song với việc duy trì phát triển kinh doanh ở Việt Nam. Từ khách hàng đầu tiên ở Phnom Pênh, xây dựng uy tín để phát triển thị trường ở Cambodia và khai phá thị trường Thái Lan.

### **VinCCS**

VinCSS hoàn thiện sản phẩm, giải pháp và phát triển thị trường nhằm duy trì thương hiệu hàng đầu Châu Á – Thái Bình Dương. Tiếp tục nâng cấp tính năng, hiệu suất của hệ sinh thái FIDO2, phát triển các giải pháp an ninh bảo mật tích hợp công nghệ xác thực mạnh không mật khẩu cho ô tô thông minh, các ứng dụng bảo mật cho IoT, mở rộng và thâm nhập các thị trường sang Nhật Bản, Hàn Quốc và Đông Nam Á..

### **Bất động sản nhà ở**

Vinhomes tập trung kiện toàn kênh phân phối và đẩy mạnh mô hình O2O. Cụ thể, Vinhomes xây dựng hệ thống phân phối tự doanh song song với hệ thống đại lý hiện có trên toàn quốc, xây dựng mối quan hệ hợp tác lâu dài, duy trì một sân chơi công bằng – văn minh, đảm bảo sự nhất quán trong việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh mà Công ty đề ra. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục cải thiện hệ thống kinh doanh online, hướng tới nâng cao trải nghiệm mua hàng, minh bạch hóa chính sách và giá cả sản phẩm, tạo dựng niềm tin và tối đa hóa lợi ích cho khách hàng. Bên cạnh các dự án đã mở bán, Vinhomes tập trung mạnh mẽ vào việc triển khai các dự án mới tiềm năng đã hoàn thiện thủ tục pháp lý để đảm bảo nguồn doanh thu và lợi nhuận trong năm 2024 cũng như từng bước xây dựng các dự án nhà ở xã hội, hướng tới mục tiêu hiện thực hóa giấc mơ “an cư” cho hàng triệu người lao động.

Vinhomes không ngừng đổi mới và cải thiện chất lượng sản phẩm, tăng cường tiện ích và thu hút các cộng đồng quốc tế như Hàn Quốc, Nhật Bản, để tạo ra các khu đô thị bền vững và là điểm đến hấp dẫn cho địa phương và quốc gia. Công ty cũng đẩy mạnh phát triển cộng đồng thông qua các câu lạc bộ Sống Vui – Khỏe và Câu lạc bộ Sống Xanh – Văn minh đẳng cấp, nhằm nâng cao chất lượng sống và đẳng cấp cho cư dân Vinhomes. Ứng dụng công nghệ trong quản trị và vận hành các khu đô thị thông minh là một phần của chiến lược Công ty để đáp ứng xu thế thị trường và mong muốn của khách hàng.

### **Bất động sản công nghiệp**

Phát triển khu công nghiệp phụ trợ phục vụ các nhà cung ứng trong hệ sinh thái, tận dụng kinh nghiệm và lợi thế sẵn có trong lĩnh vực bất động sản nhằm thu hút các công ty và tập đoàn đa quốc gia hàng đầu thế giới mở nhà máy sản xuất tại Việt Nam.

### **Bất động sản bán lẻ**

Mở rộng hệ thống TTTM theo mô hình Vincom Mega Mall (thế hệ mới hướng tới trở thành Life-Design Mall) và Vincom Center tại các vị trí đắc địa, trong các đại đô thị đa trung tâm Vinhomes hoặc khối đế thương mại tại các khách sạn Vinpearl, mang lại một tổ hợp tiện ích toàn diện.

### **Du lịch nghỉ dưỡng – Vui chơi giải trí**

- Nghiên cứu, mở rộng phát triển mô hình du lịch bán lẻ cho các tỉnh, thành phố du lịch tiềm năng tại Việt Nam, tiếp nối thành công từ dự án Grand World Phú Quốc với “Trung tâm giải trí nghỉ dưỡng Phú Quốc United Center”.
- Nâng tầm đẳng cấp dịch vụ, trải nghiệm mới cho khách hàng với mục tiêu “Lấy khách hàng làm trung tâm”.
- Đẩy mạnh khai thác nguồn khách, các kênh bán hàng và đưa ra các chiến lược marketing mới nhằm: đẩy mạnh khai thác nguồn khách quốc tế, trong đó các thị trường trọng điểm là Trung Quốc, Hàn Quốc, Nga; khai thác các kênh bán hàng: Phát triển các đối tác chuyên kinh doanh trên nền tảng trực tuyến và các chiến dịch cho các mạng xã hội/kênh mua sắm trực tuyến; và tập trung vào các chiến dịch marketing hiện đại, digital marketing và truyền thông trên các mạng xã hội.

**Doanh nghiệp xã hội**

- **Vinmec:** Duy trì thế mạnh về các gói sản phẩm phục vụ khách hàng khỏe mạnh như: sản, IVF, sức khỏe tổng quát, các dịch vụ thẩm mỹ, công nghệ cao về gene, liệu pháp tế bào, ngân hàng mô; song song với việc tiếp tục chuyển dịch thương hiệu từ Dịch vụ 5 sao thành Chuyên môn đỉnh cao thông qua đội ngũ chuyên gia và đối tác xuất sắc trong nước và quốc tế, các hoạt động nghiên cứu và đào tạo nhằm đem lại các ứng dụng lâm sàng và nguồn nhân lực chất lượng cao phục vụ cho việc phát triển bền vững trong tương lai. Đồng thời, Công ty khai thác thế mạnh của các đối tác quốc tế để xây dựng y hiệu, phát triển các mô hình y tế tiên tiến và đạt chuẩn mực trong chất lượng chăm sóc và điều trị theo các thực hành chuẩn và cập nhật nhất.
- **Vinschool:** Nhà trường sẽ tiếp tục triển khai đánh giá CIS tại Vinschool Imperia, Vinschool Metropolis và Vinschool Grand Park. Trong Giáo dục đại học, VinUni kiên định tiên phong trong đổi mới sáng tạo và phát triển lãnh đạo, tiếp tục duy trì kiểm định quốc tế, tăng quy mô tuyển sinh cho tất cả các hệ, mở rộng ngành đào tạo và hoàn thiện các nhóm ngành mũi nhọn tại các viện đào tạo; Trong Nghiên cứu, VinUni xác định lĩnh vực nghiên cứu trọng điểm như sức khỏe thông minh, môi trường thông minh, đổi mới sáng tạo, phát triển nhân tài, xác định các bài toán lớn và các vấn đề nóng của Việt Nam để thúc đẩy các nghiên cứu đa ngành trên nền tảng công nghệ số, dữ liệu và trí tuệ nhân tạo; tiếp tục xây dựng các nhóm nghiên cứu xuất sắc nhằm tạo ra các công trình bài báo, sáng chế có tác động lớn.
- **VinUniversity:** Trường đặt mục tiêu đạt năm sao tiêu chuẩn QS toàn diện vào 2025 và nằm trong Top 100 Đại học trẻ hàng đầu thế giới năm 2050, với chương trình giảng dạy chất lượng từ các giáo sư quốc tế hàng đầu, song song, thành lập các trung tâm nghiên cứu xuất sắc, thúc đẩy hợp tác quốc tế nhằm đa dạng hóa chương trình và xây dựng nền tảng học tập suốt đời.
- **VinBus:** hướng tới hoàn thiện và mở rộng dịch vụ giao thông công cộng bằng xe buýt điện nhằm phục vụ người dân với mục tiêu xây dựng nền giao thông công cộng xanh văn minh, hiện đại, chất lượng cao.

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

Với vị thế là một trong các Tập đoàn cung ứng các sản phẩm, dịch vụ uy tín hàng đầu Việt Nam, Vingroup luôn duy trì việc quản lý chất lượng và đảm bảo chất lượng ở mức cao nhất. Thông qua việc áp dụng các phương thức quản lý chất lượng tối ưu, Vingroup đã mang đến cho khách hàng không chỉ những sản phẩm hoàn thiện và đẳng cấp.

**6.6.1. 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 xưởng 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**

## Bản Cáo Bạch

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 nguyên 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. Bệnh viện Vinmec Times City đã chính thức trở thành thành viên của hệ thống liên kết các bệnh viện toàn cầu của Cleveland Clinic (Mỹ), là bệnh viện thứ hai trên thế giới ngoài các Bệnh viện của Cleveland được gia nhập hệ thống hàng đầu thế giới này.

Vinschool tiếp tục khẳng định vị thế với việc trở thành hệ thống giáo dục đầu tiên và duy nhất tại Việt Nam tại thời điểm này đạt giám định toàn diện của Hiệp hội các trường Quốc tế CIS. Trong năm, Tập đoàn đã đưa thương hiệu giáo dục phổ thông số 1 của Anh quốc là Brighton College về Việt Nam, góp phần đưa nước ta tới gần hơn với giáo dục tinh hoa của thế giới

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. 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.

Tháng 06 năm 2022, ba cụm trường lớn nhất hệ thống Giáo dục Vinschool là Vinschool the Harmony, Vinschool Times City và Vinschool Central Park đã chính thức trở thành những trường Việt Nam đầu tiên đạt giám định CIS sau khi trải qua một quá trình bốn năm liên tục được đánh giá nghiêm ngặt. Khung giám định của CIS bao gồm: (1) Định hướng giáo dục của nhà trường, (2) Hệ thống kiểm soát và mô hình vận hành bền vững, (3) Chương trình giáo dục, (4) Tiêu chuẩn học tập, (5) Môi trường học đường, (6) Chính sách nhân sự, (7) Cơ sở vật chất, và (8) Sự phối hợp giữa gia đình cùng nhà trường

Tại Vinschool, việc đầu tư nâng cấp chất lượng đội ngũ nhân sự luôn là chiến lược trọng tâm của trường từ những ngày đầu mới thành lập. Đầu năm học 2022 – 2023, Vinschool đã đưa vào sử dụng bộ chuẩn Hiệu trưởng và bộ chuẩn Giáo viên quốc tế, đồng thời hợp tác với AITSL – Viện giảng dạy và quản trị trường học của Úc để hỗ trợ triển khai thực hiện bộ chuẩn trong thực tiễn giảng dạy và quản lý tại Vinschool. Bộ chuẩn sẽ là căn cứ để các cán bộ quản lý và giáo viên Vinschool tự xem xét, tự đánh giá nhằm xác định năng lực hiện tại của mình, từ đó có kế hoạch phát triển xa hơn. Bộ chuẩn Hiệu trưởng và Bộ chuẩn Giáo viên cũng

## Bản Cáo Bạch

là cơ sở để Vinschool triển khai các hoạt động đào tạo, đánh giá, phát triển chuyên môn lâu dài cho đội ngũ nhân sự của mình, từ đó hiện thực hóa mục tiêu nâng chuẩn quốc tế.

### 6.6.2. Hệ thống kiểm tra chất lượng của công ty.

Vingroup đã xây dựng quy trình quản lý dự án chặt chẽ bao gồm nhiều tiêu quy trình để lập ngân sách, quản lý chi phí và quản lý chất lượng, tiến độ, kết quả thi công cũng như đáp ứng yêu cầu về thủ tục pháp lý. Tập đoàn áp dụng những tiêu chí chặt chẽ về kinh nghiệm và uy tín để chọn nhà thầu cho dự án và có đội ngũ giám sát thường xuyên. Lãnh đạo bộ phận Kiểm soát xây dựng tại các công ty trong Tập đoàn là những chuyên gia về kiến trúc, cơ khí và kỹ sư giàu kinh nghiệm trong việc thẩm định các thiết kế và chất lượng của nhà thầu bên ngoài.

### 6.7. Hoạt động Marketing.

Vingroup hoạt động đa ngành và số lượng sản phẩm, dịch vụ cung ứng cho khách hàng rất đa dạng, phong phú. Các hoạt động xây dựng thương hiệu và tăng nhận biết thương hiệu đối với các khách hàng là một trong những hoạt động quan trọng nhất trong chiến lược phát triển của Tập đoàn.

#### 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.

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, tập trung vào tâm lý khách hàng, cùng với chiến lược cạnh tranh và phát triển lâu dài bền vững.

#### 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. 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.





## Bản Cáo Bạch

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. Vinpearl 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.

### 6.8. 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 15/08/2032
 <b>VINHOMES</b> <small>NOI NANG TUC HAT TRAI</small>	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 12/11/2033.
<b>VINWONDERS</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 451406 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 19/04/2023, có hiệu lực đến ngày 04/02/2030.
 <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 11/06/2020, có hiệu lực đến ngày 13/3/2028
<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

	<p>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</p>
	<p>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</p>
	<p>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</p>
	<p>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 22/04/2033</p>
	<p>Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 417679 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 08/04/2022, có hiệu lực đến ngày 17/05/2029</p>
	<p>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</p>
	<p>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</p>
	<p>Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 458434 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 15/08/2023, có hiệu lực đến ngày 30/07/2031</p>
	<p>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</p>
	<p>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</p>

 <b>VinHMS</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 419970 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 26/04/2022, có hiệu lực đến ngày 09/03/2030
<b>VINCSS</b>	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
<b>VinBus</b>	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
<b>VINBIOCARE</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 4-0478229-000 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 24/01/2024, có hiệu lực đến ngày 27/05/2031
<b>VINFUTURE</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 448110 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 20/03/2023, có hiệu lực đến ngày 17/09/2030

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

Thông tin các Hợp đồng lớn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang được thực hiện hoặc đã được ký kết tính đến ngày 31/12/2023:

Bên cung cấp dịch vụ	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Ngày ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện hợp đồng	Sản phẩm/Dịch vụ	Nội dung hợp đồng	Tình trạng hợp đồng	Loại hợp đồng
Công ty CP đầu tư và xây dựng TPC	40.746.457	01/03/2022	Theo tiến độ thực tế	San lấp công trình	TC san lấp dự án HLX	Đang thực hiện	Hợp đồng đầu vào
CTCP xây dựng Hùng Phát	428.501	19/08/2021	Theo tiến độ thực tế	TC san nền	TC san nền GD 4	Đang thực hiện	Hợp đồng đầu vào
Công ty TNHH thương mại và xây dựng Trung chính	411.351	12/01/2021	Theo tiến độ thực tế	TC xây dựng	Gói XL 02 – TCXD đoạn cầu cạn từ P40 đến trụ 63 DA Vành Đai 2	Đang thực hiện	Hợp đồng đầu vào
Công ty CP đầu tư và xây dựng TPC	353.554	05/01/2023	Theo tiến độ thực tế	TC xây dựng	TC đào hồ	Đang thực hiện	Hợp đồng đầu vào
CTCP xuất nhập khẩu Hoàng Giang	282.861	15/10/2022	Theo tiến độ thực tế	TC xây dựng	CC và trồng cây bóng mát tại vườn ươm nhà thầu	Đang thực hiện	Hợp đồng đầu vào
CTCP xây dựng Hùng Phát	187.721	19/05/2022	Theo tiến độ thực tế	TC xây dựng	TC tuyến đường nội bộ khu GD 2.1-2-3-4 DA Vũ Yên	Đang thực hiện	Hợp đồng đầu vào
CTCP xây dựng Hùng Phát	158.44	18/05/2022	Theo tiến độ thực tế	TC xây dựng	TC các tuyến đường nội bộ khu GD 2.2-GD 3 DA Vũ Yên	Đang thực hiện	Hợp đồng đầu vào

## Bản Báo Bạch

Công ty CP đầu tư xây dựng Đăng Sơn	143.596	09/03/2021	Theo tiến độ thực tế	TC xây dựng	TC KCBTCT móng thân, xây trát, hoàn thiện cơ bản, hàng rào,...	Đã QT	Hợp đồng đầu vào
Hợp đồng liên danh giữa công ty CP tập đoàn Thuận An-TAG và Công ty TNHH Thương mại và xây dựng Trung Chính	1.750.000	21/08/2023	Theo tiến độ thực tế	TC xây dựng	TC xây dựng cầu máy chai	Đang thực hiện	Hợp đồng đầu vào

(Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết)

Ngoài các thông tin như được nêu trên, các hợp đồng này không bao gồm điều khoản quan trọng nào khác. Do đặc thù của lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm/ dịch vụ chính của Vingroup (như sản xuất ô tô, bất động sản, du lịch, giáo dục, y tế...) hướng đến người tiêu dùng cuối cùng, nên số lượng các hợp đồng này là rất nhiều, đồng thời các hợp đồng này có giá trị tương đồng nhau, Vingroup không thể liệt kê được các hợp đồng này.

### 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 02 năm gần nhất và quý gần nhất.

##### Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/ giảm
Tổng giá trị tài sản	250.167.476	287.645.900	14,98%
Vốn chủ sở hữu	85.690.567	87.495.491	2,11%
Doanh thu thuần	6.324.774	4.833.289	(23,58%)
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	2.060.214	2.117.660	2,79%
Lợi nhuận khác	(65.833)	38.161	157,97%
Lợi nhuận trước thuế	1.994.381	2.155.823	8,09%
Lợi nhuận sau thuế	1.467.550	1.768.614	20,51%
Tỷ lệ LN trả cổ tức (%)	0%	Chưa có thông tin	
Tỷ lệ LN sau thuế trên vốn chủ sở hữu	1,71%	3,60%	16,68%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

Năm 2023, lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ trên báo cáo tài chính riêng ghi nhận 1.769 tỷ đồng, tăng 20,51% so với kết quả năm 2022. Kết quả này đến phần lớn từ việc giảm chi phí tài chính trong năm 2023 so với 2022.

##### Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: triệu VND



Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/ giảm
Tổng giá trị tài sản	577.407.240	667.655.767	15,63%
Vốn chủ sở hữu	135.655.449	148.221.686	9,26%
Doanh thu thuần	101.793.582	161.427.568	58,58%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	8.004.363	(4.905.383)	(161,28%)
Lợi nhuận khác	4.751.155	18.674.735	293,06%
Lợi nhuận trước thuế	12.755.518	13.769.352	7,95%
Lợi nhuận sau thuế	2.044.344	2.056.061	0,57%
Tỷ lệ trả cổ tức (%)	0%	Chưa có thông tin	
Tỷ lệ LN sau thuế trên vốn chủ sở hữu trung bình	1,38%	1,45%	

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

Doanh thu thuần năm 2023 của Vingroup đạt mức 161.428 tỷ đồng, tăng so với cùng kỳ năm 2022 là 58,58% chủ yếu nhờ bàn giao các căn bất động sản thấp tầng tại dự án Vinhomes Ocean Park 2,3 cũng như sự tăng trưởng mạnh của doanh thu bán xe điện so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, các lĩnh vực khác gồm kinh doanh bất động sản đầu tư, dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và sản xuất đều ghi nhận tăng trưởng tốt. Lợi nhuận sau thuế năm 2023 đạt mức 2.056 tỷ đồng, tăng nhẹ so với năm 2022 là 0,57%, hoàn thành kế hoạch cả năm.

## 7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo.

### Năm 2022:

Bối cảnh kinh tế thế giới năm 2022 cho thấy những diễn biến hết sức khó lường. Trước hết là dư chấn từ đại dịch Covid – 19, tuy đã có sự kiểm soát tốt, song những hệ lụy của đại dịch vẫn tiếp tục đặt gánh nặng lên các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, ở quy mô toàn cầu. Trong đó, dễ thấy nhất là sự phục hồi chậm của chuỗi cung ứng. Đặc biệt, xung đột quân sự Nga – Ucraina đã ảnh hưởng rất mạnh mẽ tới kinh tế thế giới, dù trực tiếp hay gián tiếp. Điều này khiến cho lạm phát toàn cầu tăng lên cao nhất trong vài chục năm qua, từ 4,7% năm 2021 lên tới 8,8% năm 2022. Tuy nhiên, vượt qua những khó khăn này, hoạt động kinh doanh của Vingroup đã khởi sắc trở lại và có lãi tại Công Ty mẹ và hợp nhất.

### Năm 2023:

Tình hình kinh tế - xã hội Việt Nam trong năm 2023 đã đạt được những kết quả tích cực, kinh tế vĩ mô ổn định, các cân đối lớn được đảm bảo, và lạm phát được kiểm soát ở mức phù hợp. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2023 ước tính tăng 6,72% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn quý IV các năm 2012-2013 và 2020-2022 và với xu hướng tích cực, quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 3,41%, quý II tăng 4,25%, quý III tăng 5,47%). Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,13%, đóng góp 7,51% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,35%, đóng góp 42,58%; khu vực dịch vụ tăng 7,29%, đóng góp 49,91%. Về GDP quý IV/2023, tiêu dùng cuối cùng tăng 4,86% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 53,18% vào tốc độ tăng chung của nền kinh tế; tích lũy tài sản tăng 6,21%, đóng góp 44,18%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 8,68%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 8,76%; chênh lệch xuất, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ đóng góp 2,64%. Mức tăng GDP 6,72% cho thấy đã phục

hồi của kinh tế Việt Nam, quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 3,28%, quý II tăng 4,05%, quý III tăng 5,33%). Mặc dù vậy, Chính phủ vẫn đánh giá việc đạt được mục tiêu tăng trưởng trong năm 2023 là thách thức lớn.

Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ Chức Niêm Yết kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: Không có

## **8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.**

### **8.1. Vị thế của Tập đoàn trong ngành.**

Vingroup hoạt động trên ba lĩnh vực: Công Nghệ - Công Nghiệp, Thương Mại Dịch Vụ và Thiện Nguyện Xã Hội. Trong cả ba lĩnh vực này, Vingroup đã có rất nhiều thương hiệu được các khách hàng trong và ngoài nước biết đến như Vinhomes, VinFast, Vinmec, Vinschool, Vinbus, Vinpearl... Tuy nhiên do đặc thù của lĩnh vực kinh doanh và hạn chế của các thông tin được công bố trên thị trường nên Vingroup không thể thu thập thông tin của các doanh nghiệp khác trong cùng ngành để tổng hợp đánh giá và xếp hạng thị phần của Vingroup và các công ty hoạt động trong cùng ngành.

Các thông tin dưới đây mô tả cụ thể về vị thế của Tập Đoàn trong ngành.

- **Công Nghệ - Công Nghiệp**

- \* **Thị trường quốc tế**

- **Vị thế trong ngành (Công Nghệ - Công Nghiệp)**

Trong hoạt động Công nghệ – Công nghiệp, năm 2023 đánh dấu mốc quan trọng của VinFast trong chiến lược vươn ra thị trường quốc tế, khi chính thức trở thành công ty niêm yết đại chúng trên sàn NASDAQ. Trong quý 4/2023, VinFast Auto đã bàn giao 13.513 xe điện, tăng 35% so với quý trước. Tính cả năm, VinFast Auto đã giao được 34.855 xe điện, nâng tổng số xe đã bàn giao trên toàn cầu lên 42.291 chiếc kể từ đợt bàn giao đầu tiên vào năm 2021. Tại thị trường Bắc Mỹ, VinFast Auto đã nhận được 70 đăng ký hợp tác đến từ các đơn vị đại lý trên toàn nước Mỹ, đồng thời chuẩn bị cho đợt giao hàng đầu tiên của VF 9 vào năm 2024.

Tháng 7/2023, VinFast cũng khai trương cửa hàng VinFast thứ ba tại Đức, khẳng định mục tiêu tiếp tục mở rộng mạng lưới tại Châu Âu. Cũng trong tháng 7, VinFast chính thức khởi công dự án nhà máy sản xuất xe điện tại hạt Chatham, Bắc Carolina, đánh dấu bước tiến quan trọng trong chiến lược mở rộng thị trường, phát triển thương hiệu xe điện toàn cầu và tự chủ nguồn cung của hãng tại khu vực Bắc Mỹ. Dự án nhà máy của VinFast là cơ sở sản xuất xe điện đầu tiên tại Bắc Carolina, đồng thời là dự án phát triển kinh tế lớn nhất trong lịch sử bang cho đến thời điểm hiện tại.

Cuối năm 2023, VinFast và Chính phủ Bang Tamil Nadu chính thức công bố hợp tác trong Bản Ghi nhớ đầu tư (MOU) nhằm phát triển giao thông xanh tại Ấn Độ. Theo đó, VinFast và Chính phủ Bang sẽ tích cực làm việc hướng tới mục tiêu đầu tư lên đến 2 tỷ USD. Ngày 21/02/2024 – VinFast Auto công bố tổ chức Lễ Động thổ Dự án Cơ sở Sản xuất Xe điện Tích hợp tại Thành phố Thoothukudi, bang Tamil Nadu (Ấn Độ) vào ngày 25/02/2024. Sự kiện đánh dấu bước tiến quan trọng trong quan hệ hợp tác chiến lược giữa VinFast và Chính quyền bang Tamil Nadu, hướng đến mục tiêu chung thúc đẩy phát triển giao thông xanh tại Ấn Độ và khu vực.

- **Thị phần trong ngành (Công Nghệ - Công Nghiệp)**

Về thông tin đánh giá thị phần, do đặc thù ngành nên Công ty không thu thập được đủ thông tin của tất cả các doanh nghiệp trên thị trường một cách chính xác, khách quan. Do vậy, Công ty không thể đánh giá thị phần của Công ty so với doanh nghiệp trong ngành.

- \* **Thị trường Việt Nam**

- **Vị thế trong ngành (Công Nghệ - Công Nghiệp)**

## Bản Báo Bạch

Việc rút ngắn thời gian kể từ khi mở bán đến lúc bàn giao xe chỉ còn 4 tháng, giữ đúng cam kết với khách hàng đã góp phần khẳng định năng lực của VinFast trong việc phát triển xe và tối ưu quy trình, nguồn lực. VinFast tin tưởng các mẫu xe đã bán ra thị trường sẽ mang đến cho khách hàng thêm những lựa chọn chất lượng, phù hợp với số đông, qua đó giúp người tiêu dùng dễ dàng chuyển đổi sang sử dụng ô tô điện, góp phần kiến tạo một tương lai xanh bền vững.

VinFast duy trì năng lực cạnh tranh nhờ chính sách bán hàng linh hoạt, chi phí sử dụng cả vòng đời hấp dẫn, và dịch vụ hậu mãi vượt trội so với thông lệ thị trường. VinFast áp dụng mô hình thuê pin, giảm chi phí trả trước cho người mua khi khách hàng chỉ cần chi trả chi phí thuê pin hàng tháng thay vì mua cả xe kèm pin. Chi phí vận hành hàng tháng khi áp dụng cơ chế này ngang bằng hoặc cạnh tranh hơn so với nhiều loại xe chạy bằng xăng trên thị trường hiện nay. Bên cạnh đó, VinFast cam kết bảo hành trọn đời và thay thế nếu dung lượng pin giảm xuống dưới 70%, mang lại sự an tâm cho khách hàng. Trong năm 2023, VinFast công bố chính sách đảm bảo khách hàng hài lòng tối đa trong quá trình sử dụng. Tất cả sự cố phát sinh do lỗi của nhà sản xuất, VinFast xử lý triệt để tại xưởng, đồng thời trực tiếp hỗ trợ bằng voucher dịch vụ hoặc bằng tiền cho khách tùy theo nhóm lỗi và hạn mức của từng thị trường. VinFast song song tiếp tục mở rộng dịch vụ sạc pin lưu động 24/7 và sửa chữa lưu động tại tất cả các tỉnh, thành phố ở Việt Nam. Đối với thị trường Mỹ, VinFast hợp tác với Urgently để cung cấp hỗ trợ dọc đường cho khách hàng.

### - Thị phần trong ngành (Công Nghệ - Công Nghiệp)

Về thông tin đánh giá thị phần, do đặc thù ngành nên VinFast không thu thập được đủ thông tin của tất cả các doanh nghiệp trên thị trường một cách chính xác, khách quan. Do vậy, Công ty không thể đánh giá thị phần của Công ty so với doanh nghiệp trong ngành.

### • Thương Mại Dịch Vụ

#### - Vị thế trong ngành (Thương Mại Dịch Vụ)

Ở lĩnh vực Thương mại Dịch vụ, trong năm 2023, Vinhomes tập trung xây dựng và bàn giao 9,8 nghìn căn thấp tầng tại Vinhomes Ocean Park 2. Tính đến 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn ghi nhận doanh thu điều chỉnh đạt 121,4 nghìn tỷ đồng, tăng 49% so với 2022, giá trị hợp đồng ký mới trong năm và doanh số chưa bàn giao đạt lần lượt tại 87,0 nghìn tỷ đồng và 99,7 nghìn tỷ đồng, tạo tiền đề và cơ sở vững chắc cho doanh thu, lợi nhuận cho các quý tới.

Duy trì đẳng cấp là nhà phát triển dự án hàng đầu Việt Nam, Vinhomes tiếp tục khẳng định uy tín về chất lượng và tiến độ thi công trên thị trường bất động sản khi tính đến hết năm 2023 đã bàn giao tổng cộng gần 29 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại được bàn giao tại Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3 (thực hiện bàn giao chỉ sau năm tháng ra mắt dự án). Nhằm hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động với nhà ở xã hội với thương hiệu Happy Home, Vinhomes đã động thổ hai dự án nhà ở xã hội tại Hải Phòng và Khánh Hòa vào tháng 1 năm 2024. Ở phân khúc này, công ty hướng tới mục tiêu kiến tạo những đô thị văn minh, hiện đại, nâng cao chất lượng sống và làm thay đổi quan niệm về nhà ở xã hội, góp phần thúc đẩy an ninh xã hội và kinh tế tại các địa phương.

Ở lĩnh vực Bất động sản bán lẻ, năm 2023, Vincom Retail ghi nhận mức tăng trưởng cao cả về doanh thu và lợi nhuận so với năm trước, với doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Vincom Retail đạt 9.791 tỷ đồng và 4.409 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt 33% và 59% so với năm 2022. Tỷ suất lấp đầy năm 2023 đạt 84,8%, cải thiện so với cùng kỳ nhờ chiến lược định vị các trung tâm thương mại hiện hữu với thương hiệu phù hợp cho từng khu vực, tổ chức sự kiện kích cầu mua sắm và quảng bá trên các kênh truyền thông.

Đối với lĩnh vực Du lịch nghỉ dưỡng, trong bối cảnh ngành du lịch Việt Nam tiếp tục hồi phục rõ nét với tổng lượt khách nội địa năm 2023 vượt mức trước dịch, Vinpearl đã hồi phục tương đương với mức trước Covid-19. Vinpearl tập trung phát triển các gói sản phẩm “tất cả trong một”, đồng thời xây dựng các gói sản phẩm phù hợp cho từng thị trường và phân khúc khách hàng tại các điểm đến và siêu quần thể được Vinpearl quản

## Bản Cáo Bạch

lý và phát triển. Các sản phẩm chiến lược bao gồm: MICE, tiệc cưới, nghỉ dưỡng dài ngày, v.v. Việc hợp tác chiến lược với các Tập đoàn khách sạn hàng đầu thế giới Meliá Hotels International và Marriott International đã mang lại cơ hội trải nghiệm dịch vụ lưu trú cao cấp cho du khách đến Vinpearl và tiếp cận, khai thác các tệp khách hàng mới, góp phần nâng tầm du lịch Việt Nam trên bản đồ khu vực.

VinWonders – đơn vị vận hành các khu vui chơi giải trí của Vinpearl cung cấp các dịch vụ vui chơi giải trí đa dạng không chỉ giúp mang đến những trải nghiệm mới mẻ cho khách nội địa mà còn mang tính đón đầu, kiến tạo điểm đến mang tầm vóc khu vực để thu hút khách du lịch quốc tế. Năm 2023, VinWonders tập trung phát triển sản phẩm theo các chiến dịch mùa lễ hội, trong đó đặc biệt cho ra mắt sản phẩm 8Wonder đón đầu trong các xu hướng du lịch của thế giới. Chuỗi sự kiện lễ hội xuyên suốt 53 ngày tại Nha Trang cùng tâm điểm là siêu nhạc hội 8Wonder lần đầu tiên với sự góp mặt của siêu sao ti view Charlie Puth và chuỗi sự kiện Wake Up Festival với tâm điểm là siêu nhạc hội 8Wonder Winter Festival cùng sự xuất hiện của ban nhạc huyền thoại Maroon 5 đã thu hút hàng triệu sự quan tâm, tương tác, góp phần đẩy mạnh thương hiệu của Vinpearl và VinWonders.

Tính chung cả năm 2023, tổng số đêm khách lưu trú tại Vinpearl đạt 1,5 triệu, tăng 50% so với năm 2022 và giá phòng trung bình tăng 22% so với năm 2022. Số lượt khách đến VinWonders năm thứ hai liên tiếp đạt trên 5 triệu lượt và doanh thu của VinWonders tăng nhẹ 9% so với năm 2022.

### - Thị phần trong ngành (Thương Mại Dịch Vụ)

Về thông tin đánh giá thị phần, do đặc thù ngành nên Công ty không thu thập được đủ thông tin của tất cả các doanh nghiệp trên thị trường một cách chính xác, khách quan. Do vậy, Công ty không thể đánh giá thị phần của Công ty so với doanh nghiệp trong ngành.

#### • Thiện Nguyên Xã Hội

### - Vị thế trong ngành (Thiện Nguyên Xã Hội)

Hệ thống Vinschool tiếp tục nhận được nhiều công nhận về chất lượng giáo dục với 10 cơ sở đạt chứng nhận CIS. Đồng thời, chương trình hợp tác giữa Vingroup với Brighton College đã đem đến thành quả với cơ sở đầu tiên được khai trương tại Vinhomes Ocean Park vào tháng 8 năm 2023.

Hệ thống Vinmec tiếp tục khẳng định chiến lược vươn tầm quốc tế nhằm cung cấp chất lượng điều trị và dịch vụ toàn cầu ngay tại Việt Nam.

### - Thị phần trong ngành (Thiện Nguyên Xã Hội)

Về thông tin đánh giá thị phần, do đặc thù ngành nên Công ty không thu thập được đủ thông tin của tất cả các doanh nghiệp trên thị trường một cách chính xác, khách quan. Do vậy, Công ty không thể đánh giá thị phần của Công ty so với doanh nghiệp trong ngành.

## 8.2. Triển Vọng Phát Triển Của Ngành

### Triển vọng kinh tế vĩ mô năm 2024:

Thương mại toàn cầu năm 2024 dự báo có thể chỉ tăng 3,3-3,6% sau khi tăng nhẹ 0,8% năm 2023 (theo dự báo của WTO đưa ra vào tháng 12/2023). Đà phục hồi của hoạt động đầu tư FDI còn chậm và cầu tiêu dùng còn yếu. Theo các tổ chức quốc tế như IMF, WB, OECD,... thì triển vọng tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2024 tăng khoảng 2,4-2,9% (theo IMF 10/2023 và UN 1/2024), thấp hơn 0,1-0,6 điểm % so với tăng trưởng GDP toàn cầu năm 2023 (3%). Điểm tích cực là lãi suất sẽ giảm khi lạm phát toàn cầu tiếp tục giảm (xuống mức khoảng 3,5% từ mức 5,5% năm 2023), qua đó sẽ kích thích đầu tư và tiêu dùng tăng dần trở lại.

Nhìn chung năm 2024, dự báo các rủi ro tiềm ẩn từ môi trường kinh tế thế giới vẫn còn hiện hữu và tiếp tục tác động lên triển vọng phục hồi tăng trưởng kinh tế của Việt Nam. Cục diện thế giới tiếp tục chuyển động theo xu hướng “đa cực, đa trung tâm”; các nước lớn điều chỉnh chiến lược linh hoạt, phức tạp hơn, vừa hợp

tác, thỏa hiệp, vừa cạnh tranh, kiềm chế gay gắt lẫn nhau. Hậu quả của đại dịch Covid 19 vẫn còn dai dẳng. Lam phát ở một số nền kinh tế lớn nhiều khả năng vẫn ở mức cao, nợ công tiếp tục gia tăng; tăng trưởng thương mại toàn cầu tiếp tục xu hướng thấp, chịu ảnh hưởng từ cạnh tranh địa chính trị diễn biến căng thẳng, khó lường. Áp lực từ giá dầu thô, lương thực biến động mạnh, tăng lãi suất kéo dài ở nhiều quốc gia... Khả năng phục hồi của kinh tế toàn cầu chưa thực sự rõ ràng.

Năm 2024 dự báo kinh tế Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức ít nhất trong nửa đầu năm trước khi đón nhận những dấu hiệu tích cực, khả quan hơn. Kinh tế Việt Nam có cơ hội phục hồi tích cực khi các chính sách hỗ trợ được ban hành trong năm 2023 tác động rõ nét hơn; các động lực về đầu tư (bao gồm cả đầu tư tư nhân, FDI, đầu tư công, doanh nghiệp nhà nước), tiêu dùng, du lịch và xuất khẩu tiếp tục được thúc đẩy mạnh mẽ; các vấn đề tồn đọng, bất cập kéo dài được tập trung tháo gỡ, chuyển biến tích cực hơn trong năm 2024, nhất là vướng mắc của doanh nghiệp, dự án đầu tư, thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp... Dưới góc nhìn của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF), GDP của Việt Nam trong năm 2024 cũng khá tích cực với mức tăng 5,8% và nằm trong nhóm 20 nền kinh tế tăng trưởng cao nhất thế giới. Một trong những lý do khiến IMF tin tưởng về triển vọng tăng trưởng của Việt Nam là nhờ nền tảng hỗ trợ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có được từ trước thời kỳ đại dịch Covid-19 vẫn được duy trì trong năm 2024 cho dù nền kinh tế định hướng xuất khẩu đã chịu nhiều tác động của nhu cầu sụt giảm từ bên ngoài trong năm 2023. Theo đó, IMF cho rằng tăng trưởng GDP năm 2025 của Việt Nam có thể leo lên mức 6,9%. Hãng xếp hạng tín nhiệm Fitch Ratings lại đánh giá chính sách tiền tệ của Việt Nam đã hỗ trợ rất nhiều cho nền kinh tế đất nước trong năm 2023, trên cơ sở đó, dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam sẽ đạt 6,3% vào năm 2024 và 7,0% vào năm 2025. Fitch Ratings cũng tin rằng các yếu tố cơ bản trong trung hạn của nền kinh tế Việt Nam vẫn tích cực và triển vọng tăng trưởng trung hạn có thể khoảng 7%/năm nhờ động lực tăng trưởng từ dòng vốn FDI mạnh mẽ và nguồn lao động dồi dào. Thấp hơn mức dự báo của Fitch Ratings, Ngân hàng Thế giới (WB) cho rằng tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm 2024 sẽ là 5,5% và năm 2025 là 6%. Việt Nam tiếp tục nằm trong nhóm đầu thế giới về tốc độ tăng trưởng kinh tế. Nhìn chung, theo các tổ chức quốc tế, triển vọng tăng trưởng của Việt Nam trong năm 2024 cũng như trong trung hạn được đánh giá tích cực nhờ sự phục hồi của tiêu dùng nội địa, xuất nhập khẩu hàng hóa và việc đẩy mạnh đầu tư công, gia tăng nguồn vốn đầu tư nước ngoài. Dù vậy, rủi ro với tăng trưởng vẫn tiềm ẩn.

### 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, do hạn chế về thông tin nên Vingroup không có đủ dữ liệu để đánh giá về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành thiện nguyện xã hội và công nghệ-công nghiệp. Các thông tin được công bố chủ yếu là của các công ty bất động sản đã niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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 31/12/2023 và một vài thông tin so sánh.

Đơn vị: triệu VND

Doanh Nghiệp	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	667.655.767	148.221.686	2.056.061
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	241.486.379	45.3023852	485.864
CTCP Tập đoàn Đất Xanh	28.786.440	14.186.367	150.240
CTCP Đầu tư Nam Long	28.611.223	13.532.755	800.477

Doanh Nghiệp	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	16.827.606	7.893.557	111.623

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của các công ty)

#### 8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển về công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.

Chi tiết kế hoạch hoạt động và định hướng phát triển của các lĩnh vực kinh doanh của Vingroup bao gồm các mảng hoạt động trụ cột gồm có (i) Công nghệ - công nghiệp; (ii) Thương mại dịch vụ và (iii) Thiện nguyện xã hội sẽ được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cân nhắc thận trọng, phù hợp với định hướng hoạt động đã đề ra và sẽ được trình bày chi tiết tại cuộc họp Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024. Do vậy, Tổ Chức Niêm Yết chưa có cơ sở để đưa ra được bất kỳ đánh giá nào về sự phù hợp giữa định hướng phát triển về công ty với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung của thế giới.

### 9. Chính sách đối với người lao động.

#### 9.1. Số lượng người lao động trong công ty.

Bảng thống kê tổng số lao động (không bao gồm lao động công nhật) và thu nhập bình quân trong 02 năm gần nhất của Tổ Chức Niêm Yết:

Tại ngày	31/12/2022	31/12/2023
Tổng số nhân viên, trong đó	54.400	53.540
Thu nhập bình quân/tháng (VND)	22.800.000	22.400.000

#### 9.2. Chế độ và điều kiện làm việc.

Tập đoàn Vingroup tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5,5 ngày/tuần (đối với Khối Hành chính – Văn phòng – Sản xuất) và 6 ngày/tuần (đối với Khối Vận hành – Dịch vụ). Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động. 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 – Sản xuất, Tập đoàn trang bị đầy đủ đồng phục, phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động.

#### 9.3. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp.

“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. Các nội dung, chương trình đào tạo được quy hoạch, thiết kế phù hợp và cập nhật thường xuyên để đáp ứng nhu cầu phát triển thực tế của người lao động cùng với yêu cầu của thị trường. Các hình thức đào tạo liên tục 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. Các chương trình đào tạo và phát triển đội ngũ CBLĐ nguồn, Chuyên gia ngành được đầu tư thiết kế, triển khai bài bản và thu hút sự quan tâm và tham gia của CBLĐ các cấp. Năm 2023, Vingroup tiếp tục duy trì và nhân rộng tinh thần và văn hóa “Học hỏi tự thân – Vượt lên chính mình”, triển khai các hội thảo truyền lửa, các chương trình phát triển văn hóa nội bộ của Tập đoàn cho toàn thể bộ máy CBNV.

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.

**10. Chính sách cổ tức và chính sách vay nợ**

**10.1. Chính sách cổ tức**

ĐHĐCĐ 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.

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

Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền, 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 VSDC.

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 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.

<u>Lịch sử trả cổ tức chi thưởng các năm gần đây</u>	
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

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền đã trả (%)/ vốn điều lệ	0%	Chưa có thông tin

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã trả (%)/ vốn điều lệ	0%	Chưa có thông tin

**10.2. 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, Tập đoàn Vingroup có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ, phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

**10.3. Thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu trong danh mục nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Tập đoàn Vingroup đã và sẽ phát hành các trái phiếu có tài sản bảo đảm và không có tài sản bảo đảm. Đối với những trái phiếu có tài sản bảo đảm, tài sản bảo đảm sẽ được xử lý để thanh toán cho nghĩa vụ trái phiếu cụ thể đó. Trong trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán các nghĩa vụ nợ của Công Ty, các đối tượng sẽ có cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ. Đối với những trái phiếu không có tài sản bảo đảm, nghĩa vụ chưa thanh toán sẽ được xếp ngang hàng với các nghĩa vụ nợ khác không được bảo đảm của Công Ty.

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 Tập đoàn Vingroup (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 Công Ty nhằm mục đích giải thể hay phá sản Công Ty, 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 Công Ty.

**11. Tình hình hoạt động tài chính.**

**11.1. Các chỉ tiêu cơ bản.**

**a) Trích khấu hao tài sản cố định.**

Công ty tuân thủ đúng chế độ quy định về khấu hao tài sản cố định và không có thay đổi trong chính sách khấu hao. Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được tính theo phương thức đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật dụng kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, 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	1 năm 3 tháng - 10 năm
Tài sản khác	2 - 20 năm

**b) Mức lương bình quân**

Mức lương bình quân trên đầu người tại Công Ty là khoảng 22,4 triệu đồng/tháng, nằm ở mức cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành có cùng địa bàn hoạt động.

**c) Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn.**



## Bản Cáo Bạch

Các khoản nợ đến hạn của Tổ Chức Niêm Yết đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ khác như: phải trả người bán, phải trả người lao động, phải trả phải nộp và phải trả khác đều được Tổ Chức Niêm Yết thanh toán đầy đủ và đúng hạn.

### d) Các khoản phải nộp theo luật định.

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

Cụ thể số dư thuế và các khoản phải nộp nhà nước theo luật định mô tả trong báo cáo tài chính, chi tiết như sau:

#### Chỉ tiêu hợp nhất:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
Thuế giá trị gia tăng	7.842.589	2.604.809
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.168.107	163.657
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.843.867	14.249.166
Thuế thu nhập cá nhân	631.371	790.586
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao	2.056.432	30.952
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	801.566	1.558.513
<b>Tổng</b>	<b>22.343.932</b>	<b>19.397.683</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

#### Chỉ tiêu công ty mẹ:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
Thuế giá trị gia tăng	126.374	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.972	170.903
Thuế thu nhập cá nhân	41.643	32.510
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao	-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	53.575	112.357
<b>Tổng</b>	<b>245.564</b>	<b>315.770</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

### e) Trích lập các quỹ theo luật định.

Công ty tuân thủ hoàn toàn quy định về việc trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và quy định pháp luật. Số dư các Quỹ thuộc vốn Chủ sở hữu được mô tả trong Báo cáo tài chính như sau:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu hợp nhất	31/12/2022	31/12/2023
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	87.845	97.845

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu công ty mẹ	31/12/2022	31/12/2023
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	61.000	66.000

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

**f) Tổng dư nợ vay**

Các khoản vay và nợ tài chính ngắn hạn và dài hạn cụ thể như sau:

Chỉ tiêu hợp nhất:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>40.594.457</b>	<b>116.235.201</b>
Vay ngắn hạn (i)	15.314.812	41.842.824
Vay dài hạn đến hạn trả (ii)	16.086.798	16.654.234
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (iii)	9.192.847	46.046.545
Trái phiếu hoán đổi đến hạn trả (iv)	-	10.451.913
Vay chuyển đổi ngắn hạn	-	1.181.975
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	-	57.710
<b>Vay dài hạn</b>	<b>119.804.341</b>	<b>97.018.190</b>
Vay dài hạn (ii)	61.410.373	68.130.320
Trái phiếu dài hạn (iii)	58.393.968	28.757.192
Nợ thuê tài chính dài hạn	-	130.678
<b>Tổng</b>	<b>160.398.798</b>	<b>213.253.391</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

**Bản Báo Bạch**

 (i) Chi tiết **Vay ngắn hạn** tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Đơn vị: triệu VND

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số dư (quy đổi ngoại tệ tương đương)	Ngày đáo hạn
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	15.708.550	Từ tháng 1 đến tháng 7 năm 2024
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	5.551.088	Từ tháng 2 đến tháng 11 năm 2024
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	4.061.054	Từ tháng 2 đến tháng 12 năm 2024
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	3.462.899	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2024
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	VND	3.247.257	Từ tháng 2 đến tháng 12 năm 2024
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.313.461	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2024
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	1.148.000	Tháng 7 năm 2024
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	905.826	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2024
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	678.734	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2024
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	VND, USD	399.649	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2024
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	241.200	Từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2024
Một số đối tác doanh nghiệp khác	VND, USD	934.930	Từ tháng 2 đến tháng 8 năm 2024
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn ngắn hạn số 1	USD	2.418.537	Tháng 1 năm 2024
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn ngắn hạn số 2	USD	1.286.559	Tháng 6 năm 2025
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn ngắn hạn số 3	VND	485.080	Tháng 6 năm 2025

Chi tiết lãi suất các khoản Vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 5,5% đến 15%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 7% đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 5,7% đến 15%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,85% đến 12,65%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 8,38% đến 10,5%/năm

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

(ii) Chi tiết Vay dài hạn tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Đơn vị: triệu VND

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số dư (quy đổi ngoại tệ tương đương)	Ngày đáo hạn
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	6.489.976 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 1.676.000</i>	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 6 năm 2027
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	2.444.151 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 485.000</i>	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 6 năm 2028
Ngân hàng HSBC, Singapore Branch	USD	1.917.040	Tháng 5 năm 2025
Ngân hàng Woori Bank, Singapore Branch	USD	1.445.916	Tháng 10 năm 2026
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.000.000 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 100.000</i>	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	870.954 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 58.064</i>	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	345.000 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 345.000</i>	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 8 năm 2024
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	VND	24.060 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 18.960</i>	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025
Một số đối tác doanh nghiệp (*)	VND, EUR	8.244.536 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 84.095</i>	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 10 năm 2026
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	13.380.161 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 2.127.264</i>	Từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 9 năm 2030
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	2.192.878 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 358.215</i>	Từ tháng 6 năm 2024 đến tháng 12 năm 2026
	USD	3.716.764	

**Bản Báo Bạch**

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số dư (quy đổi ngoại tệ tương đương)	Ngày đáo hạn
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3		<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 3.716.764</i>	Từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	USD	4.262.746 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 4.262.746</i>	Từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 5	USD	8.747.140 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 1.456.499</i>	Từ tháng 6 năm 2024 đến tháng 12 năm 2026
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 6	USD	7.398.357 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 1.329.056</i>	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 7	USD	3.109.286 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 129.791</i>	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 11 năm 2029
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 8	USD	5.848.581	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 9	USD	5.673.759 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 444.436</i>	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 10	VND	831.250 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 62.344</i>	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 11	VND	730.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 12	USD	5.111.999	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

Chi tiết lãi suất các khoản Vay dài hạn tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,79% đến 16%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 7% đến 12%/năm

**Bản Cáo Bạch**

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất thả nổi thành lãi suất cố định	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 12%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 4,93% đến 9,09%/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, lãi suất trong năm từ 4,1% đến 7,2%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 6,71%/năm

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

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

**Bản Báo Bạch**

(iii) Chi tiết Trái phiếu phát hành tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

DVT: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	Số dư (đã quy đổi ngoại tệ tương đương)	Kỳ hạn trả gốc, lãi và thông tin liên quan đến quyền chọn bán	Lãi suất
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	46.336.676 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 24.827.714</i>	Trả gốc từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 11 năm 2026. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,03% đến 12,43%/năm. Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 8,5% đến 14,5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	1.410.543	Trả gốc từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 9 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 14,5%/năm đến 15%/năm
Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch và ngân hàng The Bank of New York Mellon SA/NV, Dublin Branch (“trái phiếu hoán đổi số 1”) (*)	6.194.168 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 6.194.168</i>	Trả gốc vào tháng 4 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 4 năm 2024.	Lãi suất cố định 3%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (“trái phiếu hoán đổi số 2”) (**)	15.024.663 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 15.024.663</i>	Trả gốc từ tháng 5 đến tháng 6 năm 2027. Trả lãi sáu tháng một lần. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 4 năm 2024.	Lãi suất cố định 4%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch; Ngân hàng UBS AG Singapore Branch và Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch (“trái phiếu hoán đổi số 3”) (***)	5.837.687	Trả gốc vào tháng 11 năm 2028. Trả lãi hàng quý. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 11 năm 2026.	Lãi suất cố định 10%/năm
<b>Tổng cộng</b>	<b>Trái phiếu dài hạn: 28.757.192</b>		
	<b>Trái phiếu dài hạn: 46.046.545</b>		

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trái phiếu này được phân loại sang ngắn hạn dựa trên thời gian trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán theo mức giá được quy định trên các văn kiện trái phiếu. Công ty có quyền mua lại toàn bộ trái phiếu theo một số điều kiện quy định trong văn kiện trái phiếu.

Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”), một công ty con, theo mức giá thực hiện đã được xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trái phiếu này được phân loại sang ngắn hạn dựa trên thời gian trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán được quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

## Bản Cáo Bạch

Công ty có quyền mua lại toàn bộ trái phiếu theo một số điều kiện quy định trong văn kiện trái phiếu. Trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại theo một tỷ suất hoàn vốn nội bộ tối thiểu đã thỏa thuận khi xảy ra một số sự kiện nhất định, bao gồm, nhưng không giới hạn bởi, việc thay đổi quyền kiểm soát của Công ty trong Công ty TNHH VinFast Auto (“Công ty VinFast Auto”) và việc xảy ra hoặc không xảy ra sự kiện niêm yết của Công ty VinFast Auto trước ngày được quy định ở văn kiện trái phiếu trong năm 2023. Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty VinFast Auto, theo mức giá thực hiện xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

(\*\*\*) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Vinhomes, một công ty con, theo mức giá thực hiện đã được xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

### (iv) Trái phiếu hoán đổi đến hạn trả tại thời điểm 31/12/2023

Trái phiếu hoán đổi có giá trị là 425 triệu đô la Mỹ (“trái phiếu hoán đổi số 4”) được phát hành trong tháng 9 năm 2021 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo, có lãi suất cố định 3,25%/năm và trái chủ có quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong các văn kiện trái phiếu có liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trái phiếu này được phân loại sang ngắn hạn dựa trên thời gian trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán theo mức giá quy định trên các văn kiện trái phiếu.

#### Chỉ tiêu công ty mẹ:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>4.820.235</b>	<b>41.201.625</b>
Vay ngân hàng ngắn hạn (*)	1.036.853	2.351.492
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản hợp vốn (**)	3.105.282	8.958.438
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (***)	-	28.262.550
Vay các bên liên quan	678.100	1.629.145
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>61.219.032</b>	<b>23.285.763</b>
Trái phiếu dài hạn (***)	33.928.700	8.334.667
Khoản vay hợp vốn (**)	19.341.615	13.458.903
Vay các bên liên quan khác	7.948.717	1.492.193
<b>Tổng</b>	<b>66.839.267</b>	<b>64.487.388</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

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



**Bản Báo Bạch**

(\*) Chi tiết **Vay ngân hàng ngắn hạn** tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số dư (quy đổi ngoại tệ tương đương)	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	79.421	Tháng 6 năm 2024	Lãi suất cố định từ 15%
Ngân hàng Bank of China (Hongkong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	678.734	Tháng 2, tháng 3 và tháng 4 năm 2024	Lãi suất cố định từ 5.7% - 6%/năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	550.000	Tháng 4 năm 2024	Lãi suất thả nổi ~11,8%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	411.287	Tháng 2,3,4, 5 và 7 năm 2024	Lãi suất cố định 7,8% và 9,15%/năm. Riêng khoản thấu chi thì lãi suất thả nổi ~ 6.5%/năm
Ngân hàng Maybank	VND	164.375	Tháng 3,4,5 năm 2024	Lãi suất cố định 9,7%/năm
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam		58.291	Tháng 5,6 năm 2024	Lãi suất cố định 5,5%/năm
Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội	VND	409.384	Tháng 2, 3 năm 2024	Lãi suất cố định 7,7%/năm và 11,1%/năm
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.351.492</b>		

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

(\*\*) Chi tiết **Khoản vay hợp vốn** tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Đơn vị: triệu VND

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Nguyên tệ	Số dư (đã quy đổi ngoại tệ tương đương)	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
Credit Suite AG, chi nhánh Singapore – khoản vay hợp vốn 1	USD	7.344.891	Tháng 2 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,63%/năm đến 8,96%/năm.
Credit Suite AG, chi nhánh Singapore – khoản vay hợp vốn 2	USD	6.114.012	Tháng 12 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,74%/năm đến 8,5%/năm.
Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore khoản vay hợp vốn 3	USD	8.958.438	Từ tháng 1, tháng 11 năm 2024	Lãi suất 7,2%/năm cố định theo Hợp đồng hoán đổi lãi suất sang đồng Việt.
<b>Tổng cộng</b>	<b>Khoản vay hợp vốn dài hạn: 13.458.903 triệu đồng</b> <b>Khoản vay hợp vốn ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả: 8.958.439 triệu đồng</b>			

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

**Bản Cáo Bạch**

(\*\*\*) Chi tiết Trái phiếu phát hành tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Đơn vị: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số dư (đã quy đổi ngoại tệ tương đương)	Kỳ hạn	Lãi suất
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	8.007.647	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 11,58%/năm đến 11,63%/năm. Lãi suất cố định 8,5%/năm.
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	VND	1.410.543	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 9 năm 2026	Lãi suất cố định trong năm đầu tiên lần lượt là 14,5% và 15%. Các năm tiếp theo lãi suất thả nổi
Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branche và Ngân hàng The Bank of New York Mellon SA/NV, Dubli Branch	USD	6.165.409	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 3%/năm.
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited	USD	21.013.618	Tháng 5 năm 2027 và tháng 11 năm 2028	Lãi suất cố định 4%/năm và 10%/năm tương ứng
<b>Tổng cộng</b>	<b>Trái phiếu dài hạn: 8.334.667 triệu đồng</b> <b>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả: 28.262.550 triệu đồng</b>			

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

**g) Tình hình công nợ hiện nay**

Các khoản phải thu: Công ty có các khoản phải thu quá hạn và đã trích lập dự phòng theo quy định

Chi tiêu hợp nhất:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>126.232.017</b>	<b>168.114.731</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	25.276.287	27.473.498
Trả trước cho người bán ngắn hạn	37.954.852	37.390.279
Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.256.866	7.637.650
Phải thu ngắn hạn khác	55.864.370	96.748.810
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.120.358)	(1.135.506)
<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>9.932.866</b>	<b>8.237.482</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	1.724.508	981.892

**Bản Cáo Bạch**

Phải thu về cho vay dài hạn	2.486.207	1.147.876
Phải thu dài hạn khác	5.722.151	6.107.714

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

**Chi tiêu công ty mẹ:**

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>46.156.519</b>	<b>77.893.797</b>
Phải thu khách hàng	3.169.671	663.015
Trả trước cho người bán	12.410.534	15.553.836
Phải thu về cho vay	28.255.698	49.440.477
Các khoản phải thu khác	3.907.740	12.325.945
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.587.124)	(89.476)
<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>7.591.745</b>	<b>3.587.743</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	7.547.345	2.385.697
Phải thu dài hạn khác	44.400	1.202.046

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

**Các khoản phải trả:** Các khoản phải trả của Tổ Chức Niêm Yết đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Tổ Chức Niêm Yết không có bất cứ vi phạm gì về các điều khoản trong hợp đồng/cam kết liên quan đến các khoản phải trả.

**Chi tiêu hợp nhất:**

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>298.411.509</b>	<b>401.298.366</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	36.539.334	34.874.264
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	74.724.604	45.755.699
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22.343.932	19.397.683
Phải trả người lao động	1.602.886	1.778.730
Chi phí phải trả ngắn hạn	40.372.673	52.175.889

**Bản Báo Bạch**

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.568.410	4.214.641
Phải trả ngắn hạn khác	75.558.793	122.783.141
Vay ngắn hạn	40.594.457	116.235.201
Dự phòng phải trả ngắn hạn	3.106.420	4.083.118
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>143.340.282</b>	<b>118.135.715</b>
Chi phí phải trả dài hạn	488.013	579.186
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	3.651.352	4.088.954
Phải trả dài hạn khác	1.960.505	7.324.415
Vay dài hạn	119.804.341	97.018.190
Trái phiếu hoán đổi	9.866.970	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.138.987	1.202.316
Dự phòng phải trả dài hạn	6.430.114	7.922.654

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

Chỉ tiêu công ty mẹ:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>40.367.956</b>	<b>80.849.179</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	2.421.744	1.928.613
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	9.967.944	10.254.165
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	245.564	315.770
Phải trả người lao động	28.852	33.407
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.445.783	4.243.708
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	21.421.870	22.830.319
Vay ngắn hạn	4.820.235	41.201.625
Dự phòng phải trả ngắn hạn	15.964	41.572
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>124.108.953</b>	<b>119.301.230</b>
Chi phí phải trả dài hạn	437.008	164.798

**Bản Báo Bạch**

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	5.467	3.857
Phải trả dài hạn khác	62.428.700	95.788.709
Vay dài hạn	61.219.032	23.285.763
Dự phòng phải trả dài hạn	18.746	58.103

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

**11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.**
Chỉ tiêu hợp nhất:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
<b>1. Khả năng thanh toán (lần)</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	0,95	0,86
Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,62	0,63
<b>2. Cơ cấu vốn (lần)</b>		
Hệ số Nợ <sup>10</sup> /Tổng tài sản	0,77	0,78
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,26	3,50
<b>3. Năng lực hoạt động (vòng)</b>		
Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,20	0,26
Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	0,46	0,52
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,17	1,44
<b>4. Khả năng sinh lời (%)</b>		
Tỷ suất Lợi nhuận/Doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	2,01%	1,27%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng Tài sản bình quân (ROA)	0,41%	0,33%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	1,38%	1,45%
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VND)	2.367	565

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

<sup>10</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.

## Bán Cáo Bạch

Chỉ tiêu công ty mẹ:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
<b>1. Khả năng thanh toán (lần)</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	1,64	1,15
Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,33	1,07
<b>2. Cơ cấu vốn (lần)</b>		
Nợ <sup>11</sup> /Tổng tài sản	0,66	0,70
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,92	2,29
<b>3. Năng lực hoạt động (vòng)</b>		
Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,03	0,02
Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	0,10	0,06
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,44	0,46
<b>4. Khả năng sinh lời (%)</b>		
Tỷ suất Lợi nhuận/Doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	23,20%	36,59%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng Tài sản bình quân (ROA)	0,64%	0,66%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	1,73%	2,04%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

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

<sup>11</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.

**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/CCCD/Hộ chiếu
1	Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT	001068008888
2	Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT	001174010888
3	Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	001169008888
4	Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch HĐQT	001174085678
5	Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch HĐQT	001068008968
6	Chun Chae Rhan	Thành viên HĐQT	M302L5009
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

**Ông Phạm Nhật Vượng – Chủ tịch HĐQT**

Họ và tên:	Phạm Nhật Vượng
Giới tính:	Nam
Năm sinh:	1968
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Tĩnh
Trình độ học vấn:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Kinh tế địa chất
Quá trình công tác:	
- Từ 1993 – 2001:	Công tác tại Công ty TNHH Technocom, thuộc Tập đoàn Technocom – Ucraina (nay là Tập đoàn Vingroup)
- Từ 2002 – 2011:	Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup
- Từ 2011 – nay:	Chủ tịch Tập đoàn Vingroup
- Từ 2018 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes
- Từ 2021 – 2022:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast.

## Bản Cáo Bạch

- Từ 2022 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast
- Từ 2022 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Quản lý và Đầu tư BĐS VMI

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.  
Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast.  
Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI

Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2024): 691.274.400 cổ phần, chiếm 17,82% vốn điều lệ

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Cá nhân sở hữu: 691.274.400 cổ phần, chiếm 17,82% 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	170.610.525	4,40%
Phạm Nhật Quân Anh	Con đẻ	150.000	0,004%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Tổ chức có liên quan	1.260.132.658	32,49%
Công ty Cổ phần Quản Lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Tổ chức có liên quan	243.462.578	6,28%
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	Tổ chức có liên quan	50.765.942	1,31%

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Năm 2022 Năm 2023

- Cổ tức: Không có Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có Không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có 210,210 tỷ đồng

**Bà Phạm Thúy Hằng – Phó Chủ tịch HĐQT**

Họ và tên: Phạm Thúy Hằng



## Bản Cáo Bạch

Giới tính: Nữ  
 Năm sinh: 1974  
 Nơi sinh: Hà Nội  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Hà Nội  
 Trình độ học vấn: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ  
 Quá trình công tác:  
 - Từ 1998 – 2005: Công tác tại Công ty TNHH Technocom, Ukraina, thuộc Tập đoàn Technocom (nay là Tập đoàn Vingroup)  
 - Từ 2005 – 2010: Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup  
 - Từ 2010 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup

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 31/01/2024): 114.163.446 cổ phần, chiếm 2,94% vốn điều lệ

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Cá nhân sở hữu: 114.163.446 cổ phần, chiếm 2,94% 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	12.755.636	0,33%
Phạm Hồng Linh	Chị ruột	13.797.503	0,36%
Phạm Thu Hương	Chị ruột	170.610.525	4,40%
Phạm Nhật Vượng	Anh rể	691.274.400	17,82%

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Năm 2022 Năm 2023

- Cổ tức: Không có Không có

## Bản Cáo Bạch

- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	2,034 tỷ đồng	2,752 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Không có	Không có

### 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 học vấn:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Luật quốc tế tại Ucraina
Quá trình công tác:	
- Từ 1994 – 2007:	Công tác tại Công ty TNHH Technocom, thuộc Tập đoàn Technocom, Ucraina (nay là Tập đoàn Vingroup)
- Từ 2011 – nay:	Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup
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 31/01/2024):	170.610.525 cổ phần, chiếm 4,40% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	170.610.525 cổ phần, chiếm 4,40% 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	691.274.400	17,82%
Phạm Nhật Quân Anh	Con đẻ	150.000	0,004%
Phạm Hồng Linh	Chị ruột	13.797.503	0,36%
Phạm Thúy Hằng	Em ruột	114.163.446	2,94%

**Bản Cáo Bạch**

Nguyễn Quốc Thành	Em rể	12.755.636	0,33%
-------------------	-------	------------	-------

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2023</u>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	2,034 tỷ đồng	2,752 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Không có	202,125 tỷ đồng

**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 học vấn: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Sư phạm Ngoại ngữ  
 Cử nhân Luật.

Quá trình công tác:

- Từ 1996 – 1999: Chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguérès and Partners, Hà Nội
- Từ 1999 – 2005: Cộng sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel, Hà Nội
- Từ 2005 – 2016: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup
- Từ 2008 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup
- Từ 2022 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes

## 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 tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes

Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2024): 932.709 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Cá nhân sở hữu: 932.709 cổ phần, chiếm 0,02% 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	0,000104%

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Năm 2022 Năm 2023

- Cổ tức: Không có Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có Không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có Không có

### 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 học vấn: 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 – 2018: Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Vinhomes)

## Bản Cáo Bạch

- Từ 2017 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup
  - Từ 2018 – nay: Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup
  - Từ 2012 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
  - Từ 2016 – nay: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái
  - Từ 2021 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinEs
  - Từ 2021 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quỹ Giải thưởng VinFuture
- 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 CTCP 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 31/01/2024): 672.196 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 672.196 cổ phần, chiếm 0,02% 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 có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: **Năm 2022** **Năm 2023**

- Cổ tức: Không có Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: 13,726 tỷ đồng 13,906 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có Không có

**Bà Chun Chae Rhan – Thành viên HĐQT**

**Bản Cáo Bạch**

Họ và tên:	Chun Chae Rhan
Giới tính:	Nữ
Năm sinh:	1979
Nơi sinh:	Hàn Quốc
Quốc tịch:	Hàn Quốc
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ, MBA – The University of Chicago Booth School of Business Cử nhân, Bachelor, Korea University
Quá trình công tác:	
- Từ 2003 – 2005:	Trợ lý Quan hệ Khách hàng, Union Bank of California
- Từ 2005 – 2006:	Chuyên viên Thẩm định Tín dụng, China Construction Bank
- Từ 2006 – 2010:	Chuyên viên Thẩm định Tín dụng, Standard Chartered Bank
- Từ 2013 – 2016:	Chuyên viên Ngân hàng đầu tư, J.P. Morgan
- Từ 2016 – 2018:	Quản lý Dự án Nhóm M&A, SK Holdings
- Từ 2019 – 2021:	Trưởng Bộ phận Phát triển Kinh doanh Biopharma, SK Supex Council
- Từ 2022 – 2022:	Trưởng Bộ Phận Đầu Tư Đông Nam Á, SK Supex Council
- Từ 2023 – nay:	Giám đốc điều hành Việt Nam, SK Supex Council
- Từ 2023 – 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:	Giám đốc điều hành Việt Nam, SK Supex Council
Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2024):	231.471.224 chiếm 5,97% vốn điều lệ
Đại diện SK Investment Vina II PTE.LTD sở hữu:	231.471.224 chiếm 5,97% 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 có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

**Bản Cáo Bạch**

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2023</u>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	Không có	Không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Không có	Không có

**Ông Adil Ahmad – Thành viên độc lập HĐQT**

Họ và tên:	ADIL AHMAD
Giới tính:	Nam
Năm sinh:	23/07/1957
Nơi sinh:	Pakistan
Quốc tịch:	Úc
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 – 2005:	Giám đốc điều hành và Giám đốc điều hành toàn quốc, Ngân hàng ANZ Vietnam, Hà Nội, Việt Nam
- Từ 2005 – 2010:	Tổng giám đốc, Ngân hàng ANZ (Châu Á), Thành



	phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
- Từ 2010 – nay:	Chủ tịch HĐQT, FWD Takaful Bhd, Malaysia	
- Từ 2021 – nay:	Thành viên độc lập HĐQT Tập đoàn Vingroup	
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 HĐQT, FWD Takaful Bhd, Malaysia	
Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2024):	Không có	
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có	
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có	
Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	<b><u>Năm 2022</u></b>	<b><u>Năm 2023</u></b>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	1,056 tỷ đồng	1,076 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Không có	Không có

#### **Ông Chin Michael Jaewuk – Thành viên độc lập HĐQT**

Họ và tên:	CHIN MICHAEL JAEWUK
Giới tính:	Nam
Năm sinh:	16/11/1967
Nơi sinh:	Hàn Quốc
Quốc tịch:	Mỹ
Trình độ Chuyên môn	Cử nhân Quan hệ Quốc tế
Quá trình công tác:	
- Từ 1990 – 1991:	Chuyên viên kinh doanh Merck, Sharp & Dohme, Merck & Co
- Từ 1991 – 1994:	Chuyên gia phân tích, Tài chính Doanh nghiệp, Lehman Brothers
- Từ 1994 – 1995:	Trưởng nhóm, Bộ phận Kinh doanh Cổ phần khu vực Châu Á, Schrodgers & Co.
- Từ 1995 – 1997:	Trưởng nhóm, Bộ phận Kinh doanh Cổ phần khu vực Châu Á, Credit Suisse Ag
- Từ 1997 – 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 2019 – 2020:	Phó Chủ tịch, Lumen Capital Investors	
- Từ 2019 – 2021:	Giám đốc độc lập, Kakao Bank	
- Từ 2021 – nay:	Thành viên độc lập HĐQT Tập đoàn Vingroup	
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 31/01/2024):	Không có	
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Thành viên độc lập HĐQT	
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có	
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có	
Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	<b><u>Năm 2022</u></b>	<b><u>Năm 2023</u></b>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	1,056 tỷ đồng	1,076 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Không có	Không có

**Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco – Thành viên độc lập HĐQT**

Họ và tên:	RONALDO DY-LIACCO IBASCO
Giới tính:	Nam
Năm sinh:	08/06/1961
Nơi sinh:	Philippines
Quốc tịch:	Philippines
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh; Cử nhân Quản trị kinh doanh và Kế toán
Quá trình công tác:	



12  
Ô  
Ô  
V  
T  
A

## Bản Cáo Bạch

- Từ 1985–1987:	Trưởng nhóm, Chi nhánh Singapore và Bộ phận ngân hàng quốc tế tại Manila	
- Từ 1987–1990:	Phó Giám đốc Bộ phận Tăng cường tài sản quốc tế, Chicago	
- Từ 1990 –1992:	Phó Giám đốc, Phó phòng Chi nhánh Seoul, First Chicago Corp (khu vực Chicago, Châu Mỹ Latinh và Châu Á)	
- Từ 1992 –1997:	Giám đốc, Trưởng bộ phận Giao dịch thị trường thu nhập cố định khu vực Châu Á	
- 1998:	Giám đốc, Đồng trưởng Khối tự doanh Các thị trường mới nổi toàn cầu, Credit Suisse First Boston Pte. (Singapore)	
- Từ 1999 – 2001:	Giám đốc, Chuyên gia cao cấp Khối tự doanh, Goldman Sachs (Asia) Ltd. (Hong Kong)	
- Từ 2001 – 2004:	Giám đốc điều hành cao cấp và Đồng Chủ tịch Hội đồng Đầu tư, Search Investment Group (Hong Kong)	
- 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)	
- 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)	
- Từ 2013 – 2021:	Giám đốc vận hành kiêm TV HĐQT của Emerging Power Inc; Thành viên HĐQT Boldr (Philippin); Thành viên HĐQT độc lập của Cebu International Finance Corp	
- Từ 2021 – nay:	Thành viên độc lập HĐQT Tập đoàn Vingroup	
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 có	
Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2024):	Không có	
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có	
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có	
Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	<b><u>Năm 2022</u></b>	<b><u>Năm 2023</u></b>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	1,056 tỷ đồng	1,076 tỷ đồng

**Bản Cáo Bạch**

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

**12.2. Ban Giám đốc**

Hiện tại, Tổ Chức 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 Niêm Yết tại ngày phát hành Bản Cáo Bạch này:

Họ tên	Chức danh	Số CMND/CCCD/Hộ chiếu
Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch 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:

**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)

**Bà Mai Hương Nội – Phó Tổng Giám đốc**

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 học vấn:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	
- Từ 1991 – 1996:	Kế toán viên, Bưu điện Thành phố Hà nội
- Từ 1996 – 1998:	Phó Phòng Thanh toán cước phí – TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội

**Bản Cáo Bạch**

- Từ 1998 – 2004: Trưởng Phòng Thanh toán cước phí – TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội
- Từ 2004 – 2006: Phó Giám đốc TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội
- Từ 2006 – 2012: Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom (nay là Tập đoàn Vingroup)
- Từ 2008 – 2011: Thành viên HĐQT Công ty CP Vincom (nay là Tập đoàn Vingroup)
- Từ 2012 – 2017: Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup
- Từ 2012 – nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup
- Từ 2014 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia
- Từ 2015 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản Xavinco
- Từ 2016 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thăng Long
- Từ 2018 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Giáo Dục và Đào tạo VinAcademy
- Từ 2019 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ VANTIX
- Từ 2019 – nay: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart
- Từ 2020 – nay: Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes
- Từ 2020 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam
- Từ 2021 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinEs
- Từ 2021 – nay: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Vines Hà Tĩnh
- Từ 2022 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS
- Từ 2021 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Phó Tổng Giám đốc

## Bản Cáo Bạch

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 HĐTV 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, Thành viên HĐQT 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 TGĐ 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 Giải pháp Năng lượng VinEs
- Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty cổ phần Giải pháp Năng lượng Vines Hà Tĩnh
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons

Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2024): 150.000 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Cá nhân sở hữu: 150.000 cổ phần, chiếm 0,004% 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
Bé Thị Thuần	Mẹ đẻ	27.827	0,000717%
Công ty CP Bất động sản Xavinco	Chủ tịch HĐQT	16.162.447	0,416%
Mai Thu Thủy	Em ruột	150.000	0,004%

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:

Năm 2022

Năm 2023

- Cổ tức:

Không có

Không có

**Bản Cáo Bạch**

- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	8,041 tỷ đồng	9,267 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:	Không có	Không có

**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 học vấn:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Xây dựng
Quá trình công tác:	
- Từ 1996 – 2003:	Giám đốc Xí nghiệp xây dựng kinh doanh thiết bị công nghệ CTN – Bộ Xây dựng
- 2003:	Trưởng BQL Đầu tư Xây dựng Công ty Cổ phần Vincom
- Từ 2008 – 2013:	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV
- Từ 2009 – 2010:	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP PCM
- Từ 2007 – nay:	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup
- Từ 2018 – nay	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Xây dựng Công ty Cổ phần Vinhomes
- Từ 2021 – nay	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng VinCons
- Từ 2023 – nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows
- Từ 2024 – nay:	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Cam Ranh
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết:	Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Xây dựng Công ty Cổ phần Vinhomes</li> <li>- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng VinCons</li> <li>- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows</li> </ul>

**Bản Cáo Bạch**

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh

Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2024): 2.267.587 cổ phần, chiếm 0,06% vốn điều lệ  
 Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ  
 Cá nhân sở hữu: 2.267.587 cổ phần, chiếm 0,06% 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	0,158%
Phạm Minh Vũ	Con đẻ	753.874	0,019%

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:

Năm 2022

Năm 2023

- Cổ tức: Không có / Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không hưởng lương / Không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có / Không có

**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 2005 – 2007: Công ty cổ phần Hùng Việt  
 - Từ 2007 – 2016: Trưởng Ban Truyền thông Tập đoàn Vingroup  
 - Từ 2016 – nay: Phó TGD kiêm Trưởng Ban truyền thông Tập đoàn Vingroup  
 Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức 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 31/01/2024): 672.322 cổ phần, chiếm 0,02 vốn điều lệ

## Bản Cáo Bạch

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ  
 Cá nhân sở hữu: 672.322 cổ phần, chiếm 0,02 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	150.131	0,0004%

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2023</u>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	13,541 tỷ đồng	13,641 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:	Không có	Không có

### 12.3. Ban Kiểm soát

Dưới đây là các thành viên trong BKS của Tổ Chức 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

#### 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 học vấn: 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:



**Bản Cáo Bạch**

- Từ 1995 – 1997 Cán bộ phòng Thư ký- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
- Từ 1997– 2000 Chuyên viên phòng Tổng hợp  
Chuyên viên phòng Kinh doanh Công ty Liên doanh Cho thuê Tài chính Việt Nam (VINALEASE)
- Từ 2000– 2001 Cán bộ phòng Kinh doanh Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCBLEACO)
- Từ 2001– 2005 Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
- Từ 2005– 2007 Phó Chánh Văn phòng/Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
- Từ 2007– 2011 Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Vincom (nay là Tập đoàn Vingroup)
- Từ 2011 – nay Trưởng Ban Kiểm soát Tập đoàn Vingroup
- Từ 2021 – nay Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết:

Trưởng BKS

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vincom Retail

Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2024):

163.854 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ

Đại diện sở hữu :

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Cá nhân sở hữu :

163.854 cổ phần, chiếm 0,004% 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%

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:

**Năm 2022**

**Năm 2023**

- Cổ tức:

Không có

Không có

- Thù lao và các khoản lợi ích khác:

1,592 tỷ đồng

2,014 tỷ đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:

Không có

Không có

**Bản Cáo Bạch****Bà Đỗ Thị Hồng Vân – Thành viên BKS**

Họ và tên:	Đỗ Thị Hồng Vân
Giới tính:	Nữ
Năm sinh:	1973
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Xuân Đình – Từ Liêm – Hà Nội
Trình độ học vấn:	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 1993 – 1994	Nhân viên - Công ty Bourne Griffith Việt Nam
- Từ 1994 – 1995	Kế toán tổng hợp - Công ty liên doanh quốc tế Hồ Tây
- Từ 1995 – 1996	Kế toán tổng hợp - Văn phòng đại diện UNISYS tại Hà Nội
- Từ 1996 – 1997	Kế toán dự án và tài sản cố định - Công ty TNHH Ford Việt Nam
- Từ 1998 – 2000	Kế toán kiêm chuyên viên kế hoạch - Văn phòng đại diện Công ty TNHH Shell Việt Nam tại Hà Nội
- Từ 2000 – 2008	Kiểm soát tài chính - Công ty TNHH Shell Việt Nam
- Từ 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
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức 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

**Bản Cáo Bạch**

Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2024):	Không có	
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có	
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có	
Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:	<b><u>Năm 2022</u></b>	<b><u>Năm 2023</u></b>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	40 triệu đồng	40 triệu đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:	Không có	Không có

**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 học vấn:	Thạc sỹ
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ 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:	
- Từ 2007 – 2016:	Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
- Từ 2016 – 2021	Chuyên viên tài chính tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Từ 3/2021 – nay	Thành viên BKS Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Từ 2021 – nay	Thành viên BKS Công ty cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart



**Bản Cáo Bạch**

- Từ 2021–nay	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết:	Thành viên BKS	
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sách Việt Nam</li> <li>- Thành viên BKS Công ty cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart</li> </ul>	
Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2024):	Không có	
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có	
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có	
Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:	<u><b>Năm 2022</b></u>	<u><b>Năm 2023</b></u>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	335 triệu đồng	530 triệu đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:	Không có	Không có

**12.4. Kế toán trưởng**

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 học vấn:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kế toán
Quá trình công tác:	
- Từ 1994 –2008:	Kế toán Công ty CP Đầu tư Hà Việt

## Bản Cáo Bạch

- Từ 2008 – nay:	Kế toán trưởng Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết:	Kế toán trưởng	
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Không	
Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/01/2014):	150.196 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ	
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	
Cá nhân sở hữu:	150.196 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ	
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có	
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có	
Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:	<b><u>Năm 2022</u></b>	<b><u>Năm 2023</u></b>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	9,184 tỷ đồng	10,160 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:	Không có	Không có

### 13. Tài sản

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

Chi tiêu hợp nhất:

Đơn vị: triệu Đồng

Danh mục	Nguyên giá		Giá trị còn lại	
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>130.660.393</b>	<b>174.885.289</b>	<b>101.344.662</b>	<b>43.263.342</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	65.001.736	72.302.150	56.146.032	11.102.170
Máy móc, thiết bị	58.463.962	94.440.499	40.508.108	28.869.300
Phương tiện vận tải	3.703.900	4.973.559	2.678.375	1.464.506
Thiết bị văn phòng	1.291.621	971.679	856.953	460.227
Tài sản cố định khác	2.199.174	2.197.402	1.155.194	1.367.139
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>31.200.022</b>	<b>49.248.279</b>	<b>18.397.782</b>	<b>17.317.580</b>
Quyền sử dụng đất	529.499	568.936	400.881	151.194
Phần mềm máy tính	3.628.664	3.822.469	1.966.675	2.035.407
Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản khác	24.833.863	42.563.711	14.267.111	14.503.066

## Bản Cáo Bạch

Tài sản cố định vô hình khác	2.207.996	2.293.163	1.763.115	627.913
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>48.445.892</b>	<b>136.033.080</b>	<b>38.307.078</b>	<b>36.272.004</b>
Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	40.764.055	41.592.581	34.434.525	7.402.704
Máy móc, thiết bị	7.681.837	94.440.499	3.872.553	28.869.300

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và 2023 của Công Ty)

### Chỉ tiêu công ty mẹ:

Đơn vị: triệu Đồng

Danh mục	Nguyên giá		Giá trị còn lại	
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.330.776</b>	<b>1.331.090</b>	<b>913.529</b>	<b>848.446</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	737.262	738.235	661.442	647.348
Máy móc, thiết bị	337.910	338.030	183.704	150.352
Phương tiện vận tải	90.502	89.685	56.785	50.729
Thiết bị quản lý	163.852	163.890	11.540	17
Tài sản cố định khác	1.250	1.250	58	-
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>125.229</b>	<b>126.179</b>	<b>13.258</b>	<b>7.634</b>
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>3.910.129</b>	<b>2.739.467</b>	<b>3.031.242</b>	<b>2.039.997</b>
Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	2.672.503	2.010.943	2.304.605	1.644.904
Máy móc, thiết bị	1.237.626	728.524	726.637	395.093

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và 2023 của Công Ty)

### 13.2. Tài Sản Dở Dạng Dài Hạn

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.

#### (a) Chỉ tiêu công ty mẹ

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.474.605	4.246.982

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

## Bản Cáo Bạch

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

Đơn vị: triệu VND

Dự án	Năm 2022	31/12/2023
Dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	1.731.399	819.927
Dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên	557.664	2.075.689

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

### (b) Chỉ tiêu hợp nhất

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	105.708.010	93.511.565

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

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	Năm 2022	Năm 2023
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.980.002	13.524.526
Dự án Khu đô thị khu vực TP. HCM	13.470.476	17.680.050
Tổng hợp các dự án của Nhóm Công ty VinFast	32.313.903	16.573.247

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Công Ty)

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

### 14.1. Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận

Với mục tiêu phát triển ổn định và bền vững, Hội đồng quản trị Tập đoàn Vingroup dự kiến sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2024 vào ngày 25/04/2024 như sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh là khoảng 200.000 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp là khoảng 4.500 tỷ đồng.

Đơn vị tính: tỷ đồng	Kết quả năm 2023	Kế hoạch năm 2024	% tăng/giảm so với năm 2023
Doanh thu thuần	161.427	200.000	23,90%
Lợi nhuận sau thuế	2.056	4.500	118,87%
Vốn chủ sở hữu (*)	148.221	152.721	3,04%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần (*)	1,27%	2,25%	76,66%
Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (*)	1,45%	2,95%	103,44%
Cổ tức	0,00%	0,00%	0,00%

(Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết)

## Bản Cáo Bạch

(\*): Các chỉ tiêu này không thuộc tài liệu hợp ĐHCĐ thường niên năm 2024 của Tổ Chức Niêm Yết nhưng đã được ban lãnh đạo Công ty tính toán và ước tính dựa trên các số liệu khác được dự kiến thông qua tại ĐHCĐ thường niên 2024 của Tổ Chức Niêm Yết tổ chức vào ngày 25 tháng 04 năm 2024..

### 14.2. Căn Cứ Để Đạt Được Kế Hoạch Lợi Nhuận Nêu Trên

Năm 2024, Vingroup tiếp tục 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. Tập đoàn 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 “6 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 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 cán bộ lãnh đạo, 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 cũng như tiếp tục nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của toàn bộ bộ máy cán bộ nhân viên.

Trong năm 2024, VinFast đặt mục tiêu đẩy mạnh sản lượng xe bàn giao và tập trung tối ưu chi phí thông qua các sáng kiến về thiết kế, mua hàng, và sản xuất.

Năm 2024, VinFast sẽ tiếp tục mở rộng kênh phân phối, tận dụng mạng lưới địa phương và kiến thức chuyên môn của các đại lý với mục tiêu đạt khoảng 400 điểm bán hàng trên toàn cầu vào cuối năm 2024. Cũng trong năm 2024, VinFast sẽ bàn giao mẫu mới tại thị trường Mỹ và xuất khẩu xe đến châu Âu, và bắt đầu phân phối tại Indonesia.

Với mục tiêu tối ưu chi phí, VinFast thực hiện nghiên cứu các sáng kiến thiết kế nhằm giảm chi phí nguyên vật liệu, đồng thời tìm nguồn cung ứng và mua hàng hiệu quả.

Trong lĩnh vực Bất động sản nhà ở, để chuẩn bị cho một chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường, Vinhomes kiến tạo toàn kênh phân phối và đẩy mạnh mô hình O2O. Cụ thể, Vinhomes xây dựng hệ thống phân phối tự doanh song song với hệ thống đại lý hiện có trên toàn quốc, xây dựng mối quan hệ hợp tác lâu dài, duy trì một sân chơi công bằng – văn minh, đảm bảo sự nhất quán trong việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh mà Công ty đề ra. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục cải thiện hệ thống kinh doanh online, hướng tới nâng cao trải nghiệm mua hàng, minh bạch hóa chính sách và giá cả sản phẩm, tạo dựng niềm tin và tối đa hóa lợi ích cho khách hàng. Bên cạnh các dự án đã mở bán, Vinhomes tập trung mạnh mẽ vào việc triển khai các dự án mới tiềm năng đã hoàn thiện thủ tục pháp lý để đảm bảo nguồn doanh thu và lợi nhuận trong năm 2024 cũng như từng bước xây dựng các dự án nhà ở xã hội, hướng tới mục tiêu hiện thực hóa giấc mơ “an cư” cho hàng triệu người lao động.

Vinhomes không ngừng đổi mới và cải thiện chất lượng sản phẩm, tăng cường tiện ích và thu hút các cộng đồng quốc tế như Hàn Quốc, Nhật Bản, để tạo ra các khu đô thị sinh thái, bền vững và là điểm đến hấp dẫn cho địa phương và quốc gia. Công ty cũng đẩy mạnh phát triển cộng đồng thông qua các câu lạc bộ Sống Vui – Khỏe và Câu lạc bộ Sống Xanh – Văn minh đẳng cấp, nhằm nâng cao chất lượng sống và đẳng cấp cho cư dân Vinhomes. Ứng dụng công nghệ trong quản trị và vận hành các khu đô thị thông minh là một phần của chiến lược Công ty để đáp ứng xu thế thị trường và mong muốn của khách hàng.



## Bản Cáo Bạch

Trong lĩnh vực Du lịch nghỉ dưỡng – Vui chơi giải trí, năm 2024 Vinpearl đặt mục tiêu tiếp tục duy trì nhận diện thương hiệu số 1 về vui chơi – giải trí và nghỉ dưỡng tại Việt Nam, đặc biệt là lựa chọn số 1 cho trải nghiệm của tập khách gia đình. Vinpearl kỳ vọng thị trường sẽ tiếp tục đà phục hồi mạnh, đặc biệt từ tệp khách quốc tế, và đặt mục tiêu tăng trưởng vượt bậc so với năm 2023, thông qua việc đẩy mạnh khai thác nguồn khách, các kênh bán hàng và đưa ra các chiến lược marketing mới.

### 14.3. Kế hoạch đầu tư

Hiện Tổ Chức Niêm Yết vẫn đang xem xét các phương án đầu tư phù hợp với (1) định hướng phát triển chung của Tập đoàn, và (2) mang lại lợi nhuận kinh tế. Hiện tại, thông tin vẫn chưa cụ thể để có thể công bố cùng Nhà đầu tư.

### 14.4. Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Hiện tại, Tổ Chức Niêm Yết vẫn đang xem xét các phương án tăng quy mô vốn hoạt động phù hợp với định hướng phát triển chung của Tập đoàn nếu cần và chưa có thông tin cụ thể để công bố cùng Nhà đầu tư.

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

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Tổ Chức Niêm Yết được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Niêm Yết đã đạt được trong năm 2023, cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Niêm Yết, Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2024 như đã đề ra ở mục trên của Tổ Chức Niêm Yết là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn, 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 Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

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

### 15.1. Các Cam Kết Liên Quan Đến Các Hoạt Động Đầu Tư Xây Dựng

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 63.876 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 62.118 tỷ VND).

### 15.2. Các Cam Kết Liên Quan Đến Các Hợp Đồng Thuê Hoạt Động Mà Tập Đoàn Là Bên Cho Thuê

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31/12/2022	Ngày 31/12/2023
Đến 1 năm	5.508.664	3.989.487
Trên 1 đến 5 năm	10.108.528	7.637.185
Trên 5 năm	8.267.886	7.240.901
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.885.078</b>	<b>18.867.573</b>

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa các công ty trong Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên

## Bản Cáo Bạch

Hương (“Công ty Thiên Hương”) về việc khai thác cấu phần trường học thuộc dự án Vinhomes Royal City, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

### 15.3. Các Cam Kết Liên Quan Đến Các Hợp Đồng Thuê Hoạt Động Mà Tập Đoàn Là Bên Đi Thuê

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	Ngày 31/12/2022	Ngày 31/12/2023
Đến 1 năm	1.069.903	1.744.953
Trên 1 đến 5 năm	4.171.072	6.684.237
Trên 5 năm	17.607.365	15.894.082
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.848.340</b>	<b>24.323.272</b>

### 15.4. Cam kết thuê tài chính trong đó Tập đoàn là bên cho thuê

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn cho thuê pin xe điện theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc năm kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
<b>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Từ 1 năm trở xuống	18.677	13.229	5.448	107.553	20.001	87.552
<b>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</b>						
Từ 1-5 năm	74.708	37.921	36.787	430.213	113.845	316.368
Trên 5 năm	56.032	10.757	45.275	322.353	18.057	304.296
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.417</b>	<b>61.907</b>	<b>87.510</b>	<b>860.119</b>	<b>151.903</b>	<b>708.216</b>

### 15.5. Các Cam Kết Khác

*Cam kết theo hợp đồng mua bán cổ phần của Công ty Cổ phần Triển lãm Việt Nam*

Theo hợp đồng mua bán cổ phần nhà đầu tư chiến lược ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Triển lãm Việt Nam ngày 13 tháng 3 năm 2015, Công ty cam kết huy động 100% vốn để thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia theo đúng quy hoạch đã phê duyệt.

*Cam kết theo hợp đồng mua cổ phần Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (“Công ty TTTC Berjaya”)*

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (“Công ty Cần Giờ”) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công

## **Bản Cáo Bạch**

ty TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại phải chi trả của các công ty con này đối với hợp đồng chuyển nhượng là 503,7 tỷ VND

### *Cam kết đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong một dự án bất động sản*

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (“Công ty Metropolis”) đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis đã đặt cọc cho một đối tác để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Công ty Metropolis phải chi trả theo hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

### *Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội*

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 782 tỷ VND.

### *Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (“Công ty Vận hành Vincom Retail”)*

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê một số trung tâm thương mại giữa Công ty Vận hành Vincom Retail, một công ty con, và các đối tác doanh nghiệp tại Đồng Nai và Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Vận hành Vincom Retail cam kết bàn giao lại cho bên cho thuê hoặc bên tham gia hợp tác kinh doanh công trình kiến trúc xây dựng và các trang thiết bị cố định gắn liền với các cấu trúc hiện hữu mà không đưa ra thêm bất cứ điều kiện nào sau khi kết thúc thời gian hợp đồng (dự kiến là 35 năm kể từ ngày bắt đầu hợp đồng).

### *Cam kết liên quan đến Hợp đồng hạn mức tín dụng phát sinh trong tương lai*

Theo các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn với các Ngân hàng thương mại để cấp hạn mức tín dụng cho Tập đoàn, Tập đoàn cam kết sử dụng một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty và bởi một công ty con khác trong Tập đoàn và bất động sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Tập đoàn.

### *Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B*

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B cho một đối tác doanh nghiệp. Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Tập đoàn cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B (“tòa nhà”) không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m<sup>2</sup>); và
- Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

### *Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản*

Tập đoàn đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty Vinpearl và Công ty Vận hành Vincom Retail. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao và trong vòng



## **Bản Cáo Bạch**

5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ khách sạn được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

*Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án của Tập đoàn*

Tập đoàn đã ký kết các thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản và một số ngân hàng cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, Tập đoàn sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

### *Các cam kết liên quan đến sản lượng mua hàng*

Công ty VinFast và Công ty VinES đã ký các hợp đồng mua hàng hoá với một số nhà cung cấp, trong đó có cam kết về sản lượng mua tối thiểu cần đạt bởi hai công ty con này trong một giai đoạn nhất định và mức bồi thường nếu không đạt sản lượng mua cam kết.

Trong trường hợp sản lượng mua hàng không đạt sản lượng cam kết, nhà cung cấp sẽ có quyền sửa đổi báo giá và giá linh kiện hoặc được hưởng bồi thường từ hai công ty con này. Nếu không đạt được số lượng tối thiểu được quy định, Tập đoàn sẽ được miễn nghĩa vụ khi đạt được thỏa thuận miễn trừ cần thiết với nhà cung cấp.

### *Cam kết liên quan đến thành viên không kiểm soát của một công ty con*

Theo thỏa thuận giữa hai thành viên góp vốn của một công ty con trong Tập đoàn, thành viên không kiểm soát có quyền góp vốn tương ứng tỷ lệ 15% vốn cùng các quyền, nghĩa vụ liên quan trong công ty con này. Trước đó, Tập đoàn đã hoàn thành góp vốn vào công ty con theo các nghị quyết về tăng vốn được phê duyệt.

### *Cam kết liên quan đến mua lại cổ phần của công ty con*

Vào tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn một đối tác doanh nghiệp để mua lại một số cổ phần phổ thông trong công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo hợp đồng này là 472,7 tỷ.

### *Cam kết liên quan đến phân chia lợi nhuận*

Tập đoàn đã ký Thỏa thuận đầu tư khung với một đối tác cho một phần dự án bất động sản mà một công ty con làm chủ đầu tư. Theo thỏa thuận này, đối tác có quyền hưởng cổ tức cố định và cổ tức thưởng với tổng giá trị lên đến 41% lợi nhuận thỏa thuận trong phần dự án này

## **16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá trái phiếu niêm yết.**

Không có.

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

**Bản Cáo Bạch****V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT****1. Trái Phiếu niêm yết**

Tên trái phiếu: Trái phiếu VICH2326003

Mã trái phiếu: VIC124005

**2. Loại Trái Phiếu**

Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản bảo đảm, và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Niêm Yết.

**3. Mệnh Giá:**

100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái Phiếu.

**4. Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết.**

20.000.000 (Hai mươi triệu) Trái Phiếu

**5. Tổng Giá Trị Trái Phiếu Niêm Yết.**

Tổng giá trị Trái Phiếu niêm yết theo mệnh giá là 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ Đồng).

**6. Ngày phát hành Trái Phiếu**

Ngày 26/03/2024.

**7. Ngày đáo hạn Trái Phiếu**

Ngày 26/03/2027.

**8. Kỳ hạn Trái Phiếu**

36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành của Trái Phiếu

**9. Lãi suất Trái Phiếu:**

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất (“**Lãi Suất**”) đối với mỗi Kỳ Tính Lãi như sau:

- Trong 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 15%/năm (Mười lăm phần trăm một năm) và được tính trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
- Các Kỳ Tính Lãi tiếp theo, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với Lãi Suất bằng tổng của 4,5% (Bốn phẩy năm phần trăm) và Lãi Suất Tham Chiếu và được tính trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.

Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 06 (Sáu) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn. 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 Mua Lại Trước Hạn có liên quan;

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (Mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng tiền Đồng 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được công bố tại Website các ngân hàng này vào hoặc vào khoảng trước 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.

## **Bản Cáo Bạch**

“Ngày Xác Định Lãi Suất” (i) đối với 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 20 (hai mươi) liền trước Ngày Phát Hành; và (ii) đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 10 (mười) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

### **10. Kỳ hạn trả lãi, gốc Trái Phiếu**

Thanh toán lãi: Lãi trả sau, định kỳ 6 (sáu) tháng/lần kể từ Ngày Phát Hành. Lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi hoặc Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (tự nguyện hoặc bắt buộc).

Thanh toán gốc: Thanh toán một lần bằng chuyển khoản (i) vào ngày đáo hạn, hoặc (ii) vào ngày mà các trái phiếu được mua lại trước hạn theo các trường hợp quy định tại các điều khoản và điều kiện trái phiếu tại hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 03/2023/BHA/VIC-TCBS ngày 25 tháng 10 năm 2023 giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.

### **11. Mua lại Trái Phiếu**

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại, trong một hoặc nhiều lần vào bất kỳ thời điểm nào, đối với các Trái Phiếu được sở hữu bởi các chủ sở hữu Trái Phiếu chấp thuận bán lại.

Tại bất kỳ thời điểm nào sau khi Trái Phiếu được niêm yết trên hệ thống giao dịch của Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán theo phương thức phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan và các Quy chế VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán có liên quan.

Trừ trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định khác, khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu mà không được khắc phục trong thời hạn được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này (nếu có), các Trái Phiếu sẽ đến hạn và Tổ Chức Niêm Yết phải mua lại bắt buộc Trái Phiếu bằng tiền.

### **12. Mục đích phát hành Trái Phiếu**

Tại thời điểm đăng ký chào bán trái phiếu, Tổ Chức Phát Hành dự kiến dùng tiền thu được từ các đợt chào bán trái phiếu để tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể nhằm cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast vay đầu tư Dự án sản xuất ô tô tại Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam. Tính đến thời điểm đăng ký niêm yết, số tiền Tổ Chức Phát Hành thu được từ chào bán Trái Phiếu đã sử dụng cho mục đích nêu trên là 2.000.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai nghìn tỷ đồng).

### **13. Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Niêm Yết**

Không có.

### **14. Xếp hạng tín nhiệm**

Không có.

### **15. Phương pháp tính giá**

Trái Phiếu VICH2326003 là Trái Phiếu có kỳ hạn, trả lãi định kỳ và có sự kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất 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 là giá giao dịch thứ cấp của Trái Phiếu do thị trường quyết định và luôn thay đổi dựa trên mối 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.

## Bản Cáo Bạch

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

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

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

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

1. Xác định ngày thanh toán thực tế (ở Việt Nam là ngày T+1 so với ngày giao dịch);
2. Xác định số kỳ hưởng lãi coupon còn lại và 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 lãi 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 pháp 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, 30/360, ...)

### Ví dụ minh họa:

- Mệnh giá Trái Phiếu : 100.000 đồng/Trái Phiếu
- Ngày phát hành : 26/03/2024
- Ngày đáo hạn : 26/03/2027
- Kỳ hạn : 36 tháng
- Kỳ trả lãi : vào các ngày 26/09/2024; 26/03/2025; 26/09/2025; 26/03/2026; 26/09/2026 và ngày 26/03/2027.
- Lãi suất :
  - (i) Lãi suất 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên của Trái Phiếu là 15%/năm và được tính trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày;
  - (ii) Lãi suất các Kỳ Tính Lãi tiếp theo của Trái Phiếu bằng tổng của 4,5% (bốn phẩy năm phần trăm) cộng với trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng tiền Đồng 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được công bố tại Website các ngân hàng vào hoặc vào

## Bản Cáo Bạch

khoảng trước 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó, được tính trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.

- Giá định ngày định giá (cũng là ngày đầu tiên giao dịch trên sàn HNX) : 26/04/2024
- Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại : 06 kỳ vào các ngày 26/09/2024; 26/03/2025; 26/09/2025; 26/03/2026; 26/09/2026 và ngày 26/03/2027.
- Lãi coupon đã xác định : 15% cho các ngày 26/09/2024; 26/03/2025.
- Lãi coupon chưa xác định : Giá sử lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi sau 02 kỳ tính lãi đầu tiên theo xu hướng của thị trường hiện tại, bằng tổng của lãi suất tham chiếu và 4,5%: **9,5%**
- Lợi suất yêu cầu (hay Lợi suất chiết khấu) : - Lợi suất Trái Phiếu Chính phủ kỳ hạn 05 năm là: 1,59% (theo thông tin tại đường dẫn: <https://www.hnx.vn/vi-vn/trai-phiau.html>)  
 - Giá định chênh lệch giữa lợi suất Trái Phiếu của Vingroup và Lợi suất Trái Phiếu Chính phủ cùng kỳ hạn 03 năm được yêu cầu bởi nhà đầu tư là: 10%  
 - Như vậy mức Lợi suất yêu cầu được xác định là: **11,59%**
- Cơ sở tính ngày: : Actual/365

	Ngày phát hành	Ngày định giá	Kỳ trả lãi 01	Kỳ trả lãi 02	Kỳ trả lãi 03	Kỳ trả lãi 04	Kỳ trả lãi 05	Kỳ trả lãi 06 & Đáo hạn
	26/03/2024	26/04/2024	26/09/2024	26/03/2025	26/09/2025	26/03/2026	26/09/2026	26/03/2027
Số ngày trong kỳ			184	181	184	181	184	181
Lãi suất coupon			15%	15%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
<b>Dòng tiền lãi</b> (tính trên mệnh giá của 01 Trái Phiếu) = Lãi coupon * số ngày trong kỳ/360			7.562	7.438	4.867	4.633	4.789	4.711
Gốc Trái Phiếu								100.000
Số ngày nắm giữ			153	334	521	699	883	1.064
Lợi suất Trái Phiếu			11,59%	11,59%	11,59%	11,59%	11,59%	11,59%
Giá trị hiện tại vào ngày định giá			7.222	6.728	4.162	3.755	3.673	76.061
<b>Giá trị định giá</b>		<b>101.601</b>						

Với các đặc điểm và giá định nêu trên, tại ngày định giá 26/04/2024, giá của Trái Phiếu là **101.601 VND** (bằng tổng của các giá trị PV).

### 16. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn

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



## Bản Cáo Bạch

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

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

### Ví dụ minh họa:

- Mệnh giá Trái Phiếu : 100.000 đồng/Trái Phiếu
- Ngày phát hành: : 26/03/2024
- Ngày đáo hạn: : 26/03/2027
- Kỳ hạn: : 36 tháng
- Kỳ trả lãi: : vào các ngày 26/09/2024; 26/03/2025; 26/09/2025; 26/03/2026; 26/09/2026 và ngày 26/03/2027.
- Lãi suất : (iii) Lãi suất 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên của Trái Phiếu là 15%/năm và được tính trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày;
- (iv) Lãi suất các Kỳ Tính Lãi tiếp theo của Trái Phiếu bằng tổng của 4,5% (bốn phẩy năm phần trăm) cộng với trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng tiền Đồng 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được công bố tại Website các ngân hàng vào hoặc vào khoảng trước 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó, được tính trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
- Giá định ngày định giá : 26/04/2024  
(cũng là ngày đầu tiên giao dịch trên sàn HNX)
- Giá giao dịch dự kiến : 102.000 VNĐ

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày 26/04/2024 với giá 102.000 VNĐ và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn ( $k$ ) là:

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

## Bản Cáo Bạch

	Ngày phát hành	Ngày định giá	Kỳ trả lãi 01	Kỳ trả lãi 02	Kỳ trả lãi 03	Kỳ trả lãi 04	Kỳ trả lãi 05	Kỳ trả lãi 06 & Đáo hạn
	26/03/2024	26/04/2024	26/09/2024	26/03/2025	26/09/2025	26/03/2026	26/09/2026	26/03/2027
Số ngày trong kỳ			184	181	184	181	184	181
Lãi suất coupon			15%	15%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
Dòng tiền lãi (tính trên mệnh giá của 01 Trái Phiếu) = Lãi coupon * số ngày trong kỳ/360			7.562	7.438	4.867	4.633	4.789	4.711
Gốc Trái Phiếu								100.000
Số ngày nắm giữ			153	334	521	699	883	1.064
Giá trị định giá		102.000						

Áp dụng Phương pháp nội suy, lợi suất đáo hạn  $k=11,41\%$

### 17. Phương pháp thực hiện quyền

Không có, do Trái Phiếu đăng ký niêm yết không phải là trái phiếu chuyển đổi và không kèm quyền.

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại Trái Phiếu khi xảy ra các trường hợp như được quy định tại Mục 11 Phần V của Bản Cáo Bạch này.

### 18. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu Niêm Yết.

Lạm phát ở Việt Nam diễn biến tương đối ổn định trong 5 năm qua, trung bình ở mức 2,99%. Tỷ lệ lạm phát cao nhất được ghi nhận vào năm 2008, lên tới 28,24%. Nguyên nhân là do cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu đã tác động đáng kể đến nền kinh tế Việt Nam. Kể từ đó, Chính phủ Việt Nam đã thực hiện các bước nhằm kiểm soát lạm phát, như tăng lãi suất và thắt chặt chính sách tiền tệ. Những biện pháp này đã thành công trong việc kiểm soát lạm phát.

Năm 2022, lạm phát ở Việt Nam tăng lên 3,15%, tăng từ mức 1,83% vào năm 2021. Điều này là do một số yếu tố, bao gồm cả giá lương thực và năng lượng tăng cao.

Trong năm 2023, CPI tháng Một tăng cao với 4,89%, áp lực lạm phát rất lớn nhưng sau đó đã giảm dần, đến tháng Sáu mức tăng chỉ còn 2%, đến tháng Mười Hai tăng 3,58%, bình quân cả năm 2023 lạm phát ở mức 3,25%, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Có được kết quả như vậy là do trong năm nhiều giải pháp được tích cực triển khai như: Giảm mặt bằng lãi suất cho vay, ổn định thị trường ngoại hối; thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công; triển khai các gói tín dụng hỗ trợ các ngành, lĩnh vực; giảm thuế giá trị gia tăng với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ từ 10% xuống 8% từ ngày 01/7/2023; giảm thuế môi trường với nhiên liệu bay; miễn, giảm, gia hạn thuế, phí, tiền sử dụng đất, hỗ trợ doanh nghiệp; gia hạn visa cho khách du lịch; tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của thị trường trái phiếu doanh nghiệp, bất động sản; công tác an sinh xã hội được quan tâm thực hiện. Theo đó, thị trường các mặt hàng thiết yếu không có biến động bất thường, nguồn cung được bảo đảm. Ngoài ra, giá một số mặt hàng giảm theo giá thế giới cũng đã góp phần giúp giảm áp lực lạm phát như giá xăng dầu bình quân năm 2023 giảm 11,02% so với năm 2022, giá gas giảm 6,94%. Vì vậy, năm 2023 Việt Nam đã thành công trong kiểm soát lạm phát.

Một số yếu tố có thể ảnh hưởng đến lạm phát của Việt Nam trong tương lai:

- Tình hình kinh tế toàn cầu: Nếu kinh tế toàn cầu tăng trưởng chậm lại có thể dẫn tới nhu cầu đối với hàng xuất khẩu của Việt Nam giảm và gây áp lực giảm giá.
- Giá dầu và các hàng hóa khác: Giá dầu và các hàng hóa khác là một trong những nguyên nhân chính gây ra lạm phát ở Việt Nam. Nếu giá của những mặt hàng này tăng lên, nó có thể dẫn đến lạm phát cao hơn.
- Chính sách tiền tệ của chính phủ: Chính sách tiền tệ của chính phủ cũng có thể ảnh hưởng đến lạm phát. Nếu chính phủ thắt chặt chính sách tiền tệ, nó có thể dẫn đến lãi suất cao hơn và lạm phát thấp hơn.

## **Bản Cáo Bạch**

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 Giá Trị Trái Phiếu 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 tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời cao hơn từ Trái Phiếu, làm tăng lãi suất chiết khấu từ đó làm giảm Giá Trị của Trái Phiếu.

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

### **19. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo**

Không có, do Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm.

### **20. 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.)**

Theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán và Điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết, không giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài đối với Trái Phiếu Niêm Yết trong Bản Cáo Bạch này.

### **21. Các loại thuế có liên quan**

#### **21.1. Thuế Thu nhập cá nhân**

Thu nhập từ lãi Trái Phiếu và thu nhập từ việc Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu của cá nhân được xem là thu nhập chịu thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 92/2015/TT-BTC và sẽ được khấu trừ với mức thuế như sau:

- Thu nhập từ lãi Trái Phiếu được xem là thu nhập đầu tư vốn. Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ đầu tư vốn là 5%.
- Thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu được xem là khoản thu nhập từ chuyển nhượng vốn (chứng khoán). Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ chuyển nhượng vốn là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

#### **21.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Các tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của Pháp luật Việt Nam và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật nước ngoài (tổ chức nước ngoài) đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai và nộp thuế Thu nhập Doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí theo hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 96/2015/TT-BTC sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các tổ chức nước ngoài không đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai Thuế thu nhập Doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí sẽ được khấu trừ và nộp Thuế thu nhập Doanh nghiệp trên thu nhập từ lãi thu được từ trái phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu theo quy định tại Thông tư 103/2014/TT-BTC với mức thuế suất áp dụng như sau:

- Mức thuế suất áp dụng đối với tiền lãi từ Trái Phiếu là 5%;

Mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu là 0,1% trên tổng doanh thu chuyển nhượng trái phiếu tại thời điểm chuyển nhượng.

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

**VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**

**1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

**TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

Địa chỉ : Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội

Số fax : (84-24) 3974 8888

Số điện thoại : (84-24) 3974 9999

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

**2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

**CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ : Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số fax : (84-24) 3834 5090

Số điện thoại : (84-24) 3834 5100

Website : [www.ey.com.vn](http://www.ey.com.vn)

**3. TỔ CHỨC TƯ VẤN**

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

Địa chỉ : Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, Số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số fax : +84 24 3944 6583

Số điện thoại : +84 24 3944 6368

Website : <http://tcbs.com.vn>

**4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU**

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

Địa chỉ : Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, Số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số fax : +84 24 3944 6583

Số điện thoại : +84 24 3944 6368

Website : <http://tcbs.com.vn>



25  
NG  
PH  
K  
HƯ

**VII. PHỤ LỤC**

- Phụ lục I: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Niêm Yết;
- Phụ lục II: Điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết;
- Phụ lục III: Văn bản giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến Tổ Chức Niêm Yết;
- Phụ lục IV: Báo cáo tài chính của Tổ Chức Niêm Yết bao gồm:
- Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ kiểm toán năm 2022;
  - Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ kiểm toán năm 2023.
- Phụ lục V: Văn bản báo cáo về những tranh chấp pháp luật của Tổ Chức Niêm Yết;
- Phụ lục VI: Văn bản cam kết thực hiện nghĩa vụ của tổ chức đăng ký niêm yết đối với nhà đầu tư của Tổ Chức Niêm Yết;
- Phụ lục VII: Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu VICH2326003 số 03/2023/BHA/VIC-TCBS ký ngày 25/10/2023 giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.

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

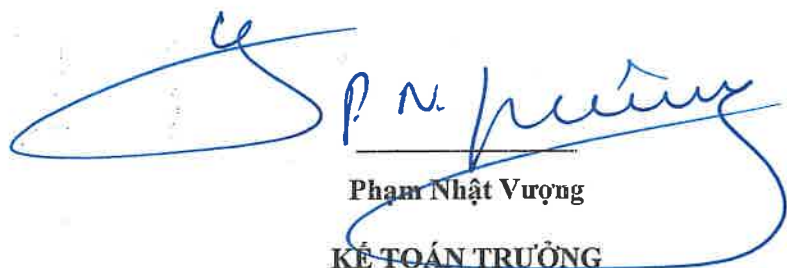


T  
Y  
A  
N  
H  
O  
J  
N  
P

Hà Nội, ngày 11 tháng 04 năm 2024

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

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Phạm Nhật Vượng  
**KÊ TOÁN TRƯỞNG**

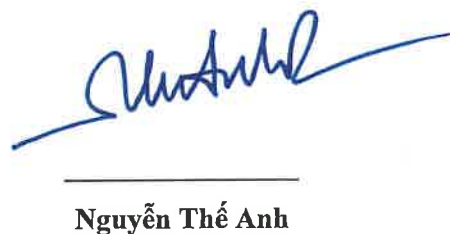
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Việt Quang  
**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**



Nguyễn Thị Thu Hiền



Nguyễn Thế Anh

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

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



TRẦN THỊ THU TRANG

