

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

## BẢN CÁO BẠCH

**TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

*(Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101245486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002, thay đổi lần thứ 72 ngày 16/8/2022)*



**VINGROUP**

**NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**

**TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

*(Quyết định đăng ký niêm yết số \_\_\_\_\_ / SGD.....- QĐ do \_\_\_ cấp ngày \_\_\_ tháng \_\_\_ năm 2023)*

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

*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*

*Điện thoại: (+84-24) 3974 9999 Fax: (+84-24) 3974 8888*

*Website: www.vingroup.net*

**TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

*Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh*

*Điện thoại: (84-28) 3824 2897 Fax: (84-28) 3824 2997*

*Website: www.ssi.com.vn*

**Phụ trách công bố thông tin:**

*Họ tên: Nguyễn Việt Quang*

*Chức vụ: Tổng Giám Đốc*

*Số điện thoại: (84-24) 3974 9999*

**TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

(Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0101245486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002, thay đổi lần thứ 72 ngày 16/08/2022)

Trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội  
Điện thoại: (+84-24) 3974 9999  
Fax: (+84-24) 3974 8888  
Website: [www.vingroup.net](http://www.vingroup.net)  
Email: [ir@vingroup.net](mailto:ir@vingroup.net)

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

**Tên trái phiếu:** Trái Phiếu VICH2326001

**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.

**Mã Trái Phiếu:** VIC123029

**Ngày phát hành:** 14/09/2023

**Thời điểm đáo hạn:** tròn 3 (ba) năm kể từ Ngày Phát hành

**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) 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 thời hạn kéo dài 6 (sáu) tháng liên tục từ ngày phát hành Trái Phiếu cho đến ngày đáo hạn của Trái Phiếu. Trong trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định tại Bản Cáo Bạch thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng đối với Trái Phiếu được mua lại trước hạn sẽ được tính từ ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) ngày Trái Phiếu đó được 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 vào hoặc vào khoảng trước 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.

“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.

**Kỳ trả lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán vào (i) ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi, và (ii) ngày đáo hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn đủ là tự nguyện hay bắt buộc.

**Mệnh giá:** 100.000 VNĐ (Một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu

**Tổng số lượng niêm yết:** 7.364.300 (Bảy triệu ba trăm sáu mươi tư nghìn ba trăm) Trái Phiếu

**Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá):** 736.430.000.000 VNĐ (Bảy trăm ba mươi sáu tỷ bốn trăm ba mươi triệu Đồng)

### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

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

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Số điện thoại: (84-24) 3834 510 Fax : (84-24) 3834 5090
- Website: [www.ey.com.vn](http://www.ey.com.vn)

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN:**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

- Địa chỉ trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-28) 3824 2897 Fax: (84-28) 3824 2997
- Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

## MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b> .....	<b>5</b>
1.	Rủi Ro Về Kinh Tế.....	5
2.	Rủi Ro Về Luật Pháp .....	9
3.	Rủi Ro Đặc Thù Từ Ngành, Lĩnh Vực Hoạt Động Của Tổ Chức Niêm Yết .....	10
4.	Rủi Ro liên quan đến Trái Phiếu .....	15
5.	Rủi Ro Quản Trị Công Ty.....	16
6.	Rủi Ro Khác.....	17
<b>II.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b> .....	<b>19</b>
1.	Tổ Chức Niêm Yết.....	19
2.	Tổ Chức Tư Vấn.....	19
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM</b> .....	<b>20</b>
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT</b> .....	<b>21</b>
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	21
2.	Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Niêm Yết: .....	50
3.	Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Niêm Yết .....	51
3.1	Đại hội đồng Cổ đông .....	52
3.2	Hội Đồng Quản Trị .....	52
3.3	Ban Giám Đốc.....	52
3.4	Ban Kiểm Soát .....	52
3.5	Bộ phận Kiểm toán nội bộ.....	52
3.6	Các phòng ban chức năng và chức năng của các công ty con.....	53
4.	Thông Tin Về Cổ Đông.....	54
4.1	Danh sách cổ đông sáng lập .....	54
4.2	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty tại ngày 13/04/2023.....	54
4.3	Cơ cấu cổ đông.....	55
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.....	56
6.	Hoạt Động Kinh Doanh.....	68
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	85
8.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	87
9.	Chính sách đối với người lao động. ....	100
10.	Chính sách cổ tức và chính sách vay nợ.....	101
11.	Tình hình hoạt động tài chính. ....	102
12.	Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	113
13.	Tài sản.....	129
14.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo.....	130
15.	Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức.....	133
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. ....	133

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.....	133
<b>V.</b>	<b>CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....</b>	<b>133</b>
1.	Trái Phiếu niêm yết.....	133
2.	Loại Trái Phiếu.....	133
3.	Mệnh Giá:.....	133
4.	Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết.....	133
5.	Tổng Giá Trị Trái Phiếu Niêm Yết.....	133
6.	Ngày phát hành Trái Phiếu.....	133
7.	Ngày đáo hạn Trái Phiếu.....	134
8.	Kỳ hạn Trái Phiếu.....	134
9.	Lãi suất Trái Phiếu:.....	134
10.	Kỳ hạn trả lãi, gốc Trái Phiếu.....	134
11.	Mua lại Trái Phiếu.....	134
12.	Mục đích phát hành Trái Phiếu.....	135
13.	Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Niêm Yết.....	135
14.	Xếp hạng tín nhiệm.....	135
15.	Phương pháp tính giá.....	135
16.	Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn.....	137
17.	Phương pháp thực hiện quyền.....	137
18.	Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu Niêm Yết.....	138
19.	Cam kết về tỷ lệ đảm bảo.....	139
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.).....	139
21.	Các loại thuế có liên quan.....	139
<b>VI.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....</b>	<b>140</b>
<b>VII.</b>	<b>PHỤ LỤC.....</b>	<b>141</b>

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi Ro Về Kinh Tế

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

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

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

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 nay 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. Tính chung 9 tháng năm nay, CPI tăng 3,16% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 4,49%.

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. Lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có tình hình tài chính minh bạch, lành mạnh thuộc lĩnh vực ưu tiên là 4,5%/năm. Chất lượng tín dụng được nâng cao, góp phần kiểm soát lạm phát, đẩy lùi tín dụng đen; tập trung vào các lĩnh vực sản xuất, lĩnh vực ưu tiên; kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, tín dụng cho tiêu dùng và cho vay bằng ngoại tệ. Tuy nhiên, Ngân hàng Nhà nước tích cực sử dụng chính sách thắt chặt tiền tệ năm 2022 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 mà theo đó lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử 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. Về tiền gửi bằng đồng Việt Nam (VND) 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 VND 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 NHNN đối với TCTD 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 (VND) 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 VND 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.

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

thể 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 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 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 Niêm Yết.

Để giảm bớt các rủi ro về kinh tế đến hoạt động kinh doanh, Tổ Chức 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 Niêm Yết***

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

Ví dụ, kể từ khi có hiệu lực vào ngày 01/07/2015, Luật Đầu Tư, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Luật Nhà Ở đã có một số ảnh hưởng trực tiếp và trọng yếu đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Niêm Yết. Thứ nhất, pháp luật yêu cầu mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải có được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng. Thứ hai, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở cho khách hàng, phải sửa đổi giao dịch thế chấp trên tài sản dự án (nếu có thể chấp) để đảm bảo rằng nhà ở sẽ bán không còn nằm trong phạm vi thế chấp của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đó.

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



Ngoài ra, đánh giá một cách khái quát, khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại đã được phát triển kể từ khi chính sách “đổi mới” bắt đầu năm 1986 và vẫn đang trong giai đoạn đầu phát triển. Trong những năm gần đây, mặc dù hệ thống pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không chắc chắn và những vấn đề pháp luật hiện có trong các văn bản luật vẫn ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

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

### ***Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi***

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền 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 Niêm Yết.

Để giảm bớt các rủi ro về luật pháp, Tổ Chức 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 Niêm Yết hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực***

Ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức 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 Niêm Yết. Khi tiến hành mở rộng hoạt động kinh doanh sang các ngành nghề mới, Tổ Chức Niêm Yết có thể bị phân tán về nguồn vốn cũng như nguồn nhân lực và việc đầu tư vào ngành nghề chính giảm đi sẽ khiến cho khả năng cạnh tranh có thể bị suy yếu.

Mỗi lĩnh vực trong ba mảng kinh doanh của Tổ Chức 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 Niêm Yết thống 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 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 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 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 Niêm Yết.

Tổ Chức 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 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 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 Niêm Yết; và
- tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức 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 Niêm Yết. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, nguồn thu của Tổ Chức 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 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 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 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 Niêm Yết***

Chiến lược phát triển của Tổ Chức 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 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 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 Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng, và có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức 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 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 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 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 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 Niêm Yết, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi.

***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 Niêm Yết phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của Tổ Chức 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 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 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 Niêm Yết có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự Tổ Chức 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 Niêm Yết.

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

Tổ Chức 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 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 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 Niêm Yết có thể phải đầu tư thêm để bảo đảm thực hiện các dự án như đã cam kết hoặc Tổ Chức Niêm Yết có thể sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã đầu tư hoặc ứng trước để triển khai các dự án đó. Việc này có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức Niêm Yết hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho Tổ Chức Niêm Yết từ hoạt động hợp tác kinh doanh đó.

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

Một số công ty thành viên của Tổ Chức 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 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 Niêm Yết có thể ảnh hưởng đến lợi nhuận của các công ty thành viên này.

***Tổ Chức 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 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 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 mật bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mật 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 mật 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 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 Niêm Yết cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức 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 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 Niêm Yết bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Niêm Yết từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức 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 Niêm Yết.

*Tổ Chức 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 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 Niêm Yết.

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

Tổ Chức 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 Niêm Yết để đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác.

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

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

*Rủi ro liên quan đến chất lượng sản phẩm*

Không chỉ riêng Tổ Chức 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 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 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 Niêm Yết đều sẽ phát sinh những vấn đề môi trường và sức khỏe người tiêu dùng như chất lượng khí thải đối với xe chạy xăng, thu gom xử lý pin, ắc quy hết hạn đối với xe điện... Tuy nhiên hiện Tổ Chức 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 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 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

tổ về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức 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 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 Đảm***

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 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 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 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 (“HDQT”) 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 HDQT và Ban Giám đốc.
- Ban Giám đốc (“BGĐ”) bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do HDQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm.
- Bộ phận Kiểm toán nội bộ (“KTNB”) – trực thuộc HDQT của Tập đoàn Vingroup – đơn vị tham mưu, giúp việc cho HDQT 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 HDQT 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 sâu sát diễn biến, đưa ra các biện pháp phòng chống kịp thời và hợp lý, đồng thời áp dụng các sáng kiến kinh doanh giúp giảm thiểu mức độ ảnh hưởng của sự kiện đến kết quả kinh doanh của Tập đoàn.

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

*(Phần còn lại của trang 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 SSI**

Đại diện được ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Chức vụ: Giám đốc Tài chính

*(Giấy ủy quyền số: 08/2020/UQ-SSI do Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ký ngày 04/09/2020)*

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ số 08/2023/NHĐT-SSIHO ngày 23 tháng 05 năm 2023 với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do 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 ĐHDCĐ	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/SSI	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI
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.

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



#### 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

- Tên Công ty Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Tên viết tắt Vingroup
- Tên viết bằng tiếng nước ngoài Vingroup Joint Stock Company
- Logo



### VINGROUP

- 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 72 ngày 16 tháng 08 năm 2022.
- Trụ sở chính Số 7, đường Bông Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội
- Điện thoại 024 3974 9999
- Fax 024 3974 8888
- Website [vingroup.net](http://vingroup.net)
- Vốn điều lệ đăng ký 38.688.573.060.000 VND (Bằng chữ: *Ba mươi tám nghìn, sáu trăm tám mươi tám tỷ, năm trăm bảy mươi ba triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng*)
- Vốn điều lệ thực góp 38.688.573.060.000 VND (Bằng chữ: *Ba mươi tám nghìn, sáu trăm tám mươi tám tỷ, năm trăm bảy 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)  
*Chi tiết: Kinh doanh bất động sản*
- 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 Và 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 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, tiện 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 nhất 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 2022 của VNR500

Các dấu mốc phát triển của Vingroup:

1993 – 2004



1993 – 2001

- Thành lập Technocom (tiền thân của Tập đoàn Vingroup), hoạt động tại Ucraina.
- Thành lập Công ty Cổ phần Vingroup, 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 Vingroup Nha Trang Resort

2004

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

2006 – 2009



2006

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

2007

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

- Niên yết tiến Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu VTC

2008

- 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 tài phiếu chuyển đổi trị giá 100 triệu đô la Mỹ niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore (SGX-ST).

2010 – 2012



2010

- Khai trương dự án Vincom Center Đồng Khau 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 Vingroup Luxury Nha Trang và sân golf trên đảo đầu tiên tại Việt Nam Vingroup Golf Club – Nha Trang.
- Khai trương khu nghỉ dưỡng đặc biệt cao cấp Vingroup Đà Nẵng Resort & Villas (hiện là Danang Marriott Resort & Spa).

2012

- Sáp nhập Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Cổ phần Vingroup thành Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, nâng vốn điều lệ lên xấp xỉ 5,5 nghìn tỷ đồng.
- 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 – 2014



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 Vingroup Retail. Tháng 06 năm 2015, Warburg Pincus nâng tổng số tiền đầu tư vào Vingroup Retail lên 300 triệu đô la Mỹ.

- Khai trương TTTM Vincom Mega Mall Royal City, sở hữu vị trí đắc địa tại và mua sắm dưới lòng đất lớn nhất châu Á tại thời điểm đó<sup>2</sup>.

2014

- Khai 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 tòa nhà cao nhất Việt Nam tại thời điểm đó<sup>3</sup>.
- Khai trương khu nghỉ dưỡng phức hợp nằm sau Vingroup Plus Quốc Resort có tổng diện tích trên 300 hecta 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/choong-vngop-sieu-tttm-trong-long-dat-lon-nhat-chau-a-132901.html>

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



**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.
- Ra mắt công chúng ba mẫu xe ô tô sáng đầu tiên (Fasdi, Lux A 2.0, và Lux SA 2.0) công 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.

**2019**

- Khánh 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 phối 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, lập 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.
- Khánh thành Trường Đại học VinUniversity và bắt đầu tuyển sinh khóa đầu tiên.
- “Vinpearl Laser” đổi tên thành “VinWonders”.
- Nhìn nhận 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 tin cậy bền vững và phát hành thành công trái phiếu và khoản vay hợp vốn bên vững theo Khung tin cậy 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.
- 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.

**2022 – 2023**

**2022**

- VinFast công bố chiến lược tuần hoàn điện, hoàn tất quá trình chuyển đổi từ xăng sang điện, bán giso 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.
- Vinhomes 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 hecta.

**2023**

- Vincom Retail khai trương Vincom Mega Mall Smart City, Vincom Plaza Mỹ Tho, Vincom Plaza Trần Hưng Đạo – Bạc Liêu.
- Vinmec ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược với Cleveland Clinic – hệ thống bệnh viện hàng đầu thế giới tại Hoa Kỳ. Bệnh viện Vinmec Times City chính thức trở thành thành viên của Cleveland Clinic Connected – Hệ thống liên kết các bệnh viện toàn cầu của Cleveland Clinic.
- Vingroup 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.
- VinFast bán giao xe VFS tới khách hàng tại Mỹ, Canada và bán giao xe VF9 đến khách hàng tại Việt Nam
- VinFast Auto được chính thức niêm yết có phiếu tại sàn chứng khoán NASDAQ của Mỹ\*

\* <https://vietnamset.vn/vinfast-clinh-thuc-niem-yet-tren-sau-chung-khoan-myy-2177920.html>



### *Các sự kiện nổi bật năm 2022*

**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>5</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>6</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

<sup>5</sup> <https://nhandan.vn/tau-cho-999-xe-vf-8-cua-vinfast-cap-ben-california-my-post730805.html>

<sup>6</sup> <https://www.autofun.vn/tin-tuc/vinfast-recalls-999-vf8s-to-fix-screen-errors-in-the-us-68528>

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 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 năng 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>7</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>8</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

<sup>7</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>8</sup> <https://baodautu.vn/draid---tro-ly-ai-dau-tien-tai-dong-nam-a-dat-chuan-fda-hoa-ky-d173183.html>

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.

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>9</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.

**Một số sự kiện nổi bật năm 2023:**

<sup>9</sup><https://danviet.vn/vinmec-chinh-thuc-gia-nhap-he-thong-lien-ket-toan-cau-cua-cleveland-clinic-20230201153024188.htm>

**Trung tâm Tim mạch - Bệnh viện Vinmec Times City và Bệnh viện Vinmec Central Park chính thức nhận chứng chỉ của Hội Tim mạch học Hoa Kỳ (ACC - American College of Cardiology):** Tháng 3/2023, Trung tâm Tim mạch - Bệnh viện Vinmec Times City (Hà Nội) và Bệnh viện Vinmec Central Park (TP.HCM) chính thức nhận chứng chỉ của Hội Tim mạch học Hoa Kỳ (ACC - American College of Cardiology) về quản lý bệnh lý Suy tim và Mạch vành. ACC cũng đồng thời công nhận Vinmec Times City và Vinmec Central Park là Trung tâm Xuất sắc (COE) về Tim mạch đầu tiên tại Châu Á. Chứng nhận của ACC là tiêu chuẩn hàng đầu thế giới về quản lý và điều trị các bệnh lý tim mạch. Bộ tiêu chuẩn bao gồm khuyến cáo cập nhật nhất của các hiệp hội chuyên ngành uy tín, áp dụng vào các phác đồ lâm sàng và quy trình kỹ thuật đảm bảo điều trị toàn diện, liên tục, hiệu quả, nhằm đem lại kết quả tối ưu nhất cho bệnh nhân.

**VinFast tổ chức lễ bàn giao 27 chiếc xe VF 9 đầu tiên cho khách hàng:** Ngày 27/3/2023, tại Hà Nội, Đà Nẵng và TP.HCM, VinFast đã tổ chức lễ bàn giao 27 chiếc xe VF 9 đầu tiên cho khách hàng. Việc VinFast bàn giao xe thương mại chỉ sau hơn một năm ra mắt đã khẳng định năng lực triển khai và tốc độ khác biệt của VinFast trên thị trường ô tô thế giới.

**VinFast đã chính thức nhận các giấy phép cần thiết để bàn giao khách chiếc xe VF8 tại Canada:** Ngày 17/05/2023 (tức ngày 18/05 giờ Việt Nam) - VinFast Canada công bố lô xe điện đầu tiên gồm 781 xe VF 8 đã cập cảng Nanaimo, British Columbia. VF 8 cũng đã chính thức nhận được các giấy phép cần thiết để bán xe và bàn giao cho khách hàng tại Canada. 781 là số xe thuộc đợt xuất khẩu thứ hai ra thị trường quốc tế của VinFast, khởi hành từ Việt Nam vào ngày 16/04. Trước đó, 1.098 xe thuộc đợt trên đã cập cảng California, Mỹ vào ngày 12/05 (giờ địa phương).

**VinFast công bố tổ chức buổi triển lãm “VinFast – Vì tương lai xanh” để quảng bá thương hiệu trên toàn quốc:** Ngày 29/06/2023 - VinFast công bố tổ chức chuỗi triển lãm “VinFast - Vì tương lai xanh”, nhằm giới thiệu tới công chúng toàn bộ hệ sinh thái xe điện cũng như hành trình kiến tạo nên hãng xe Việt đầu tiên. Chuỗi sự kiện sẽ được tổ chức liên tục tại 11 tỉnh, thành phố lớn trên toàn quốc từ ngày 7/7 đến 20/9/2023 với nhiều hoạt động tương tác, lái thử và trải nghiệm đặc biệt dành cho khách tham quan. “VinFast - Vì tương lai xanh” là chuỗi triển lãm chuyên ngành về xe điện quy mô lớn nhất Việt Nam từ trước đến nay. Triển lãm đầu tiên được tổ chức tại Cung Văn hóa Hữu Nghị Việt Xô, Hà Nội từ ngày 7/7 đến 9/7/2023, trước khi đến với 10 tỉnh, thành phố lớn trên toàn quốc. Chuỗi triển lãm sẽ mang đến cho công chúng “trọn bộ” hệ sinh thái xe điện của VinFast, bao gồm xe buýt điện, xe máy điện, xe đạp điện và toàn bộ dải sản phẩm ô tô điện, trải đủ các phân khúc cơ bản, từ mini car đến các phân khúc A-B-C-D-E (VF 3, VF 5 Plus, VF e34, VF 6, VF 7, VF 8 và VF 9). Trong đó, các mẫu xe VF 3, VF 6, VF 7 và xe đạp điện sẽ lần đầu tiên ra mắt người tiêu dùng Việt Nam.

**Công ty Cổ phần Vinhomes công bố ra mắt siêu Tổ hợp mua sắm - vui chơi - giải trí Mega Grand World trong lòng đại đô thị Ocean City – phía Đông thành phố Hà Nội:** Ngày 10/7/2023, Công ty Cổ phần Vinhomes công bố ra mắt siêu Tổ hợp mua sắm - vui chơi - giải trí Mega Grand World trong lòng đại đô thị Ocean City – phía Đông thành phố. Đây sẽ là quần thể “vũ trụ đa trải nghiệm” sôi động 24/7 và 365 ngày/năm đầu tiên tại miền Bắc, với mục tiêu đưa Ocean City trở thành điểm “phải đến” đẳng cấp quốc tế, góp phần tăng sức hút cho du lịch Thủ đô. Mega Grand World dự kiến khai trương vào tháng 12/2023, có quy mô gần 18,7 ha, nằm giữa Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3 thuộc “thành phố điểm đến” Ocean City. Dự án gồm hơn 800 căn shop thương mại được thiết kế hài hòa cùng những cảnh quan điểm nhấn và chuỗi các hoạt động phong phú – độc lạ, theo mô hình “vũ trụ đa trải nghiệm” lần đầu tiên xuất hiện tại Hà Nội. Đến với Mega Grand World – du khách sẽ bước vào một thế giới đầy màu sắc của



ting hoa văn hóa Á – Âu, thiên đường giải trí - ẩm thực - mua sắm với guồng quay không ngừng nghỉ từ hai phân khu The Venice (quy mô 12,2 ha) và K-Town (quy mô 6,5 ha).

**Công ty Cổ phần VinBigdata công bố ra mắt Bộ giải pháp Phân tích hình ảnh thông minh Vizione thế hệ mới nhất - phiên bản toàn cầu:** Ngày 24/7, Công ty Cổ phần VinBigdata công bố ra mắt Bộ giải pháp Phân tích hình ảnh thông minh Vizione thế hệ mới nhất - phiên bản toàn cầu. Công nghệ không chỉ giúp doanh nghiệp tối ưu vận hành, tiết kiệm kinh phí mà còn góp phần thúc đẩy tự động hóa, nâng cao chất lượng an ninh toàn diện. Bộ Giải pháp phân tích hình ảnh thông minh ứng dụng công nghệ Trí tuệ nhân tạo (AI) và Thị giác máy tính Vizione của VinBigdata bao gồm các sản phẩm: 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 và Vizione Lens - Giải pháp định danh khách hàng điện tử và nhận dạng tải liệu. Vizione được phát triển dựa trên những công nghệ tân tiến nhất về phân tích hình ảnh như Nhận diện khuôn mặt, Phân tích hành vi, Nhận diện vật thể, Nhận dạng ký tự quang học... dựa trên hàng triệu dữ liệu hình ảnh người, vật thể, phương tiện và hệ cơ sở kiến thức đa lĩnh vực lên tới 3.500 terabyte (đơn vị dùng để đo dung lượng lưu trữ trên máy tính). Với phiên bản toàn cầu, Vizione được cập nhật và cải tiến theo các tiêu chuẩn quốc tế về chất lượng và bảo mật dữ liệu.

**VinFast chính thức khởi công dự án nhà máy sản xuất xe điện tại hạt Chatham, Bắc Carolina:** Ngày 28/7/2023 tại Raleigh, Bắc Carolina, Mỹ (tức ngày 29/7 giờ Việt Nam) - 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.

**VinFast chính thức trở thành công ty niêm yết đại chúng trên Nasdaq Stock LLC (“Nasdaq”) tại Mỹ, ngay sau khi VinFast hoàn tất thành công giao dịch hợp nhất kinh doanh với Black Spade Acquisition Co (“Black Spade”):** Ngày 15/8/2023 – VinFast đã rung chuông ra mắt trên Nasdaq GlobalMarket, chính thức trở thành công ty niêm yết đại chúng có tầm vóc toàn cầu. Công ty có giá trị vốn hoá hơn 23 tỷ USD, hoạt động dưới pháp nhân VinFast Auto Ltd. với mã giao dịch “VFS”. Sự kiện rung chuông trên Nasdaq diễn ra ngay sau khi VinFast hoàn tất thành công giao dịch hợp nhất kinh doanh với Black Spade ngày 14 tháng 8 năm 2023. Theo đó, VinFast đã chính thức trở thành công ty niêm yết đại chúng có tầm vóc toàn cầu, và là thương hiệu Việt có giá trị vốn hoá lớn nhất niêm yết trên sàn chứng khoán Mỹ tính đến hiện tại.

#### **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



trường. 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 Top 20 Công ty công nghệ dẫn đầu thế giới về nghiên cứu AI năm 2022<sup>10</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”

<sup>10</sup> <https://vnexpress.net/vinai-vaio-top-20-cong-ty-nghien-cuu-ai-toan-cau-4492216.html>

**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 Tạp 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 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.

*Một số 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 29/03/2023 - 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.

Vingroup, VinFast và Vinhomes được FinanceAsia Awards vinh danh 5 giải vàng tại các hạng mục danh giá trong hệ thống giải thưởng Công ty tốt nhất khu vực châu Á (Asia's Best Company) năm 2023: Tại ngày 26/06/2023, Vingroup, VinFast và Vinhomes được FinanceAsia Awards vinh danh 5 giải vàng tại các hạng mục danh giá trong hệ thống giải thưởng Công ty tốt nhất khu vực châu Á (Asia's Best Company) năm 2023. Đây là thứ hạng cao nhất của giải thưởng, nhằm tôn vinh giá trị và công nhận những đóng góp toàn diện của các thương hiệu nổi bật tại khu vực Châu Á – Thái Bình Dương. FinanceAsia Awards là một trong những giải thưởng danh giá bậc nhất trong lĩnh vực tài chính, được tổ chức thường niên. Hội đồng giám khảo bao gồm các chuyên gia tài chính hàng đầu tại khu vực châu Á – Thái Bình Dương. Giải thưởng bao gồm các hạng mục: Vàng, Bạc, Đồng được bình chọn dựa trên kết quả khảo sát với các khách hàng và dữ liệu được thu thập đối với những tổ chức tài chính lớn. Trong bảng xếp hạng năm 2023, Vingroup, VinFast và Vinhomes lần lượt được vinh danh tại các vị trí cao nhất của 5 hạng mục, gồm: 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); Công ty bất động sản tốt nhất Việt Nam (Best Real Estate Company in Vietnam).

Vinpearl được vinh danh là đơn vị tăng trưởng sức mạnh thương hiệu cao nhất Việt Nam, cũng có vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực du lịch giải trí, nghỉ dưỡng do Brand Finance tổ chức: Ngày 15/8/2023, Vinpearl được Brand Finance - tổ chức hàng đầu thế giới về định giá thương hiệu – vinh danh là đơn vị tăng trưởng sức mạnh thương hiệu cao nhất Việt Nam, cùng có vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực du lịch giải trí, nghỉ dưỡng. Cụ thể, Vinpearl thuộc Top 3 thương hiệu có chỉ số sức mạnh thương hiệu lớn nhất Việt Nam cùng với 2 đại diện trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng là Vietcombank và MBBank. Theo đánh giá của Brand Finance, đơn vị này đã thăng hạng ấn tượng qua 25 bậc xếp hạng, đạt tốc độ tăng trưởng sức mạnh thương hiệu cao nhất. Về định giá, Vinpearl vào Top 50 thương hiệu mạnh nhất và giá trị nhất Việt Nam năm 2023. Sức mạnh thương hiệu được Brand Finance đánh giá trên các yếu tố về Trải nghiệm khách hàng, Động lực và Sở thích thương hiệu tác động tích cực đến Hành vi tiêu dùng để mang lại Hiệu quả kinh doanh tối ưu. Trong năm 2023, Vinpearl không ngừng nâng cao trải nghiệm tại những quần thể du lịch đẳng cấp quốc tế với chất lượng dịch vụ hoàn hảo trong từng điểm chạm. Đặc biệt, cơ sở dữ liệu khách hàng, một trong những nền tảng cốt lõi được Vinpearl chú trọng xây dựng và bảo mật tối đa với gần 2 triệu người trong đó có gần 400.000 tài khoản người dùng thân thiết.

Vinhomes vào top 20 thương hiệu bất động sản giá trị nhất thế giới do Brand Finance tổ chức: Vinhomes vào top 20 thương hiệu bất động sản giá trị nhất thế giới. Lần đầu tiên 1 thương hiệu chủ đầu tư bất động sản Việt Nam được vinh dự nằm trong Top 20 thương hiệu bất động sản giá trị nhất Thế giới tại lễ vinh danh do Brand Finance tổ chức ngày 15/8/2023. Sự công nhận này khẳng định uy tín và vị thế của



Vinhomes trên thị trường bất động sản quốc tế, đồng thời minh chứng cho hiệu quả hoạt động xuất sắc, bền vững của công ty. Thương hiệu kinh doanh và quản lý bất động sản Vinhomes được Brand Finance định giá 1,74 tỷ USD, lần đầu tiên lọt vào bảng xếp hạng 20 thương hiệu bất động sản giá trị nhất Thế giới và là thương hiệu bất động sản duy nhất nằm trong Top 5 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam. Đặc biệt, đây cũng là lần đầu tiên một doanh nghiệp bất động sản Việt Nam lọt Top 20 thế giới cho thấy sự tăng trưởng vượt bậc cả về quy mô lẫn danh tiếng của Vinhomes. Theo báo cáo của Brand Finance, các tiêu chí đánh giá thương hiệu gồm khả năng làm tăng giá trị sản phẩm của một thương hiệu; mức độ ảnh hưởng đối với quyết định mua của khách hàng; chi phí để xây dựng thương hiệu thành công; giá trị mua bán trên thị trường chứng khoán; và khả năng tạo ra lợi nhuận của thương hiệu.

**Công ty Cổ phần Vinhomes được vinh danh trong Top 3 doanh nghiệp niêm yết vốn hóa lớn (Large Cap) có hoạt động quan hệ nhà đầu tư (IR) được định chế tài chính đánh giá cao nhất do Hiệp hội VAFE, báo Fiti và Vietstock đồng tổ chức:** Ngày 28/9/2023, Công ty Cổ phần Vinhomes được vinh danh trong Top 3 doanh nghiệp niêm yết vốn hóa lớn (Large Cap) có hoạt động quan hệ nhà đầu tư (IR) được định chế tài chính đánh giá cao nhất, do Hiệp hội VAFE, báo Fiti và Vietstock đồng tổ chức. IR Awards là giải thưởng thường niên vinh danh các doanh nghiệp niêm yết xuất sắc trên thị trường chứng khoán Việt Nam đã có những đóng góp tích cực trong việc thúc đẩy tính công bằng – minh bạch của thị trường thông qua hoạt động quan hệ nhà đầu tư. Theo đó, các doanh nghiệp sẽ trải qua cuộc khảo sát toàn diện về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, và được đánh giá độc lập bởi Hội đồng bình chọn gồm hơn 30 định chế tài chính trong và ngoài nước, với nhiều tên tuổi lớn như HDCapital, KIM Vietnam Fund Management, MBCapital, VCBF, SSI, HSC, ACBS, FPT, Maybank KimEng...

**Công ty Cổ phần Vinhomes đã được vinh danh cho hai hạng mục bao gồm Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á (Corporate Excellence Award) và Thương hiệu Truyền cảm hứng (Inspirational Brand Award):** Ngày 5/10/2023, tại Lễ trao Giải thưởng Doanh nghiệp châu Á – Asia Pacific Enterprise Awards (APEA) 2023, Công ty Cổ phần Vinhomes đã được vinh danh tại hai hạng mục quan trọng là Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á (Corporate Excellence Award) và Thương hiệu Truyền cảm hứng (Inspirational Brand Award). Giải thưởng Doanh nghiệp châu Á là giải thưởng có uy tín hàng đầu tại khu vực về lĩnh vực kinh doanh, tôn vinh những doanh nghiệp và nhà lãnh đạo có thành tích nổi bật, xây dựng những doanh nghiệp thành công song song với việc tạo ra các giá trị tốt đẹp, bền vững cho xã hội. Xuyên suốt 15 năm phát triển, Vinhomes luôn giữ vững vị trí “Top” trên thị trường bất động sản, phát huy được sự chuyên nghiệp, tinh ổn định của hệ thống cùng nguồn lực vững mạnh để vượt qua những thách thức cũng như tiên phong tạo ra những sản phẩm mới, đón đầu cơ hội của thị trường. Mặt khác, với vị thế là chủ đầu tư bất động sản uy tín nhất Việt Nam, Vinhomes hướng tới kiến tạo các dự án đô thị với những tiện ích, công trình tâm cơ, mang lại giá trị tốt đẹp hơn cho cuộc sống của cư dân và khách hàng. 29 khu đô thị mang thương hiệu Vinhomes đã vận hành trên toàn quốc đã thiết lập những chuẩn mực sống hiện đại, đẳng cấp trên thị trường. Mới đây nhất, Vinhomes cũng được Brand Finance vinh danh là thương hiệu bất động sản giá trị nhất Việt Nam năm thứ 8 liên tiếp và lọt top 20 bất động sản giá trị nhất thế giới.

**Hệ thống Giáo dục Vinschool nhận 2 giải thưởng cho các hạng mục Nhận thức về Sức khỏe Tâm lý và Giáo dục chống Biến đổi Khí hậu tại Lễ Trao giải quốc tế về phát triển bền vững ESG Business Awards tại Singapore:** Hệ thống Giáo dục Vinschool vừa vinh dự nhận 2 giải thưởng cho các hạng mục Nhận thức về Sức khỏe Tâm lý và Giáo dục chống Biến đổi Khí hậu tại Lễ Trao giải quốc tế về phát triển bền vững ESG Business Awards, tổ chức ngày 6/11/2023 tại Singapore. ESG Business Awards là giải thưởng thường niên do tạp chí Asian Business Review khởi xướng, nhằm tôn vinh các doanh nghiệp, tổ chức dẫn đầu trong việc thúc đẩy sự thay đổi tích cực cho xã hội và xây dựng một tương lai bền vững tại khu vực Châu Á. Đồng thời, giải thưởng ủng hộ việc phát triển hướng tới các mục tiêu đổi mới và có tác



---

động ý nghĩa trong các lĩnh vực giảm thiểu biến đổi khí hậu, bảo vệ tài nguyên, trách nhiệm xã hội và quản trị đạo đức.

*(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
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
2003	55.000.000.000	251.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ	5.500.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ QĐ số 03/QĐ/2003 ngày 20/3/2003 của ĐHĐCĐ Công ty CP Thương tư mại Việt Nam về việc bổ sung cổ đông và tăng vốn điều lệ</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 1, số 0103001016 ngày 04/03/2003</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ QĐ số 05/QĐ-ĐHĐCĐ/2005 của ngày 12/7/2005 về việc giám tư vốn điều lệ</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 6, số 0103001016 ngày 15/08/2005</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
2006	62.751.000.000	313.500.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ	6.275.100	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ NQ số 06/06/NQ-ĐHĐCĐ VINCOM JSC ngày 22/12/2006 về việc tạm thời phân chia cổ tức để góp thêm vốn vào Công ty.</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sin đổi lần thứ 10, số 0103001016 ngày 25/12/2006</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
2007	286.500.000.000	600.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	28.650.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ QĐ số 02/07/QĐ-ĐHĐCĐ-VINCOM ngày 10/02/2007 về việc tăng vốn điều lệ</li> </ul>	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
	200.000.000.000	800.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	20.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 11, số 0103001016 ngày 15/02/2007</li> <li>▶ QĐ số 03/07/QĐ-DHĐCD-VINCOM ngày 23/02/2007 thông qua việc chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ.</li> <li>▶ Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 85/UBCK-ĐKCB ngày 09/04/2007</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 13, số 0103001016 ngày 22/06/2007.</li> <li>▶ Quyết định 419/QĐ-UBCK ngày 09/08/2007 gia hạn GCN chào bán</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
2008	399.831.560.000	1.199.831.560.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	39.983.156	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ NQ số 09/07/NQ-DHĐCD-VINCOM JSC ngày 3/12/2007</li> <li>▶ Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 272/UBCK-GCN ngày 08/01/2008</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 15, số 0103001016 ngày 09/04/2008</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
2009	796.440.820.000	1.996.272.380.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	79.644.082	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ NQ số 02/09/NQ-DHĐCD ngày 28/3/2009 thông qua phương án chào bán cổ phiếu</li> <li>▶ Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công số 400/UBCK-GCN ngày 17/06/2009</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 17, số 0103001016 ngày 02/10/2009</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
2010	1.199.747.240.000	3.196.019.620.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	119.974.724		



## 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
	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>Nghị quyết số 01/2010/NĐ-ĐHĐCĐ-VINCOM JSC ngày 12/03/2010 thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ Chứng Khoán Nhà 1.996.272.380.000 VND lên NƯỚC khoảng 3.600 tỷ đồng</p> <p>Nghị quyết số 02/2010/NQ-ĐHĐCĐ -VINCOM JSC ngày 20/03/2010</p> <p>Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 549/UBCK-GCN ngày 16/4/2010 của UBCKNN</p> <p>QĐ 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>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
	127.357.010.000	3.726.252.370.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	12.735.701	<p>NQ ĐHĐCĐ 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</p> <p>QĐ ĐHĐCĐ số 04/2010/QĐ - ĐHĐCĐ- VINCOM JSC ngày 12/7/2010 (Đợt 1)</p> <p>QĐ ĐHĐCĐ số 05/2010/QĐ - ĐHĐCĐ- VINCOM JSC ngày 28/7/2010 (Đợt 2)</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
					<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ QĐ ĐHDCĐ số 06/2010/QĐ - ĐHDCĐ- VINCOM JSC ngày 09/08/2010 (Đợt 3)</li> <li>▶ QĐ ĐHDCĐ số 07/2010/QĐ - ĐHDCĐ- VINCOM JSC ngày 19/8/2010 (Đợt 4)</li> <li>▶ QĐ ĐHDCĐ số 08/2010/QĐ - ĐHDCĐ- VINCOM JSC ngày 16/12/2010 (Đợt 5)</li> <li>▶ QĐ số 09/2010/QĐ-ĐHDCĐ - VINCOM JSC ngày 23/12/2010 (Đợt 6)</li> <li>▶ QĐ số 10/2010/QĐ-ĐHDCĐ - VINCOM JSC ngày 29/12/2010 (Đợt 7)</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 25, số 0101245486 ngày 31/12/2010</li> </ul>	
2011	185.246.560.000	3.911.498.930.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	18.524.656	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ QĐ số 01/2011/QĐ-ĐHDCĐ - VINCOM JSC ngày 10/01/2011 (Đợt 8)</li> <li>▶ QĐ số 02/2011/QĐ-ĐHDCĐ - VINCOM JSC ngày 17/01/2011 (Đợt 9)</li> <li>▶ QĐ số 03/2011/QĐ-ĐHDCĐ - VINCOM JSC ngày 24/01/2011 (Đợt 10)</li> <li>▶ QĐ số 04/2011/QĐ-ĐHDCĐ - VINCOM JSC ngày 28/2/2011 (Đợt 11)</li> </ul>	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
					<p>▶ QĐ số 06/2011/QĐ-DHDCD - VINCOM JSC ngày 05/04/2011 (Đợt 12)</p> <p>▶ QĐ số 07/2011/QĐ-DHDCD - VINCOM JSC ngày 15/04/2011 (Đợt 13)</p> <p>▶ QĐ số 08/2011/QĐ-DHDCD - VINCOM JSC ngày 27/04/2011 (Đợt 14)</p> <p>▶ QĐ số 09/2011/QĐ-DHDCD - VINCOM JSC ngày 09/05/2011 (Đợt 15)</p> <p>▶ QĐ số 10/2011/QĐ-DHDCD - VINCOM JSC ngày 18/05/2011 (Đợt 16)</p> <p>▶ QĐ số 11/2011/QĐ-DHDCD - VINCOM JSC ngày 27/05/2011 (Đợt 17)</p> <p>▶ QĐ số 12/2011/QĐ-DHDCD - VINCOM JSC ngày 07/06/2011 (Đợt 18)</p> <p>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 37, số 0101245486 ngày 10/6/2011</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
2012	1.582.334.120.000	5.493.833.050.000	Sáp nhập Công ty CP Vinpearl (hoàn đổi cổ phiếu)	158.233.412	<p>▶ Quyết định số 01/2012/QĐ - ĐHDCD - VINCOM JSC ngày 06/1/2012</p> <p>▶ Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 121/CGN-UBCK ngày 8/12/2011</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
	1.510.787.500.000	7.004.620.550.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	151.078.750	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 38, số 0101245486 ngày 13/01/2012</li> <li>▶ Nghị quyết số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 25/04/2012</li> <li>▶ Công văn của UBCKNN ngày 18/5/2012 về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 40, số 0101245486 ngày 19/6/2012</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
2013	2.276.481.600.000	9.281.102.150.000	Tăng vốn từ nguồn thặng dư	227.648.160	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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;</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 43, số 0101245486 ngày 05/02/2013</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
	6.966.640.000	9.288.068.790.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	696.664	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ QĐ số 03/2013/QĐ-DHĐCĐ-VINCOM.JSC ngày 11/3/2013 (Đợt 1)</li> <li>▶ QĐ số 04/2013/QĐ-DHĐCĐ-VINCOM.JSC ngày 2/5/2013 (Đợt 2)</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

**BẢN CÁO BẠCH**



VINAGROUP

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
					<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ QĐ số 05/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 1/6/2013 (Đợt 3)</li> <li>▶ QĐ số 06/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 24/6/2013 (Đợt 4)</li> <li>▶ QĐ số 07/2013/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 22/7/2013 (Đợt 5)</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 48, số 0101245486 ngày 29/7/2013</li> </ul>	
	7.968.000.000	9.296.036.790.000	Sáp nhập Công ty PFV (hoán đổi cổ phiếu)	796.800	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 03/2013/NQ-DHDCD-VINGROUP ngày 11/09/2013 thông qua phương án nhận sáp nhập CTCP Đầu tư và Thương mại PFV</li> <li>▶ Quyết định số 115/2013/QĐ-HDQT-VINGROUP ngày 16/12/2013 thông qua việc tăng vốn điều lệ để nhận sáp nhập CTCP Đầu tư và Thương mại PFV</li> <li>▶ Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu số 62/GCN-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 18/11/2013</li> <li>▶ Công văn của UBCKNN ngày 18/12/2013 về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

*M. B.*

**BẢN CÁO BẠCH**



VINACOM GROUP

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
2014	722.201.960.000	10.018.238.750.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	72.220.196	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Giấy chứng nhận ĐKDN sửa đổi lần thứ 49, số 0101245486 ngày 20/12/2013</li> <li>▶ QĐ số 01/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 10/2/2014 (Đợt 6)</li> <li>▶ QĐ số 03/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 11/9/2014 (Đợt 7-25)</li> <li>▶ QĐ số 04/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 13/10/2014 (Đợt 26-37)</li> <li>▶ QĐ số 05/2014/QĐ-DHDCD-VINCOM JSC ngày 11/11/2014 (Đợt 38-47)</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 02/2014/NQ-DHDCD-VINGROUP ngày 24/07/2014</li> <li>▶ Quyết định số 62/2014/QĐ-HDQT-VINGROUP 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 phiếu và chuyển đổi Trái phiếu quốc tế thành cổ phần</li> <li>▶ CV số 4482/UBCK-QLPH của UBCK ngày 06/08/2014 về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;</li> <li>▶ Công văn của UBCKNN ngày 11/09/2014 về việc nhận được Báo</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**BẢN CÁO BẠCH**



VINGROUP

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
2015	106.384.250.000	14.651.935.230.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	10.638.425	cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức; Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 55, số 0101245486 ngày 18/11/2014	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 23/04/2015</li> <li>▶ CV số 2764/UBCK – QLPH ngày 01/06/2015 của UBCK về việc nhận được đầy đủ Tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Vingroup</li> <li>▶ Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 57, số 0101245486 ngày 20/7/2015</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ – VINCOM JSC ngày 22/03/2012</li> <li>▶ QĐ số 47/2015/QĐ –HDQT-VINGROUP ngày 10/07/2015</li> <li>▶ QĐ số 51/2015/-HDQT-VINGROUP ngày 03/08/2015</li> <li>▶ QĐ số 52/2015/QĐ – HDQT – VINGROUP ngày 13/08/2015</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.



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
2016	716.667.640.000	19.398.548.510.000	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	71.666.764	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ QĐ số 68/2015/QĐ-HDQT-VINGROUP ngày 13/11/2015</li> <li>▶ QĐ số 69/2015/QĐ-HDQT-VINGROUP ngày 25/11/2015</li> <li>▶ QĐ số 74/2015/QĐ-HDQT-VINGROUP ngày 07/12/2015</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 59, số 0101245486 ngày 23/12/2015</li> <li>▶ Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ - VINCOM JSC ngày 22/03/2012</li> <li>▶ QĐ số: 02/2016/QĐ-HDQT-VINGROUP ngày 30/01/2016</li> <li>▶ QĐ số: 05/2016/QĐ - HDQT-VINGROUP ngày 18/02/2016</li> <li>▶ QĐ số: 06/2016/QĐ - HDQT-VINGROUP ngày 26/02/2016</li> <li>▶ Giấy CN ĐKKD sửa đổi lần thứ 60, số 0101245486 ngày 18/3/2016</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ- ngày 22/04/2016</li> <li>▶ Nghị quyết HĐQT số 16A/2016/NQ-HDQT-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</li> <li>▶ Công văn ngày 1/6/2016 của UBCKNN về việc nhận được tài</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**BẢN CÁO BẠCH**



VINGROUP

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>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		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 cổ phần từ nguồn 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 cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</p> <p>➤ Công văn ngày 27/09/2016 của UBCKNN về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</p> <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**



VINGROUP

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
2018	5.539.132.760.000	31.916.212.300.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	553.913.276	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 31/05/2018</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 65, số 0101245486 ngày 18/7/2018</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ) VINGROUP ngày 31/05/2018</li> <li>▶ Nghị quyết số 29/2018/NQ-HDQT-VINGROUP ngày 26/07/2018</li> <li>▶ Nghị quyết số 31/2018/NQ-HDQT-VINGROUP ngày 26/07/2018</li> <li>▶ Công văn ngày 10/8/2018 của UBCKNN về việc nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ưu đãi riêng lẻ</li> <li>▶ 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</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**BẢN CÁO BẠCH**



VINGROUP

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
2019	1.543.141.590.000	34.299.353.890.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	154.314.159	<p>Giấy CN DKDN sửa đổi lần thứ 66, số 0101245486 ngày 29/08/2018</p> <p>Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCB-VINGROUP ngày 25/03/2019 thông qua phương án chào bán cổ phiếu 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 DKDN 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 công ty năm giữ cổ phiếu ưu đãi ngày 04/10/2019</p> <p>Nghị quyết số 07/2019/NQ-ĐHĐCB-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>	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
2020	138.550.340.000	34.447.690.560.000	Hoàn đổi cổ phiếu đang lưu hành của Công ty CP Dầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng	13.855.034	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 68, số 0101245486 ngày 18/12/2019</li> <li>▶ Nghị quyết số 06/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 30/10/2019</li> <li>▶ CV số 129/GCN-UBCK ngày 9/12/2019 của UBCKNN về việc đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi.</li> <li>▶ CV số 238/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 07/01/2020 về việc Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi VIC</li> <li>▶ Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 69, số 0101245486 ngày 31/01/2020</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 24/06/2021</li> <li>▶ Nghị quyết số 29/2021/NQ-HDQT-VINGROUP và 30/2021/NQ-HDQT-VINGROUP ngày 20/07/2021</li> <li>▶ Công văn ngày 02/08/2021 của UBCKNN về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP</li> <li>▶ CV số 5007/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 30/8/2021 về việc</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**BẢN CÁO BẠCH**

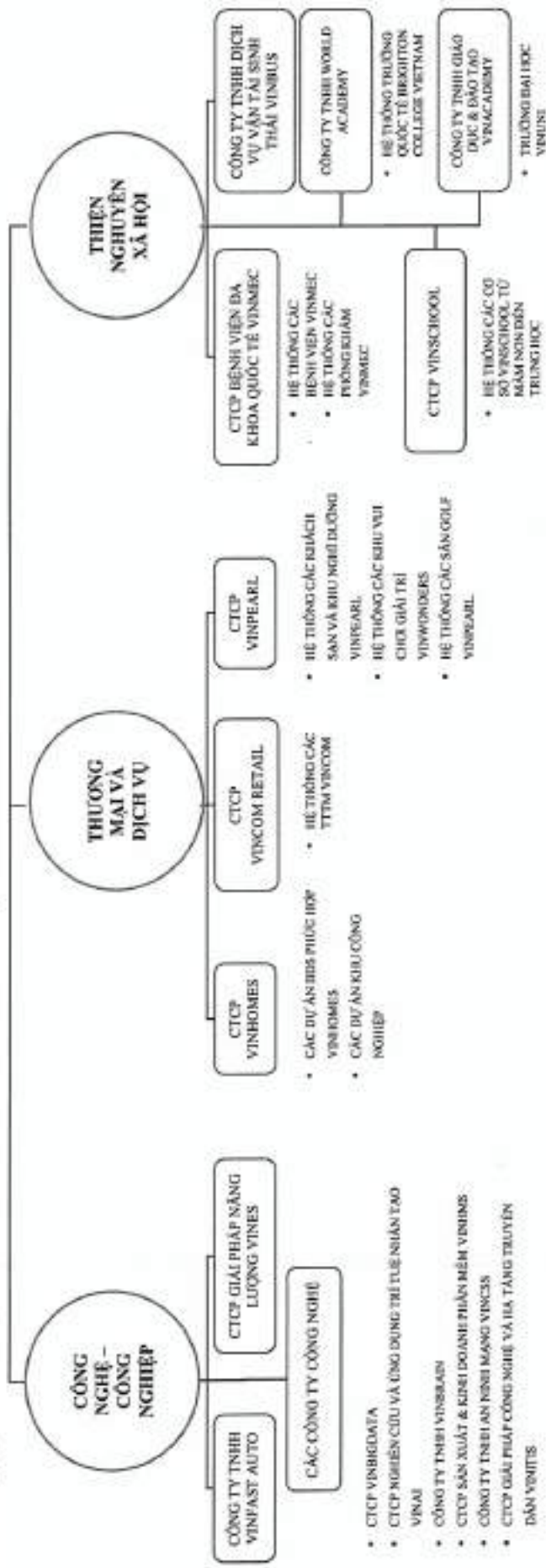
VINGROUP

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
2022	13.040.490.000	38.688.573.060.000	Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	1.304.049	<p>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> <p>Nghị quyết số 01/2022/NQ-HDQT-VINGROUP ngày 04/01/2022</p> <p>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 phiếu thông của VIC</p> <p>Giấy CN ĐKDN sửa đổi lần thứ 71, số 0101245486 ngày 16/02/2022</p>	Số Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

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

**2. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Niêm Yết:**

Tính đến ngày 30/09/2023, 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 Báo 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 để thẩm định, theo dõi và phê duyệt các quyết định liên quan đến hoạt động tại Tập đoàn hoặc các P&L.



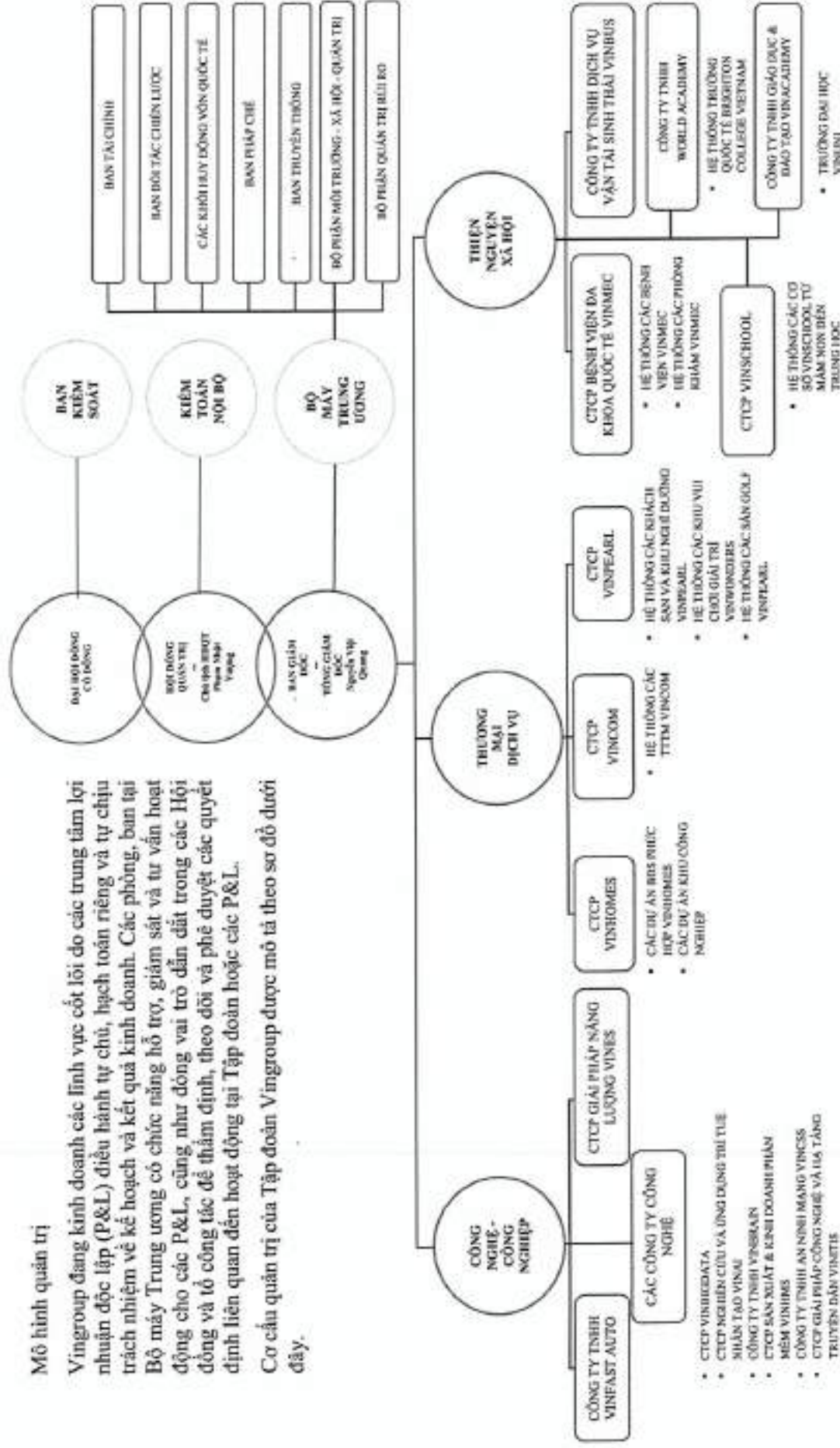
3. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Niêm Yết

Tính đến ngày 30/09/2023, 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.



(Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết)

### 3.1 Đại hội đồng Cổ đông

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

### 3.2 Hội Đồng Quản Trị

Hội đồng Quản trị (“HDQT”) 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. HDQT 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. HDQT 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. HDQT 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 HDQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Ban Giám đốc tổ chức thực hiện các kế hoạch và chiến lược mà HDQT 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.

HDQT bổ nhiệm một thành viên trong HDQT 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 HDQT 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 HDQT, 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 HDQT của Vingroup – đơn vị tham mưu, giúp việc cho HDQT 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 HDQT 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 HDQT. Ngoài bộ phận KTNB,

HĐQT không thành lập các tiểu ban giúp việc khác vì cấu trúc Tập đoàn hiện nay đang được tổ chức theo hướng tích hợp các chức năng kiểm soát, quản trị rủi ro vào chính các phòng, ban chức năng trong Bộ máy Trung ương để có thể linh hoạt giám sát hoặc tham gia trực tiếp ngay vào hoạt động vận hành của các công ty con hay dự án.

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

### 3.6 Các phòng ban chức năng và chức năng của các công ty con

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

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

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

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

Quan hệ giữa BMTW với các P&L, các công ty liên kết được thực hiện theo quy định của Luật Doanh 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 chế đối 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 13/04/2023

STT	Tên	Địa chỉ	Số CCCD/ GPKD	Ngày cấp	Tỷ lệ sở hữu
1	Phạm Nhật Vượng	Số 7 Đường Bằng Lăng 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 18,12% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Số 7 Đường Bằng Lăng 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 33,04% 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 6,38% 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 6,07% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
---	-------------------------------	--	------------	------	---

### 4.3 Cơ cấu cổ đông

#### Cổ phiếu phổ thông:

Cổ phiếu phổ thông theo danh sách chốt danh sách cổ đông tại ngày 13/04/2023 thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2023 do VSDC cung cấp:

STT	Đối tượng	Loại cổ phiếu	Số lượng cổ đông	Số lượng CP	Tỷ lệ %/VDL
1	<b>Tổ Chức</b>	Phổ thông	249	2.136.770.757	54,52%
	- Trong nước	Phổ thông	114	1.699.793.245	43,23%
	- Nước ngoài	Phổ thông	135	436.977.512	11,29%
2	<b>Cá nhân</b>	Phổ thông	35.121	1.677.164.804	44,06%
	- Trong nước	Phổ thông	32.840	1.672.337.660	43,93%
	- Nước ngoài	Phổ thông	2.281	4.827.144	0,13%
3	<b>Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ</b>	Phổ thông	0	0	0,00%
<b>TỔNG CỘNG (1+2)</b>			<b>35.370</b>	<b>3.813.935.561</b>	<b>98,58%</b>

(Nguồn: VSDC)

#### Cổ phiếu ưu đãi:

Cổ phiếu ưu đãi tại ngày 13/04/2023

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

(Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết)

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 30/09/2023 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:

Tính Đến Ngày 30/09/2023 (\*)

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

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 của Vingroup	Tỷ lệ lợi ích của Vingroup
1	Công ty CP 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 Văn hóa 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 CP Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Suối Hoa	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, P. 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 Đồng 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 CP Đầu Tư Vincom Retail	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	2	2	-	-	99,90%	60,27%
6	Công ty CP 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 dân dụng	43.544	43.544	29.025	29.025	69,34%	69,34%
7	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Thành Phố Hoàng Gia	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	443	443	-	-	97,85%	67,85%
8	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng	Số 7, Đường Bông Lãng 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	700	700	-	-	100,00%	69,32%
9	Công ty CP Bất Động Sản Xavincos	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%
10	Công ty TNHH Xalivico	Số 233 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%
11	Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thăng Long	Số 7, Đường Bông Lãng 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%

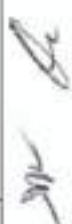


STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ đã đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Vốn thực góp của Vingroup (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết của Vingroup	Tỷ lệ lợi ích của Vingroup
12	Công ty CP Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Việt Nam	Số 148 đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, 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	87,97%	86,54%
13	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ 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%
14	Công ty CP 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	65,33%	65,33%
15	Công ty CP Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	32.561	32.561	-	99,99%	69,26%
16	Công ty TNHH Phát Triển Công Viên Trung Tâm	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	130	130	-	100,00%	69,32%
17	Công ty CP Đầu Tư Và 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%
18	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park, Lô đất CCTP-10, Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Triều Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	15.998	15.998	-	99,39%	68,78%
19	Công ty CP 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%
20	Công ty TNHH Bất Động Sản Thy Tang Long (t)	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	300	-	-	90,00%	62,40%
21	Công ty TNHH Đô Thị Đại Học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khôi, 72 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	12.000	12.000	-	97,90%	67,80%
22	Công ty TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khôi, 72 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%	46,75%



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 của Vingroup	Tỷ lệ lợi ích của Vingroup
23	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 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 và cho thuê văn phòng	1.561	1.561	-	-	100,00%	69,34%
24	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn	Số 7, Đường Bông Lãng 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%	69,26%
25	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 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%
26	Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	72 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%	69,26%
27	Công ty CP Delta	110 Đường 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%	69,30%
28	Công ty CP Đầu Tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	Số 7, Đường Bông Lãng 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%
29	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đại An	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dũ, Xã Đình Dũ, 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%
30	Công ty CP 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	1.365	1.365	100,00%	99,99%
31	Công ty CP Thương Mại Và Đầu Tư Sơn Thái	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Thạch Thượng, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	449	449	-	-	99,99%	69,25%
32	Công ty CP Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	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	2.750	2.750	-	-	100,00%	69,30%

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ đã đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Vốn đăng ký của Vingroup (tỷ VND)	Vốn thực góp của Vingroup (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết của Vingroup	Tỷ lệ lợi ích của Vingroup
33	Công ty CP Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gìn Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất	100	100	-	-	100,00%	69,34%
34	Công ty CP Phát triển Xây dựng Vincos 2	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất	100	100	-	-	99,00%	68,64%
35	Công ty CP Mua bán Cam Ranh	City 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%
36	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.329	7.329	-	-	99,99%	99,99%
37	Công ty CP Phát triển NVY	Số 1 đường Hà Nội, Phường Thương Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	10	10	8	8	80,00%	80,00%
38	Công ty CP Kinh doanh Bất động sản S-VIN2 Việt Nam	Tầng 4 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Tháo Điện, 161 Xã lộ Hà Nội, Phường Tháo Điện, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	3.902	3.902	-	-	99,74%	69,08%
39	Công ty CP 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%	68,04%
40	Công ty CP Du lịch Cát 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%	69,30%
41	Công ty CP 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%	69,20%
42	Công ty CP Đầu tư Phát triển Newland (I)	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng 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%
43	Công ty CP Vinpearl	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	25.462	25.462	25.451	25.451	100,00%	100,00%
44	Công ty CP Cảng Nhà Trung	05 Trám Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi	245	245	-	-	99,04%	99,02%



STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ đã đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Vốn đăng ký của Vingroup (tỷ VND)	Vốn thực góp của Vingroup (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết của Vingroup	Tỷ lệ lợi ích của Vingroup
45	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%	100,00%
46	Công ty Vinpearl Australia	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%	99,99%
47	Công ty Cape Wickham Golf Links	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf	AUD 6.434.280	AUD 6.434.280	-	-	100,00%	99,99%
48	Công ty CP Vinpearl Huế	Số 50A, Hẻm Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2	2	-	-	99,80%	99,80%
49	Công ty CP Vinpearl Lang Sơn	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lúa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2	2	-	-	99,80%	99,80%
50	Công ty CP Vinpearl Tây Ninh	Số 90, Đường Lê Duẩn, Khu phố 3, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2	2	-	-	99,80%	99,80%
51	Công ty CP Vinpearl Quang Bình	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đông Hải, Thành phố Đông Hồ, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	383	383	-	-	100,00%	100,00%
52	Công ty CP Vinpearl Hotel Cần Thơ	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	2	-	-	99,80%	99,80%
53	Công ty CP Vinpearl Hà Nam	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	2	-	-	99,80%	99,80%
54	Công ty CP Vinpearl Cửa Hội	Đường Bình Minh, Phường Nghĩa Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	1.264	1.264	1.264	1.264	100,00%	100,00%
55	Công ty CP 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	5.967	75,00%	75,00%
56	Công ty CP 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	0	100,00%	75,00%



STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh	Vốn đăng ký đã đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Vốn đăng ký của Vingroup (tỷ VND)	Vốn thực góp của Vingroup (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết của Vingroup	Tỷ lệ lợi ích của Vingroup
57	Công ty CP Vinschool	Số 7, Đường Bông Lãng 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	0	0	100,00%	72,17%
58	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	Ô đất kỹ lưỡng DH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục	1.800	1.800	1.777	1.777	100,00%	100,00%
59	Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Vinacom	Số 7, Đường Bông Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ	50	50	50	50	100,00%	100,00%
60	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	Dịch vụ vận tải hành khách	1.000	1.000	1.000	1.000	100,00%	100,00%
61	Công ty TNHH World Academy	Số 7, Đường Bông Lãng 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	100,00%	100,00%
62	Công ty CP Đầu tư Phát triển VS	Số 7, Đường Bông Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	5.043	5.043	3.638	3.638	72,16%	72,16%
63	Công ty CP Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Số 7, Đường Bông Lãng 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	297	99,00%	99,00%
64	Công ty VinFast Auto (ii)	61 ROBINSON ROAD #06-01 SINGAPORE (068893)	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác	318.810.851	318.810.851	19.396.591	19.396.591	50,81%	50,81%
65	Công ty CP 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	Sản xuất xe cơ động cơ	129.064	129.064	78.567	52.785	99,90%	50,76%
66	Công ty VinFast Germany	106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Beckenhheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan	EUR 26.668.000	EUR 26.668.000	-	-	100,00%	50,76%

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ đã đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Vốn đăng ký của Vingroup (tỷ VND)	Vốn thực góp của Vingroup (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết của Vingroup	Tỷ lệ lợi ích của Vingroup
67	Công ty VinFast Engineering Australia	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa	AUD 46.981.301	AUD 46.981.301	-	-	100,00%	50,76%
68	Công ty CP 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	Hoạt động tư vấn, đầu tư	4.724	4.724	-	-	100,00%	51,08%
69	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	Bán lẻ ô tô con	200	200	-	-	99,50%	50,83%
70	Công ty Vingroup USA	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông	USD 132.000.000	USD 132.000.000	-	-	100,00%	50,81%
71	Công ty VinFast Auto	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô	USD 85.564.974	USD 85.564.974	-	-	100,00%	50,81%
72	Công ty VinFast USA Distribution	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô	USD 563.397	USD 563.397	-	-	100,00%	50,81%
73	Công ty VinFast Auto Canada	Suite 2600, Three Berrill Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô	CAD 40.650.354	CAD 40.650.354	-	-	100,00%	51,08%
74	Công ty VinFast France	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô	EUR 26.643.000	EUR 26.643.000	-	-	100,00%	51,08%
75	VinFast Netherlands B.V	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi	EUR 26.643.000	EUR 26.643.000	-	-	100,00%	51,08%
76	Công ty VinFast OEM US Holdings, Inc	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Nghiên cứu và phát triển thị trường	USD 100.000.000	USD 100.000.000	-	-	100,00%	50,81%
77	Công ty VinFast Manufacturing US	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp xe điện và Ebus	USD 29.700.000	USD 29.700.000	-	-	100,00%	50,81%
78	Công ty SpecCo	Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1- 9008, Cayman Islands	Công ty mua lại cho mục đích đặc biệt	0	0	-	-	100,00%	50,81%
79	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia (iii)	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningas Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	Nghiên cứu và phát triển thị trường	Million Rp 10.000	-	-	-	99,90%	50,76%



STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ đã đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Vốn đăng ký của Vingroup (tỷ VND)	Vốn thực góp của Vingroup (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết của Vingroup	Tỷ lệ lợi ích của Vingroup
80	Công ty CP Giải Pháp Năng Lượng VinES (*)	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	Sản xuất pin và ắc quy	6.500	6.500	3.315	3.315	51,00%	51,00%
81	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES Hà Tĩnh	Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Sơn, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy	1.800	1.800	-	-	50,50%	25,76%
82	Công ty VinES USA (iii)	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, County of Kent	Kinh doanh pin bao gồm: bán, cho thuê, sửa chữa	-	-	-	-	100,00%	51,00%
83	Công ty CP Nghiên Cứu Và Sản Xuất Vinsmart	Lô CNI-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	Sản xuất thiết bị truyền thông	10.400	10.400	8.595	8.595	82,65%	82,65%
84	Công ty Vinsmart Trading And Investment	38 Kam Tan Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin	USD 53.000.000	USD 53.000.000	-	-	100,00%	82,65%
85	Công ty Vingroup Global	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ	USD 19.395.400	USD 19.395.400	-	-	100,00%	82,65%
86	Công ty Vingroup Investment	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường	USD 19.307.305	USD 19.307.305	-	-	90,15%	74,50%
87	Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium VinFast	Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ 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 ắc quy	291	291	-	-	100,00%	82,65%
88	Công ty CP 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	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật	1.500	1.500	1.300	1.300	86,67%	86,67%
89	Công ty CP Giải Pháp Và Dịch Vụ Công Nghệ Vantax (*)	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	322	100,00%	100,00%
90	Công ty CP 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	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ	411	411	266	266	65,00%	65,00%



STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ đã đăng ký (tỷ VND)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VND)	Vốn đăng ký của Vingroup (tỷ VND)	Vốn thực góp của Vingroup (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết của Vingroup	Tỷ lệ lợi ích của Vingroup
91	Công ty CP 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	Sản xuất phần mềm	425	425	275	275	65,00%	65,00%
92	Công ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hệ Thống Truy Vấn VINITIS	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan	50	50	-	-	80,00%	55,78%
93	Công ty CP VENIS	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử	185	185	-	-	100,00%	85,43%
94	Công ty CP 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	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ	635	635	413	413	65,00%	65,00%
95	Công ty CP 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	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ	471	471	306	306	65,00%	65,00%
96	Công ty CP Đầu Tư Báo Lai	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản	2.202	2.202	-	-	96,48%	66,82%
97	Công ty TNHH MTV Đá Tráng Báo Lai	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng	1.355	1.355	-	-	100,00%	66,82%
98	Công ty CP Đá Cẩm Thạch Dắc Thạch	Thôn Ngòi Kén, Xã Liễu Dủ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản	96	96	-	-	100,00%	67,53%
99	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng	295	295	-	-	100,00%	66,82%
100	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Báo Lai Lục Yên	Thôn Ngòi Kén, Xã Liễu Dủ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản	58	58	-	-	100,00%	66,82%
101	Công ty CP Khoáng Sản Phan Thanh	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản	151	151	-	-	100,00%	67,03%



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 biến quyết của Vingroup	Tỷ lệ lợi ích của Vingroup
102	Công ty CP Đầu Tư Vạn Khoa	Thôn Ngòi Kén, Xã Lữ Đò, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản	169	169	-	-	100,00%	67,69%
103	Công ty TNHH Kinh Doanh Và Thương Mại Dịch Vụ Vingroup	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 thuật, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông	505	505	505	505	100,00%	100,00%
104	Công ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái (I)	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mẫn, 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%	69,32%
105	Công ty CP VINDFS (I)	Ô CC-1 (Phần khu KT-A), khu đô thị Biên An Viên, phường Vĩnh Nguyễn, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bán lẻ hàng hóa khác môi trong các cửa hàng chuyên doanh	19	3	-	-	80,00%	79,99%
106	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	Đội lữ du lịch	300	16	-	-	100,00%	99,99%
107	Công ty Vinsmart Ukraine	61105, Tòa nhà 15, Zabaikal'skuy lane, 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%
108	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	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%

(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 2.332.229.366 của công ty tại ngày 30/09/2023.

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

(\*) Một số sự kiện tiêu biểu phát sinh sau ngày 30/09/2023 liên quan đến các công ty con mà Tập đoàn Vingroup đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần/phần vốn góp chi phối:



- Ngày 06/10/2023, Hội đồng quản trị Tập đoàn Vingroup đã ban hành Nghị quyết số 24/2023/NQ-HDQT-VINGROUP phê duyệt về việc giải thể Công ty Cổ phần và Dịch vụ Công nghệ VANTIX (“**Công ty Vantix**”) và giao cho Tổng Giám đốc phối hợp với ban lãnh đạo Công ty Vantix triển khai thực hiện, tiến hành các thủ tục giải thể Công ty Vantix theo quy định của pháp luật.
- Ngày 11/10/2023, Hội đồng quản trị Tập đoàn Vingroup đã ban hành Nghị quyết số 25/2023/NQ-HDQT-VINGROUP phê duyệt việc Tập đoàn Vingroup chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Năng lượng VinES (“**VinES**”) (“**Nghị Quyết 25/2023**”). Theo Nghị Quyết 25/2023, Tập đoàn Vingroup sẽ chuyển nhượng 330.850.000 cổ phần, chiếm 50,90% vốn điều lệ Công ty VinES cho ông Phạm Nhật Vượng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Tập đoàn Vingroup. Tiếp theo giao dịch chuyển nhượng cổ phần này, ông Phạm Nhật Vượng dự kiến sẽ tặng 99,8% cổ phần nắm giữ tại VinES cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast (“**VinFast**”). Theo đó, VinES sẽ trở thành công ty con trực tiếp của VinFast và vẫn thuộc nhóm công ty con của Tập đoàn Vingroup.
- Ngày 17/11/2023, Hội đồng quản trị Tập đoàn Vingroup đã ban hành Nghị quyết số 31/2023/NQ-HDQT-VINGROUP phê duyệt về việc tách Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VS – một công ty con của Tập đoàn Vingroup và thành lập một công ty con mới trên cơ sở tách doanh nghiệp với các thông tin chính như sau:
  - Tên công ty mới dự kiến thành lập: Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh VSN (“**VSN**”)
  - Địa chỉ trụ sở chính: Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
  - Vốn điều lệ dự kiến: 4.974.738.050.000 đồng
  - Tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn Vingroup là 100% vốn điều lệ của VSN
- Ngày 23/11/2023, Hội đồng quản trị Tập đoàn Vingroup đã ban hành Nghị quyết số 33/2023/NQ-HDQT-VINGROUP phê duyệt về việc tách Công ty Cổ phần Vinpearl – một công ty con của Tập đoàn Vingroup và thành lập một công ty con mới trên cơ sở tách doanh nghiệp với các thông tin chính như sau:
  - Tên công ty mới dự kiến thành lập: CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ KINH DOANH NGỌC VIỆT (“**Ngọc Việt**”)
  - Địa chỉ trụ sở chính: Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
  - Vốn điều lệ dự kiến: 20.420.137.040.000 đồng.
  - Tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn Vingroup là 99,96% vốn điều lệ của Ngọc Việt

Vingroup cam kết không vi phạm tình trạng sở hữu chéo theo quy định của Luật Doanh nghiệp.



## 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 2021		Năm 2022			Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023		
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm so với cùng kỳ
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.538.397	81,21%	4.977.038	78,69%	(23,88%)	3.339.848	78,05%	(26,81%)
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	903.654	11,22%	1.045.932	16,54%	15,74%	848.688	19,83%	(1,25%)
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan, doanh thu các hoạt động khác	609.589	7,57%	301.804	4,77%	(50,49%)	90.757	2,12%	(60,06%)
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.051.640</b>	<b>100%</b>	<b>6.324.774</b>	<b>100%</b>	<b>(21,45%)</b>	<b>4.279.292</b>	<b>100%</b>	<b>(24,25%)</b>

*(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)*

Năm 2022, Công ty mẹ ghi nhận 6.325 tỷ đồng doanh thu thuần, giảm 21,45% so với năm 2021, chủ yếu do giảm doanh thu chuyển nhượng dự bất động sản. Cụ thể, doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2022 đạt 4.977 tỷ đồng (chiếm 78,69% tổng doanh thu thuần) giảm 23,88% so với năm 2021. Nguyên nhân chủ yếu thị trường bất động sản nửa cuối 2022 gặp khó khăn dẫn tới số lượng bán giao nhà ở các dự án bất động sản như Vinhomes Star City giảm so với năm trước. Doanh thu hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý đạt 16,54% tổng doanh thu thuần, tăng 15,74% so với năm 2021. Hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (lần lượt chiếm tỷ trọng 4,77% và 7,57% doanh thu thuần trong năm 2022 và 2021) đem về 302 tỷ đồng trong năm 2022, giảm 50,49% so với năm 2021.

Lũy kế 9 tháng đầu năm năm 2023, Công ty mẹ ghi nhận 4.279 tỷ đồng doanh thu thuần. Trong đó, chiếm tỷ trọng đáng kể là mảng hoạt động chuyển nhượng bất động sản đóng góp 78,05% trong cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ, đạt mức 3.340 tỷ đồng. Tiếp đến là mảng hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý đóng góp 19,83% vào cơ cấu doanh thu với mức 849 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 2,12% và đạt xấp xỉ 91 tỷ đồng. So với cùng kỳ 9 tháng đầu năm 2022, doanh thu thuần của Công ty mẹ giảm 24,25%, chủ yếu giảm do hoạt động chuyển nhượng các dự án bất động sản của Công ty mẹ trong 9 tháng đầu năm 2023 chưa thực sự khởi sắc trở lại.

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

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

Khoản mục	Năm 2021		Năm 2022			Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023		
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm so với cùng kỳ
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản	782.353	9,72%	647.381	10,24%	(17,25%)	383.560	11,48%	(40,27%)
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ quản lý	82.150	1,02%	95.084	1,50%	15,74%	77.426	9,12%	(0,90%)
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan, doanh thu các hoạt động khác	58.660	0,73%	(23.845)	(0,38%)	(140,65%)	(182.415)	(200,99%)	N/A
<b>Tổng cộng</b>	<b>923.163</b>	<b>11,47%</b>	<b>718.620</b>	<b>11,36%</b>	<b>(22,16%)</b>	<b>278.571</b>	<b>6,51%</b>	<b>(56,11%)</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Biên lợi nhuận gộp của Công ty mẹ giảm nhẹ từ 11,47% năm 2021 xuống 11,36% trong năm 2022. Hoạt động chuyển nhượng bất động sản mang lại lợi nhuận tốt nhất với mức 647 tỷ đồng năm 2022 chiếm 90% lợi nhuận gộp, tuy nhiên giảm 17,25% so với năm 2021 chủ yếu do sự sụt giảm số lượng bán giao bất động sản dưới tác động xấu từ thị trường bất động sản trong năm 2022. Hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý tiếp tục mang lại mức lợi nhuận gộp ổn định khoảng 95 tỷ đồng trong năm 2022 so với mức 82 tỷ đồng năm 2021. Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh cho thuê bất động sản giảm từ lãi 59 tỷ đồng xuống lỗ 24 tỷ đồng năm 2022 do suy giảm của thị trường nửa cuối năm 2022.

9 tháng đầu năm năm 2023, Công ty mẹ ghi lãi 279 tỷ đồng, giảm so với cùng kỳ năm 2022 là xấp xỉ 356 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 chuyển nhượng bất động sản 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 2021		Năm 2022			Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023		
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm so với cùng kỳ
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	79.452.457	63,21%	54.920.798	53,95%	-30,88%	89.511.215	66,70%	248,18%
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	16.936.815	13,48%	13.058.365	12,83%	-22,90%	17.158.410	12,79%	90,58%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp	5.368.456	4,27%	7.668.738	7,53%	42,85%	6.729.699	5,01%	21,97%

Khoản mục	Năm 2021		Năm 2022			Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023		
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm so với cùng kỳ
các dịch vụ liên quan								
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	3.242.759	2,58%	6.724.495	6,61%	107,37%	6.602.323	4,92%	18,72%
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.252.456	1,79%	3.765.599	3,70%	67,18%	3.488.468	2,60%	46,22%
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.777.795	2,21%	4.316.649	4,24%	55,40%	3.181.599	2,37%	3,22%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.880.412	5,47%	4.863.354	4,78%	(29,32%)	3.522.664	2,62%	(5,76%)
Doanh thu khác	8.776.720	6,99%	6.475.584	6,36%	(26,22%)	4.012.130	2,99%	(25,13%)
<b>Tổng cộng</b>	<b>125.687.870</b>	<b>100%</b>	<b>101.793.582</b>	<b>100%</b>	<b>(19,01%)</b>	<b>134.206.508</b>	<b>100%</b>	<b>122,36%</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Doanh thu thuần hợp nhất của Vingroup trong năm 2022 đạt 101.794 tỷ đồng, giảm 23.894 tỷ đồng (tương đương giảm 19,01%) so với năm 2021, chủ yếu đến từ việc giảm trong doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu của hoạt động sản xuất và doanh thu từ cung cấp vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công của Tập đoàn. Nếu cộng lại doanh thu từ các giao dịch bán lẻ lớn bất động sản được ghi nhận trong thu nhập tài chính, doanh thu thuần điều chỉnh đạt 131.029 tỷ đồng tương đương số liệu năm 2021 (131.123 tỷ đồng).

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu qua các năm 2021 và 2022 của Tập đoàn, ở mức trên 53%. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2022 giảm 30,88% so với năm 2021 do trong năm Tập đoàn chủ yếu bán giao các căn hộ thấp tầng dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park bắt đầu từ Quý III và Quý IV năm 2022. Nếu bao gồm thêm các giao dịch bán lẻ lớn ghi nhận trong thu nhập tài chính, doanh thu chuyển nhượng bất động sản điều chỉnh đạt 84.156 tỷ đồng.

Đứng thứ 2 trong tỷ trọng doanh thu thuần năm 2022 của Vingroup là doanh thu từ hoạt động sản xuất với tỷ trọng 12,83% tổng doanh thu thuần. Doanh thu thuần hoạt động sản xuất đạt 13.058 tỷ đồng, giảm 22,9% so với 2021 do trong năm Tập đoàn quyết định ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh mảng ô tô xăng để tập trung nguồn lực phát triển xe ô tô điện.

Chiếm tỷ trọng lớn thứ 3 trong doanh thu năm 2022 của Tập đoàn là doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan với 7.669 tỷ đồng, tương đương 7,53% tổng doanh thu thuần, tăng 42,85% so với năm 2021. Kết quả này đạt được là nhờ giá thuê đã hồi phục cùng tỷ lệ lấp đầy cải thiện trong năm 2022. Bên cạnh đó, Vincom Retail tiếp tục khẳng định vị thế hàng đầu với việc là chủ đầu tư duy nhất mở mới ba TTTM gồm Vincom Mega Mall Smart City, Vincom Plaza Mỹ Tho, Vincom Plaza Trần Huỳnh, Bạc Liêu vào năm 2022, bổ sung thêm vào quỹ diện tích cho thuê của Tập đoàn.

Đứng thứ 4 trong tỷ trọng doanh thu thuần năm 2022 là doanh thu dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí, chiếm 6,61% tổng doanh thu thuần trong năm 2022, đạt 6.725 tỷ đồng tăng gấp đôi so với năm 2021 do do sự phục hồi mạnh mẽ của du lịch trong nước và quốc tế sau dịch Covid-19.

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công, với mức ghi nhận năm 2022 là 4.863 tỷ đồng, giảm 29,32% so với mức 6.880 tỷ ghi nhận cho cùng kỳ năm 2021 do giảm khối lượng nghiệm thu bàn giao với đối tác so với cùng kỳ năm 2021.

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và giáo dục chiếm lần lượt 4,24% và 3,7% tổng doanh thu của Tập đoàn trong năm 2022, ở mức 4.317 tỷ và 3.766 tỷ đồng, tăng lần lượt 55,4% và 67,18% so với cùng kỳ năm ngoái.

Doanh thu khác năm 2022 của Tập đoàn đạt 6.476 tỷ đồng, tương ứng với tỷ trọng 6,36% tổng doanh thu thuần, giảm 26,22% so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do giảm doanh thu bán hàng tiêu dùng của Vinshop ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất do cuối quý I.2022 Tập đoàn đã thoái vốn đầu tư trong mảng này.

9 tháng đầu năm 2023, doanh thu thuần hợp nhất của Vingroup đạt 134.207 tỷ đồng, tăng trưởng ấn tượng so với cùng kỳ năm 2022 với mức 73.851 tỷ đồng, chủ yếu là do tăng doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tăng 63.803 tỷ đồng) và doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất (tăng 8.155 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 1.212 tỷ đồng, 1.041 tỷ đồng, 1.103 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 9 tháng đầu năm 2023.

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

Khoản mục	Năm 2021		Năm 2022			Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023		
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm so với cùng kỳ
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản	49.757.975	39,59%	31.042.546	30,50%	(37,61%)	35.183.057	26,22%	130,74%
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất	(12.744.936)	(10,14%)	(19.658.135)	(19,31%)	54,24%	(12.540.295)	(9,34%)	(24,41%)
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.448.540	1,95%	4.245.805	4,17%	73,40%	4.019.306	2,99%	35,23%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	(5.968.366)	(4,75%)	(3.945.208)	(3,88%)	(33,90%)	(2.240.237)	(1,67%)	(8,35%)
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ giáo dục và	246.652	0,20%	715.951	0,70%	190,27%	713.183	0,53%	113,59%

Khoản mục	Năm 2021		Năm 2022			Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023		
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm so với cùng kỳ
các dịch vụ liên quan								
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	(74.857)	(0,06%)	860.215	0,85%	(1249,14%)	469.428	0,35%	(17,01%)
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	357.498	0,28%	677.688	0,67%	89,56%	423.163	0,32%	82,81%
Lợi nhuận khác	42.199	0,03%	754.970	0,74%	1689,07%	797.404	0,59%	(14,07%)
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.064.705</b>	<b>27,10%</b>	<b>14.693.832</b>	<b>14,43%</b>	<b>(56,86%)</b>	<b>26.825.009</b>	<b>19,99%</b>	<b>2055,96%</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản trong năm 2022 đạt 31.043 tỷ đồng, giảm 37,61% so với năm 2021 tương ứng với giảm doanh thu chuyển nhượng bất động sản.

Hoạt động sản xuất ghi nhận mức lỗ gộp 19.658 tỷ đồng trong năm 2022. Mức lỗ này đến từ chi phí tài cơ cấu phục vụ chiến lược tập trung vào mảng môi nhon ô tô điện. Định hướng chiến lược này giúp VinFast tập trung nguồn lực vào ngành môi nhon có tiềm năng cao, thực hiện hóa nhanh hơn chiến lược trở thành hãng xe điện thông minh toàn cầu; đồng thời, giúp tiếp cận các nguồn vốn quốc tế tốt hơn (thông qua IPO hoặc thu xếp vốn quốc tế theo định hướng ngành công nghiệp xanh, không gây hại tới môi trường).

Lợi nhuận gộp từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 73,4%, từ mức 2.449 tỷ đồng năm 2021 lên 4.246 tỷ đồng năm 2022. 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 2022.

Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan ghi nhận mức lỗ 3.945 giảm 33,9% so với mức lỗ 5.968 tỷ đồng của năm 2021 do sự phục hồi mạnh mẽ của du lịch trong nước sau dịch Covid-19.

Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công tăng hơn đạt 678 tỷ đồng tăng 89,56% so với năm 2021 nhờ việc Vinhomes đạt được các hợp đồng thi công dự án có biên lợi nhuận cao cho các đối tác.

Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và giáo dục ghi nhận mức tăng đáng kể trong năm 2022, đạt lần lượt là 860 tỷ đồng và 716 tỷ đồng. Từ quý II năm 2022 dịch Covid-19 ổn định, các bệnh viện, trường học đã hoạt động trở lại bình thường, doanh thu, lợi nhuận đều tăng trong khi năm 2021 một số cơ sở phải thực hiện đóng cửa giãn cách.

Lợi nhuận khác của Tập đoàn cải thiện từ mức 42 tỷ đồng năm 2021 lên 755 tỷ đồng năm 2022.

Lợi nhuận gộp hợp nhất 9 tháng đầu năm 2023 của Vingroup ghi nhận ở mức 26.825 tỷ đồng, tăng ấn tượng so với cùng kỳ 2022 với mức tăng là 25.581 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc tăng trưởng doanh thu thuần về bán 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 35.183 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 4.019 tỷ đồng.

## **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.

**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 đầu 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.

#### Chi tiêu riêng lẻ

Khoản mục	Năm 2021		Năm 2022			Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023		
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm so với cùng kỳ
Chi phí giá vốn hàng bán	7.128.477	88,53%	5.606.154	88,64%	(21,36%)	4.000.721	93,49%	(20,22%)
Chi phí tài chính	18.106.633	224,88%	13.299.542	210,28%	(26,55%)	5.407.780	126,37%	(38,25%)
Chi phí bán hàng	213.002	2,65%	71.875	1,14%	(66,26%)	81.393	1,90%	(17,85%)
Chi phí quản lý doanh nghiệp (*)	2.037.207	25,30%	2.058.249	32,54%	1,03%	(1.034.681)	(24,18%)	(134,76%)
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.485.319</b>	<b>341,36%</b>	<b>21.035.820</b>	<b>332,59%</b>	<b>(113,13%)</b>	<b>8.455.213</b>	<b>197,58%</b>	<b>(49,81%)</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

(\*) Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023, Chi phí quản lý doanh nghiệp tại công ty mẹ đạt gần (1.035) tỷ VND, chủ yếu do hoàn nhập chi phí dự phòng cho vay và lãi vay phải thu, tổng khoảng 1.300 tỷ VND.

#### Chi tiêu hợp nhất

Khoản mục	Năm 2021		Năm 2022			Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023		
	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	% tăng/giảm so với cùng kỳ
Chi phí giá vốn hàng bán	91.623.165	72,90%	87.099.750	85,57%	(4,94%)	107.381.499	80,01%	81,66%
Chi phí tài chính	11.363.667	9,04%	14.326.299	14,07%	26,07%	16.477.027	12,28%	37,13%
Chi phí bán hàng	6.909.908	5,50%	9.371.097	9,21%	35,62%	8.927.161	6,65%	60,50%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.034.459	19,12%	15.953.649	15,67%	(33,62%)	10.042.437	7,48%	(10,16%)
<b>Tổng cộng</b>	<b>133.931.199</b>	<b>106,56%</b>	<b>126.750.795</b>	<b>124,32%</b>	<b>23,13%</b>	<b>142.828.124</b>	<b>106,42%</b>	<b>62,55%</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 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 70% doanh thu thuần trong giai đoạn 2021 đến 9 tháng đầu 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 5.407 tỷ đồng trong 09 tháng đầu 2023, chiếm tỷ lệ 126,37% doanh thu thuần cùng kỳ. Chiếm phần lớn nhất trong chi phí này là lãi vay và phí phát hành trái phiếu. 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, 9 tháng đầu năm 2023 chiếm trung bình khoảng 6,65% và 7,48% 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.

##### 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.

Trong năm 2022, Vingroup đã hoàn thành xây dựng nhà xưởng và lắp đặt dây chuyền sản xuất khối pin của xe tại nhà máy sản xuất pin xe điện VinES thuộc Khu Kinh tế Vũng Áng (Hà Tĩnh) được khởi công xây dựng ngày 12 tháng 12 năm 2021. 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 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.

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, 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:

- Hệ thống giám sát người lái (Driver Monitoring System – DMS): DMS sử dụng các camera hồng ngoại và hệ thống cảm biến trên xe để phân tích hành vi của người lái thông qua công nghệ nhận diện khuôn mặt, qua đó đưa ra được cảnh báo khi phát hiện các hành vi buồn ngủ, mệt mỏi, sử dụng điện thoại và giảm thiểu được rủi ro có thể xảy ra trong hành trình di chuyển. DMS đã được VinAI trình bày thành công và ký hợp đồng thương mại với VinFast cho dự án xe bus điện châu Âu, dòng xe VF 5 và một mẫu SUV của hãng xe điện đến từ Thổ Nhĩ Kỳ. Sản phẩm DMS của VinAI đã xuất sắc đạt Top 5 Các sản phẩm ứng dụng trí tuệ nhân tạo đột phá trong cuộc thi AI Awards 2022 được tổ chức bởi Bộ Khoa học và Công nghệ và báo VnExpress.
- Tính năng điều chỉnh gương tự động (Auto Mirror Adjustment – AMA): AMA là tính năng đầu tiên trên thế giới mang đến cho người lái khả năng điều chỉnh gương được cá nhân hóa chỉ bằng một thao tác, cung cấp vị trí căn chỉnh gương tối ưu để lái xe an toàn hơn.
- Hệ thống quan sát toàn cảnh trong suốt (Jelly View): 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.

#### 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: Trong năm 2022, VinBigData đã cho ra mắt nền tảng Trí tuệ nhân tạo đa nhận thức toàn diện VinBase, được áp dụng trong đa lĩnh vực, mang lại hiệu quả lớn. Cụ thể, AI chatbot được tích hợp trên các nền tảng ứng dụng, website, kênh mạng xã hội của VinFast Việt Nam và quốc tế, Vinpearl, Vinmec, ngân hàng ACB, VitaDairy giúp tự động hóa quy trình hội thoại giữa doanh nghiệp và khách hàng. Trợ lý ảo ViVi đã được tích hợp trên những chiếc ô tô điện VinFast VF e34 và VF 8, giúp định hình khái niệm ô tô điện thông minh tại Việt Nam. Trong lĩnh vực bất động sản nhà ở và bất động sản cho thuê, trợ lý ảo Vinhomes do VinBigData nghiên cứu và phát triển đã được triển khai trong năm và giúp nâng cao trải nghiệm đặc quyền cho cư dân và khách hàng Vinhomes, dễ dàng truy xuất thông tin bằng chính giọng nói của mình.
- Các sản phẩm, giải pháp ứng dụng công nghệ phân tích hình ảnh: VinBigData đã áp dụng và triển khai thành công giải pháp camera thông minh – Vizione Secure cho hệ thống vận hành của 12 TTTM thuộc Vincom Retail, cho quần thể Grand World Phú Quốc, giúp đơn vị áp dụng phân tích lưu lượng và đặc tính khách hàng, từ đó xây dựng chương trình quảng cáo phù hợp và nâng cao hiệu quả kinh doanh. Ngoài ra, giải pháp còn được ứng dụng cho các đại đô thị như Vinhomes Grand Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Ocean Park nhằm tăng cường an ninh an toàn cho cư dân. Bên cạnh đó, giải pháp kiểm soát ra vào bằng khuôn mặt – Vizione Access được triển khai tại hệ thống du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl nhằm hỗ trợ các hoạt động giám sát ra vào và chấm công cho nhân viên. Giải pháp số hóa hình ảnh y tế quy mô lớn VinDr được triển khai tại Vinmec và trên hơn 40 cơ sở khám chữa bệnh trên cả nước, là đối tác của các tổ chức quốc tế lớn như Lunit Hàn Quốc và Pixta AI Nhật Bản.

### **VinBrain:**

Về ứng dụng trong lĩnh vực y tế, **VinBrain** ghi nhận nhiều thành tựu trong năm. Sản phẩm DrAid™ của VinBrain đã được FDA công nhận với tiêu chuẩn chất lượng, an toàn cao nhất. Đây là kết quả xứng đáng cho những nỗ lực liên tục trong suốt ba năm qua của đội ngũ VinBrain. Cho đến nay, DrAid™ là sản phẩm AI cho chẩn đoán X-quang ngực đầu tiên và duy nhất tại Việt Nam cũng như Đông Nam Á đạt chuẩn FDA, đưa Việt Nam trở thành quốc thứ sáu trên toàn thế giới được lưu hành sản phẩm tại Mỹ. Hiện sản phẩm đã được sử dụng bởi hơn 100 bệnh viện, 2 nghìn bác sĩ và mang giá trị của AI cho chẩn đoán trong Y tế trực tiếp ảnh hưởng đến 2 triệu bệnh nhân hằng năm tại Mỹ, Việt Nam và Myanmar. VinBrain đã thương mại hóa thành công sản phẩm nền tảng gán nhãn AIScaler trên thị trường Việt Nam đồng thời nghiên cứu thành công sản phẩm AI trong hỗ trợ phân loại và điều trị ung thư gan duy nhất trên thế giới. VinBrain sở hữu bộ dữ liệu ảnh y tế lớn nhất Việt Nam với 2,5 triệu ảnh, 23 công bố khoa học và 13 bằng sáng chế tại Việt Nam và Mỹ. Với vị thế là đơn vị healthtech đầu tiên và duy nhất tại Đông Nam Á - hợp tác với Tập đoàn Microsoft, Tập đoàn Nvidia, trường đại học Stanford và Toronto, VinBrain đã trở thành công ty nghiên cứu và phát triển với mức độ nhận biết thương hiệu cao nhất (Top of mind) đến từ Việt Nam. Công ty được mời làm diễn giả tại Hội nghị công nghệ y tế Intelligent Health – Thụy Sĩ và Hội nghị chuyên đề AI cho hình ảnh y tế – Stanford AIMI tại Mỹ về sự tiến bộ trong công nghệ kết hợp kỹ thuật AI tiên tiến nhất và tầm nhìn tương lai của AI trong y học.

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, tích hợp sản phẩm khóa bảo mật VinCSS FIDO2 Touch1 và VinCSS Fingerprint qua các nền tảng thương mại điện tử hàng đầu như Tiki và Amazon. Các giải pháp trong hệ sinh thái xác thực mạnh không mật khẩu VinCSS FIDO2 liên tục được hoàn thiện và bổ sung cập nhật. Với các tính năng mới được cập nhật trong năm 2022, VinCSS đã cho hiệu suất cao gấp 10 lần và đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng khi được ứng dụng trong các chức năng ngân hàng điện tử và ví điện tử.

### **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 hướng đến mục tiêu trở thành đơn vị dẫn đầu thị trường Việt Nam trong việc phát triển các sản phẩm công nghệ cao ứng dụng Dữ liệu lớn, AI, đồng thời tiến vào thị trường quốc tế với các sản phẩm AI và Dữ liệu lớn được phát triển bởi người Việt, giúp doanh nghiệp tự động hóa quy trình sản xuất kinh doanh và nâng cao chất lượng cuộc sống của con người.

### **VinAI**

VinAI giữ vững phong độ nghiên cứu đỉnh cao xuất sắc về AI, được công nhận trong top 30 thế giới trong mảng nghiên cứu AI, tập trung nghiên cứu các vấn đề học máy, học sâu, thị giác máy tính, xử lý ngôn ngữ,

từ đó ứng dụng vào các dòng sản phẩm Dữ liệu thông minh, Di chuyển thông minh, Thiết bị biên thông minh.

### **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**

VinHMS tiếp tục nghiên cứu phát triển các giải pháp quản trị vận hành như CiHMS, CiTravel hay CiAMS và bắt đầu triển khai các giải pháp này cho các doanh nghiệp lưu trú trong và ngoài nước, giúp đẩy nhanh quá trình chuyển đổi số của doanh nghiệp và ngành lưu trú, đạt mục tiêu nằm trong top 10 giải pháp quản lý khách sạn thế giới.

### **VinCCS**

VinCSS hoàn thiện và mở rộng các dịch vụ, giải pháp an ninh mạng và xác thực mạnh không mật khẩu ứng dụng cho đa lĩnh vực, đặc biệt cung cấp giải pháp xác thực không mật khẩu an toàn, tiêu chuẩn quốc tế cho xe ô tô thông minh và hệ thống quản lý tòa nhà.

### **Bất động sản nhà ở**

- Tiếp tục tìm kiếm và mở rộng quỹ đất trên khắp cả nước. Nghiên cứu xây dựng các mô hình siêu dự án quy mô hàng nghìn héc-ta ven biển, ven sông, có hệ thống hạ tầng giao thông hoàn chỉnh.
- Nâng cấp mô hình đô thị thông minh, bền vững với các tính năng, giải pháp công nghệ mới góp phần bảo vệ môi trường, tăng cường an ninh cũng như nâng cao trải nghiệm người dùng.
- Tiếp tục mở rộng hợp tác quốc tế với các chủ đầu tư bất động sản danh tiếng trên thế giới, học hỏi kinh nghiệm quản lý, đẩy nhanh thời gian triển khai dự án, và đa dạng hóa sản phẩm đồng thời từng bước nâng tầm chất lượng với các tiêu chuẩn quốc tế.

### **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 đặc 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”.
- Mở rộng thị trường bằng việc tăng tốc triển khai chiến dịch quảng bá, truyền thông và kết nối với các đối tác quốc tế để nhanh chóng đưa khách nước ngoài vào Vinpearl và thúc đẩy tăng trưởng trở lại thị phần kinh doanh quốc tế của Vinpearl như từ trước đến nay.

### Doanh nghiệp xã hội

- **Vinmec:** Mục tiêu của Vinmec là dịch chuyển từ hệ thống có dịch vụ đẳng cấp thành hệ thống đạt được đỉnh cao về chuyên môn, trở thành hệ thống y khoa hàn lâm có bộ máy quản trị lâm sàng xuất sắc (clinical operations excellency, là hình mẫu quản lý sức khỏe liên tục, toàn diện (holistic and continuous health management) và mang lại trải nghiệm dịch vụ xuất sắc cho khách hàng và thành viên.
- **Vinschool:** Các trường trong hệ thống giáo dục Vinschool tiếp tục được giám định quốc tế của Hội đồng các trường Quốc tế CIS. Vinschool tiếp tục đi theo định hướng giáo dục theo chuẩn đầu ra; cá nhân hóa học tập cho học sinh. Đồng thời tiếp tục vai trò tiên phong, dẫn dắt sự đổi mới trong giáo dục phổ thông tại Việt Nam và đẩy mạnh hoạt động hợp tác quốc tế để đưa chương trình dự bị đại học vào giảng dạy.
- **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 xường hàn có chức năng tự kiểm tra lỗi sau mỗi thao tác) và đào tạo đội ngũ dịch vụ sau bán hàng để khắc phục nhanh chóng các lỗi kỹ thuật nhỏ có thể xảy ra nên các rủi ro trên có thể phần nào được kiểm soát.

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

### Thương mại Dịch vụ

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

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

### Thiên nhiên Xã hội

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



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 15/08/2023
 <b>VINHOMES</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253442 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/11/2033.
<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

<b>VSMART</b>	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 364814 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 29/09/2020, có hiệu lực đến ngày 11/06/2028
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 367198 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 19/10/2020, có hiệu lực đến ngày 09/10/2028
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 248527 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 24/07/2015, có hiệu lực đến ngày 22/04/2033
 VINUNIVERSITY	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
 ALMAZ	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
<b>VinES</b>	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
<b>VinBrain</b>	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
 VINBIGDATA	Theo đơn đăng ký số 4-2021-11432 nộp ngày 30/03/2021
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 384041 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp ngày 12/04/2021, có hiệu lực đến ngày 01/04/2029
 VinHMS	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>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

	Theo đơn đăng ký nhân hiệu số 4-2021-11433 nộp ngày 30/03/2021
--	--

### 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 30/09/2023:

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
CTCP Đầu tư và Xây dựng TPC	40.746.457	01/03/2022	Theo tiến độ thực tế	Sản lắp công trình	Thi công san lấp dự án Hạ Long Xanh	Đang Thực hiện	Hợp đồng đầu vào
CTCP Xây dựng Thương mại Hùng Phát	428.501	19/08/2021	Theo tiến độ thực tế	Thi công san nền sắp	Thi công san nền giai đoạn 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	Thi công xây dựng	Gói XL02-TCXD đoạn cầu cạn từ P40 đến trụ 63 DA Vĩnh Đại 2	Đang Thực hiện	Hợp đồng đầu vào
CTCP Đầu tư và Xây dựng TPC	353.554	05/01/2023	Theo tiến độ thực tế	Thi công xây dựng	Thi công đào bỏ	Đang Thực hiện	Hợp đồng đầu vào
CTCP Xuất nhập khẩu Hoàng Giang	282.861	15/10/2022	Theo tiến độ thực tế	Thi công xây dựng	Cung cấp và trồng cây bóng mát, cây cổ thụ (cung cấp tại vườn ươm nhà thầu sau đó đánh chuyển trồng tại dự án)	Đang Thực hiện	Hợp đồng đầu vào
CTCP Xây dựng Thương mại Hùng Phát	187.721	19/05/2022	Theo tiến độ thực tế	Thi công xây dựng	Thi công tuyến đường nội bộ khu GD 2.1; 2; 3; 4 dự án Vũ Yên	Đang Thực hiện	Hợp đồng đầu vào
CTCP Xây dựng Thương mại Hùng Phát	158.44	18/05/2022	Theo tiến độ thực tế	Thi công xây dựng	Thi công các tuyến đường nội bộ khu GD 2.2; GD 3 DA Vũ Yên, Hải Phòng	Đang Thực hiện	Hợp đồng đầu vào
CTCP Đầu tư Xây dựng Đăng Sơn	143.596	09/03/2021	Theo tiến độ thực tế	Thi công xây dựng	Thi công kết cấu BTCT móng, thân; Xây, trát hoàn thiện cơ bản, hàng rào, thoát nước mái, ban công	Đã quyết toán	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 2021	Năm 2022	% tăng giảm	Lũy kế đến 30/09/2023
Tổng giá trị tài sản	205.375.765	250.167.476	21,81%	275.613.928
Vốn chủ sở hữu	84.223.017	85.690.567	1,74%	87.336.118
Doanh thu thuần	8.051.640	6.324.774	(21,45%)	4.279.292
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	4.993.428	2.060.214	(58,74%)	2.053.229
Lợi nhuận khác	(9.180)	(65.833)	(617,14%)	28.732
Lợi nhuận trước thuế	4.984.248	1.994.381	(59,99%)	2.081.961
Lợi nhuận sau thuế	4.382.104	1.467.550	(66,51%)	1.645.551
Tỷ lệ LN trả cổ tức (%)	0%	0%	-	0%
Tỷ lệ LN sau thuế trên vốn chủ sở hữu	5,2%	1,71%	(67,11%)	1,88%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Tính theo lũy kế 9 tháng đầu năm 2023, lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ trên báo cáo tài chính riêng ghi nhận 1.645 tỷ đồng, tăng 31,82% so với kết quả cùng kỳ năm 2022. Kết quả này đến phần lớn từ việc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong 9 tháng đầu năm 2023 so với cùng kỳ năm 2022.

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

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm	Lũy kế đến 30/09/2023
Tổng giá trị tài sản	428.384.465	577.407.240	34,79%	625.387.345
Vốn chủ sở hữu	159.571.866	135.655.449	(14,99%)	146.942.516
Doanh thu thuần	125.687.870	101.793.582	(19,01%)	134.206.508
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	7.760.906	8.004.363	3,14%	6.844.410
Lợi nhuận khác	(4.614.455)	4.751.155	202,96%	5.530.738
Lợi nhuận trước thuế	3.146.451	12.755.518	305,39%	12.375.148
Lợi nhuận sau thuế	(7.558.164)	2.044.344	127,05%	1.556.392
Tỷ lệ trả cổ tức (%)	0%	0%	-	0%
Tỷ lệ LN sau thuế trên vốn chủ sở hữu trung bình	(5,11%)	1,38%	127,01%	1,06%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Thời điểm 31/12/2022, Tổng tài sản của Vingroup đạt 577.407 tỷ đồng, tăng 34,79% so với năm 2021, trong đó Vốn chủ sở hữu giảm 14,99%, chủ yếu từ lợi ích cổ đông không kiểm soát. Tại thời điểm

30/09/2023 tổng giá trị tài sản tiếp tục tăng đạt mức 625.387 tỷ đồng chủ yếu do tăng đầu tư tài sản và các dự án bất động sản tiềm năng, vốn chủ sở hữu tăng lên 146.943 tỷ đồng.

Doanh thu thuần năm 2022 của Vingroup giảm 19,01%, đạt mức 101.794 tỷ đồng. Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế năm 2022 tăng mạnh 127,05%, đạt mức 2.044 tỷ đồng, chủ yếu đến từ lợi nhuận kinh doanh và khoản thu nhập khác. Doanh thu thuần 9 tháng đầu năm 2023 của Vingroup đạt mức 134.207 tỷ đồng, tăng so với cùng kỳ năm 2022 là 122,15%. Lợi nhuận sau thuế 9 tháng đầu năm 2023 đạt mức 1.556 tỷ đồng, giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2022 là 0,96%.

#### **Ý kiến của Kiểm toán viên cho Báo cáo Tài chính năm 2021:**

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam đối với BCTC hợp nhất số 60729565/22575508-HN ngày 31 tháng 03 năm 2022:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam đối với BCTC riêng số 60729565/22575508 ngày 31 tháng 03 năm 2022:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

#### **Ý kiến của Kiểm toán viên cho Báo cáo Tài chính năm 2022**

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam đối với BCTC hợp nhất số 11537055/22964048-HN ngày 31 tháng 03 năm 2023:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam đối với BCTC riêng số 11537055/22964048 ngày 31 tháng 03 năm 2023:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

Từ năm 2021 đến nay là giai đoạn thế giới và trong nước chứng kiến rất nhiều sự kiện lớn ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp và Vingroup cũng không phải là ngoại lệ.

Năm 2021:

Trong năm 2021, do ảnh hưởng của dịch Covid-19, nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn về nguồn nguyên liệu sản xuất kinh doanh, thị trường tiêu thụ giảm sút do nhu cầu người dân giảm ảnh hưởng từ việc giãn cách xã hội. Một số doanh nghiệp có nhân viên bị nhiễm Covid-19 phải tạm dừng hoạt động để phòng dịch bệnh hoặc phải giãn cách cán bộ nhân viên dẫn đến giảm sản lượng. Bên cạnh đó, dịch Covid-19 còn khiến các doanh nghiệp tăng chi phí sản xuất như chi phí phun khử trùng, chi phí khẩu trang, bảo hộ y tế, chi phí xét nghiệm... Đây cũng là năm đầu tiên Vingroup báo lỗ hợp nhất do hoạt động du lịch, nghỉ dưỡng chịu ảnh hưởng lớn bởi các đợt giãn cách, cùng việc chi hàng nghìn tỷ đồng cho hoạt động phòng, chống dịch.

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 9 tháng đầu 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 III/2023 ước tính tăng 5,33% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng GDP 5,33% cho thấy đà phục hồi của kinh tế Việt Nam, quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 3,28%, quý II tăng 4,05%). 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 Niềm 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

Thực hiện lời cam kết đưa ra cách đây một năm tại sự kiện Triển lãm Điện tử Tiêu dùng (CES) 2022, VinFast đã chính thức trở thành nhà sản xuất xe xăng đầu tiên trên thế giới chuyển đổi thành một hãng xe

thuần điện, bàn giao thành công hai mẫu ô tô điện thông minh chủ lực VF 8 và VF 9 đến khách hàng, tiếp tục hành trình xây dựng thương hiệu, tăng cường hiện diện hướng đến chinh phục thị trường toàn cầu. Tính tới 31 tháng 12 năm 2022, VinFast đã ghi nhận 70 nghìn đơn đặt cho bốn mẫu xe ô tô điện đã ra mắt là VF e34, VF 5, VF 8, và VF 9.

Tại Việt Nam, VinFast là một trong những đơn vị hàng đầu sản xuất xe điện.

#### \* Thị trường quốc tế

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

Năm qua đánh dấu một năm chuyển mình chiến lược của trụ cột Công nghệ – Công nghiệp với việc VinFast xuất khẩu lô xe điện đầu tiên ra thế giới vào ngày 25 tháng 11 năm 2022, khẳng định Việt Nam đã làm chủ và sản xuất thành công những sản phẩm công nghệ cao, đủ khả năng cạnh tranh trên thị trường quốc tế. Lô xe điện đầu tiên được xuất khẩu bao gồm 999 chiếc VF 8 City Edition được trang bị các tính năng công nghệ hiện đại với hệ thống trợ lái nâng cao (ADAS) cùng bộ ứng dụng tiện ích và giải trí thông minh (Smart Services). VF 8 City Edition được áp dụng chế độ bảo hành 10 năm/125 nghìn dặm cho xe, 10 năm không giới hạn số dặm cho pin, dịch vụ cứu hộ và sửa chữa trên đường 24/7 trong suốt thời gian bảo hành. Ngày 01 tháng 03 năm 2023, VinFast đã tiến hành bàn giao những chiếc VF 8 City Edition đầu tiên cho khách hàng tại bang California, Mỹ, ghi dấu mốc mới cho hãng xe Việt khi chính thức có sản phẩm ô tô điện lần bán thương mại tại thị trường quốc tế.

Một số thông tin so sánh giữa VinFast và các thương hiệu xe điện quốc tế:

	VinFast <sup>11,12</sup>	Tesla <sup>13,14</sup>	NIO <sup>15,16</sup>	Xpeng Motors <sup>17, 18</sup>
Thông tin chung	Là một trong những hãng xe xăng đầu tiên trên thế giới chuyển hẳn sang thuần điện <sup>19</sup>	Nhà sản xuất xe điện hàng đầu thế giới với các sản phẩm có tầm di chuyển xa, công nghệ tiên tiến, và giá cả cao.	Nhà sản xuất ô tô xe điện từ Trung Quốc với thiết kế thời trang và ứng dụng công nghệ.	Nhà sản xuất xe điện từ Trung Quốc với các sản phẩm tập trung vào tính năng hỗ trợ người lái tiên tiến và tầm xa.
Năm thành lập	2017	2003	2014	2014
Trụ sở chính	Hanoi, Vietnam	Austin, Texas	Thượng Hải, Trung Quốc	Quảng Châu, Trung Quốc
Sản phẩm	Ô tô điện, xe máy điện, xe buýt điện	Ô tô điện, pin mặt trời	Ô tô điện, trạm hoán đổi pin	Ô tô điện, công nghệ lái tự động
Tầm giá	\$40,000 - \$60,000	\$40,000 - \$110,000	\$35,000 - \$70,000	\$30,000 - \$50,000
Cự ly di chuyển	Lên đến 500 km	Lên đến 600 km	Lên đến 550 km	Lên đến 450 km

<sup>11</sup> [https://vinfastauto.com/vn\\_vi](https://vinfastauto.com/vn_vi)

<sup>12</sup> <https://en.wikipedia.org/wiki/VinFast>

<sup>13</sup> <https://www.tesla.com/>

<sup>14</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Tesla,\\_Inc.](https://en.wikipedia.org/wiki/Tesla,_Inc.)

<sup>15</sup> <https://www.nio.com/>

<sup>16</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Nio\\_Inc.](https://en.wikipedia.org/wiki/Nio_Inc.)

<sup>17</sup> <https://www.heyxpeng.com/>

<sup>18</sup> <https://en.wikipedia.org/wiki/XPeng>

<sup>19</sup> <https://nhandan.vn/vinfast-dung-san-xuat-xe-xang-chuyen-sang-xe-thuan-dien-tu-cuoi-nam-2022-post681238.html>

Nhận diện thương hiệu	Thương hiệu mới nổi tập trung vào chất lượng và giá trị	Thương hiệu cao cấp tập trung vào sự sang trọng và hiệu suất	Thương hiệu cao cấp tập trung vào công nghệ và cải tiến	Thương hiệu cao cấp tập trung vào công nghệ và cải tiến
-----------------------	---	--	---	---

Với mục tiêu giúp xe điện dễ tiếp cận với mọi người, VinFast đã hợp tác cùng ngân hàng U.S. Bank tại Mỹ, ngân hàng FCA và công ty dịch vụ quản lý cho thuê xe LeasePlan tại châu Âu. Đây là ba đối tác sẽ cung cấp các gói hỗ trợ tài chính sáng tạo và linh hoạt cho khách thuê của VinFast. Khách hàng có thể thực hiện giao dịch với U.S. Bank ngay tại các cửa hàng VinFast hoặc qua website của hãng. Tại châu Âu, FCA và LeasePlan sẽ triển khai gói thuê xe VinFast cho ba thị trường trọng điểm là Đức, Pháp và Hà Lan. Đồng thời, LeasePlan cũng sẽ trở thành đối tác ưu tiên của VinFast để cung cấp dịch vụ cho thuê vận hành, quản lý đội xe và tiếp thị lại cho khách hàng doanh nghiệp và cá nhân.

Năm 2022, VinFast tăng tốc trong việc mở rộng mạng lưới kinh doanh tại thị trường nước ngoài, nâng tổng số showroom lên tổng cộng 22 cơ sở bao gồm 19 địa điểm tại Bắc Mỹ và ba địa điểm ở châu Âu, đặt tại Cologne (Đức), và Paris (Pháp). Nhằm gia tăng nhận diện thương hiệu trên trường quốc tế, VinFast đã tích cực tham gia 11 triển lãm hàng đầu thế giới, giới thiệu dải sản phẩm xe điện với phân khúc đa dạng. Ngoài ra, VinFast tổ chức bốn chương trình Vietnam Elite Tour, qua đó đón tiếp gần 1 nghìn khách hàng, nhà cung cấp, đối tác thương mại, những người có sức ảnh hưởng trên cộng đồng mạng xã hội từ Mỹ, Canada và châu Âu đến Việt Nam. Các đoàn khách đã có cơ hội tìm hiểu quy trình sản xuất xe hoàn thiện tại tổ hợp nhà máy VinFast tại Hải Phòng, trải nghiệm lái thử xe, sử dụng các tính năng trợ lái nâng cao và cảm nhận khả năng gia tốc ấn tượng của xe VinFast, bên cạnh đó, tham quan hệ sinh thái toàn diện Vingroup. Trong khuôn khổ giải vô địch thể giới VinFast IRONMAN 2022 tại Mỹ, VinFast công bố chính thức trở thành Đối tác Có quyền Sử dụng Tên – Naming Rights Partner, đối tác cao cấp nhất của chuỗi sự kiện VinFast IRONMAN Bắc Mỹ từ 2023. nỗ lực vươn lên của VinFast trong hành trình từ tân binh đến sau tới vị thế tiên phong trên thị trường xe điện đã được AUTOBEST, tổ chức đánh giá xe hàng đầu châu Âu công nhận và trao tặng danh hiệu The rising star – Ngôi sao đang lên tại triển lãm Paris Motor Show 2022.

Trong năm 2022, VinFast đã công bố hợp tác cùng Urgently và Inter Mutuelles Assistance (IMA). Urgently là công ty công nghệ vận hành nền tảng kỹ thuật số toàn cầu, cung cấp các giải pháp hỗ trợ di chuyển và hỗ trợ giao thông. Theo đó, dịch vụ hỗ trợ lưu động sẽ được đồng phát triển và cung cấp bởi VinFast và Urgently dưới dạng ứng dụng di động, giúp khách hàng tại Bắc Mỹ liên lạc với trung tâm VinFast 24 giờ/ngày thông qua tin nhắn, cập nhật thông tin ngay trên xe và qua ứng dụng VinFast (VinFast App). Chương trình này sẽ cung cấp dịch vụ cứu hộ kéo – cầu xe truyền thống, cũng như hỗ trợ các sự cố về lốp, khóa xe, thuê xe, dịch vụ tời xe và hỗ trợ sạc từ xa. Đối với thị trường châu Âu, IMA sẽ giúp VinFast cung cấp các dịch vụ hỗ trợ trên đường (Roadside Assistance) như hướng dẫn xử lý sự cố qua điện thoại, sửa chữa tại chỗ, kéo/ cầu/nâng xe, đưa khách hàng về nhà, tiếp tục hành trình, chở sửa chữa tại chỗ, phục hồi và cung cấp phương tiện thay thế trong quá trình sửa chữa. Khách hàng VinFast tại châu Âu có thể gọi dịch vụ trên đường 24/7 qua điện thoại hoặc qua VinFast App trên điện thoại mọi lúc mọi nơi đến IMA và sẽ được đội hỗ trợ chuyên nghiệp lập tức đáp ứng các nhu cầu phát sinh tại chỗ.

Để hoàn thiện hạ tầng trạm sạc cũng như cung cấp nhiều giải pháp sạc cho xe VinFast tại các thị trường nước ngoài, VinFast mở rộng quan hệ hợp tác với nhiều nhà cung cấp như Electricfy America, Shell Recharge Solution và E.ON Drive. Khách hàng VinFast tại Bắc Mỹ sẽ được kết nối với hệ thống khoảng 3,5 nghìn cổng sạc riêng lẻ tại 800 trạm sạc của Electricfy America. Công nghệ sạc siêu nhanh của Electricfy America bao gồm các bộ sạc 150kW và 350kW – tốc độ sạc nhanh nhất hiện nay với thời gian sạc chỉ từ 30 phút. Tại châu Âu, khách hàng có thể đặt mua thiết bị sạc và dịch vụ lắp đặt của Shell Recharge Solutions qua VinFast App.

Bộ sạc của Shell Recharge Solutions hỗ trợ tính năng sạc theo lịch trình và quản lý sạc từ xa, là những tính năng quan trọng khi xe điện đang ngày càng trở nên phổ biến, ảnh hưởng đến nhu cầu điện năng và hoạt động của hệ thống điện.

Bên cạnh đó, VinFast cùng E.ON Drive sẽ hợp tác triển khai các điểm sạc nội bộ và trạm sạc công cộng trên toàn bộ hệ thống VinFast Store tại Pháp, Đức và Hà Lan với khoảng 200 cổng sạc AC và DC (150kW) được lắp đặt trong giai đoạn đầu. E.ON Drive cũng sẽ hỗ trợ kỹ thuật cho các dự án cơ sở hạ tầng sạc của VinFast, từ việc lựa chọn phần cứng phù hợp cho trạm sạc AC và DC qua phân tích và lập kế hoạch kỹ thuật, đến lắp đặt và vận hành các điểm sạc. Với việc thị trường Mỹ là thị trường lớn và trọng điểm của VinFast, nằm trong chiến lược đầu tư dài hạn, tháng 03 năm 2022, VinFast đã công bố xây dựng nhà máy xe điện tại hạt Chatham, bang Bắc Carolina, Mỹ. Nhà máy có quy mô 800 héc-ta, được đầu tư 2 tỷ đô la Mỹ cho giai đoạn một với công suất 150 nghìn xe/năm, dự kiến đưa vào vận hành năm 2025. VinFast đã nhận được gói ưu đãi kinh tế trị giá 1,2 tỷ đô la Mỹ từ bang Bắc Carolina hỗ trợ cho hoạt động xây dựng nhà máy, phát triển đào tạo nghề, cải tạo mặt bằng, cơ sở hạ tầng bao gồm đường giao thông và hệ thống cấp thoát nước. Đây là dự án nhà máy đầu tiên tại nước ngoài của VinFast, khẳng định kế hoạch phát triển dài hạn và sự đầu tư nghiêm túc của hãng tại thị trường quốc tế, đặc biệt là Mỹ, đồng thời đảm bảo năng lực và kế hoạch tự chủ sản xuất trên toàn cầu.

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

Năm 2022, theo số liệu của Frost & Sullivan, doanh số trong lĩnh vực xe điện ghi nhận mức tăng trưởng vượt dự báo với 74% so với năm 2021, lên 7,5 triệu chiếc và chiếm 12% tổng lượng ô tô được bán – mức cao nhất trong lịch sử thị trường ô tô trên toàn thế giới. Mặc dù mới chỉ chiếm thị phần nhỏ, song ngành xe điện đang tăng trưởng nhanh ngoài dự báo của giới chuyên môn. Trung Quốc và châu Âu là hai khu vực hàng đầu, đóng góp tương ứng 69% và 16% tổng doanh số bán ô tô điện thế giới, kế tiếp là Hoa Kỳ với thị phần là 11%. Hoa Kỳ là thị trường có mức tăng trưởng mạnh với doanh số đạt hơn 823 nghìn xe, tăng trưởng 67% so với năm trước, đưa thị trường ô tô điện chiếm 5,8% tổng doanh số ô tô tại quốc gia này. Doanh số bán xe điện ở châu Âu đạt 1,2 triệu chiếc trong năm 2022, tăng trưởng mạnh do những tiêu chuẩn khí thải carbon dioxide (CO<sub>2</sub>) đã được thắt chặt hơn với ô tô động cơ đốt trong, cùng mức trợ giá mua xe điện được nâng lên ở một số thị trường lớn.

Về thông tin đánh giá thị phần của Công ty so với các doanh nghiệp trong ngành, do đặc thù ngành nên Công ty không thu thập được đủ thông tin của tất cả các doanh nghiệp trên thị trường quốc tế bao gồm tổng doanh số của từng doanh nghiệp để có thể đánh giá 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)

Tại Việt Nam, các mẫu xe ô tô điện mới ra mắt của VinFast tiếp tục được cộng đồng người dùng tin tưởng và đón nhận. Hai mẫu ô tô điện VF e34 (bản giao từ tháng 12 năm 2021) và VF 8 (bản giao từ tháng 09 năm 2022) xuất sắc lọt Top 10 Mẫu xe bán chạy nhất Việt Nam tháng 12 năm 2022, trong đó, VF 8 đã trở thành mẫu xe bán chạy nhất trong phân khúc SUV hạng D và được vinh danh là Ngôi sao mới tại Giải thưởng Car Awards 2022 của Báo điện tử VnExpress. Tính chung cả năm 2022, VinFast đã bán giao 24 nghìn ô tô, trong đó doanh số ô tô điện đạt 7,4 nghìn. Doanh số xe máy điện ghi nhận 60 nghìn xe, tăng trưởng 43% so với năm trước và dẫn đầu thị phần xe máy điện của cả nước.

Tận dụng thời điểm chiến lược trong giai đoạn hồi phục của nền kinh tế Việt Nam sau đại dịch và mùa cao điểm mua sắm vào cuối năm 2022, VinFast đã cho ra mắt năm dòng xe máy điện mới, gồm bốn sản phẩm là phiên bản nâng cấp, sử dụng pin LFP ưu việt hơn thế hệ trước và một mẫu ô tô điện VF 5. Trong đó, xe

máy điện VinFast Evo 200 ghi nhận 18 nghìn đơn hàng chỉ sau hai ngày mở bán và VF 5 Plus, mẫu ô tô đô thị phân khúc A-SUV ghi nhận gần 3,3 nghìn cọc với tỷ lệ cọc cam kết chiếm 80% chỉ sau chín giờ mở bán, khẳng định sự quan tâm và tin tưởng của đông đảo khách hàng đối với thương hiệu. Trong tháng 5/2023, VinFast đã bán được 332 chiếc xe VF5 Plus. Cũng trong tháng này, hai dòng xe đạt doanh số cao nhất là VF e34 và VF 8, trong đó VF 8 dẫn đầu với 1.274 xe và VF e34 đạt 960 xe. Mẫu SUV full-size hạng sang VF 9 cũng có 430 xe được bán ra thị trường<sup>20</sup>.

Song song với thị trường nước ngoài, các hoạt động củng cố dịch vụ hậu mãi và mở rộng hạ tầng trạm sạc liên tục được VinFast đẩy mạnh tại Việt Nam. Hãn hợp tác cùng Tập đoàn xăng dầu Việt Nam (Petrolimex) và Tổng công ty dầu Việt Nam (PV Oil) để tích hợp trạm sạc vào hơn 800 điểm bán xăng dầu từ Bắc vào Nam của hai đơn vị này trong giai đoạn từ 2022 đến 2023. Mạng lưới trạm sạc xe điện của VinFast đã có mặt tại tất cả các tỉnh thành trên cả nước với bán kính trạm sạc được quy hoạch mỗi 1,5 – 2 km tại các thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, 5 – 6 km ở khu vực ngoại thành và 40 km trên các tuyến đường quốc lộ. Trạm sạc của VinFast cũng được tích hợp vào hệ thống tiện ích tại các khu đô thị của Vinhomes và trung tâm thương mại của Vincom Retail. Bên cạnh đó, VinFast đã triển khai dịch vụ cứu hộ và sạc pin lưu động 24/7 với đội xe gồm 100 xe nhằm hỗ trợ khách hàng trong tình huống xe hết pin trên đường và không gần các địa điểm có thể sạc. Các xe sạc pin lưu động còn được tích hợp dịch vụ sửa chữa lưu động (Mobile Service), cung cấp cho khách hàng lựa chọn sửa chữa tại chỗ đối với một số hạng mục đơn giản. Ngày 15 tháng 03 năm 2023, VinFast đã cho triển khai hệ thống xưởng dịch vụ “không ngày nghỉ” với toàn bộ xưởng dịch vụ VinFast chính hãng trên toàn quốc sẽ hoạt động liên tục từ 8 giờ – 21 giờ hằng ngày, tất cả các ngày trong tuần, bao gồm Chủ Nhật nhằm mang tới dịch vụ xuất sắc và nâng cao trải nghiệm khách hàng.

#### - 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.

#### • Thương Mại Dịch Vụ

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

Ở lĩnh vực **Bất động sản nhà ở**, hoạt động bán hàng năm 2022 hồi phục sau hai năm chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Tính đến 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn ghi nhận giá trị hợp đồng ký mới trong năm và doanh số chưa bàn giao ở mức kỉ lục lần lượt tại 131 nghìn tỷ đồng và 111 nghìn tỷ đồng, tạo tiền đề và cơ sở vững chắc cho doanh thu, lợi nhuận cho các quý tới, trong bối cảnh thị trường dự báo sẽ còn nhiều khó khăn.

Trong năm, Vinhomes ra mắt hai mảnh ghép cuối cùng của siêu quần thể đô thị biển 1,2 nghìn héc-ta tại phía Đông Thủ đô Hà Nội với sự kiện mở bán mới hai đại dự án Vinhomes Ocean Park 2 (quy mô 458 héc-ta) và Vinhomes Ocean Park 3 (quy mô 294 héc-ta). Siêu quần thể đô thị biển 1,2 nghìn héc-ta được đầu tư, quy hoạch bài bản với hệ sinh thái toàn diện đặc trưng của Vingroup bao gồm trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, trạm sạc xe máy điện, ô tô điện, hệ thống xe buýt điện và các tổ hợp tiện ích đa phong cách, đa trải nghiệm, điển hình như công viên biển tạo sóng lớn nhất thế giới Royal Wave Park, rộng tới 18 héc-ta và tổ hợp công viên Vịnh biển Bốn mùa Paradise Bay quy mô 12 héc-ta.

<sup>20</sup> <https://vov.vn/o-to-xe-may/o-to/vinfast-ban-ra-hon-11000-o-to-dien-trong-6-thang-dau-nam-2023-post1032181.vov>

Tập đoàn tiếp tục khẳng định uy tín về chất lượng và tiến độ thi công trên thị trường bất động sản với 19 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại được bán giao tại Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park, đặc biệt là Vinhomes Ocean Park 2 (thực hiện bàn giao chỉ sau năm tháng ra mắt dự án). Trong năm 2022, Vinhomes lần đầu tham gia vào phân khúc nhà ở xã hội với thương hiệu Happy Home, nhằm hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động. Trong tháng 07 năm 2022, Vinhomes đã động thổ hai dự án nhà ở xã hội đầu tiên tại Thanh Hóa và Quảng Trị với quy mô 3,5 nghìn căn. 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.

Trong năm 2022, công nghệ tiếp tục được Vinhomes ứng dụng mạnh mẽ vào các mảng hoạt động kinh doanh, vận hành khu đô thị và quản trị nội bộ. Công ty đã cho ra mắt ứng dụng check-in trực tuyến dành cho những sự kiện tại các khu đô thị Vinhomes, kênh đầu tư Fantasy Home trực tuyến, tính năng trợ lý ảo trên ứng dụng cư dân Vinhomes Resident, trung tâm điều hành thông minh SmartHub và ứng dụng vận hành riêng cho đội ngũ nhân sự của Vinhomes. Với ứng dụng công nghệ ưu việt đồng hành cùng hệ sinh thái xanh đẳng cấp quốc tế sẵn có trong quá trình xây dựng phát triển, dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Grand Park năm qua đã được vinh danh là Dự án đáng sống nhất Việt Nam<sup>21</sup>.

Lĩnh vực **Bất động sản công nghiệp** trong năm qua ghi nhận những chỉ dấu tích cực sau khi dịch Covid-19 ở Việt Nam đã được kiểm soát, hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông kết nối các khu vực kinh tế trọng điểm với các khu công nghiệp được đầu tư mạnh mẽ và nhu cầu chuyển dịch sản xuất của các nhà máy sang Việt Nam ngày càng tăng. Năm 2022, (VHIZ – công ty con phụ trách lĩnh vực bất động sản công nghiệp của Vinhomes – Dự án Tổ hợp Sản xuất ô tô VinFast tại Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải, Hải Phòng và nhanh chóng triển khai các hoạt động cho thuê đối với các nhà cung cấp phục vụ công nghiệp sản xuất ô tô, lần đầu ghi nhận doanh thu tài chính từ việc cho thuê bất động sản công nghiệp.)

Ở lĩnh vực **Bất động sản cho thuê**, **Vincom Retail** tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong trên thị trường khi là chủ đầu tư bất động sản bán lẻ duy nhất mở mới ba TTTM (Vincom Mega Mall Smart City, Vincom Plaza Mỹ Tho và Vincom Plaza Trần Huỳnh, Bạc Liêu) và đạt tỷ lệ lấp đầy cam kết trên 94%. Lượng khách đến TTTM trong năm 2022 phục hồi ấn tượng với mức tăng 93% so với nhờ chiến lược định vị các TTTM hiện hữu với thương hiệu phù hợp cho từng khu vực, tổ chức sự kiện kích cầu mua sắm và phát triển các kênh truyền thông đôn đầu xu hướng.

Trong mảng sản phẩm kiến tạo xu hướng với mô hình TTTM thế hệ mới – Life-Design Mall, Vincom Mega Mall Ocean Park được vinh danh là TTTM tốt nhất Việt Nam tại giải thưởng bất động sản châu Á – Thái Bình Dương (Asia Pacific Property Awards – APPA), Vincom Mega Mall Smart City được coi là “cuộc cách mạng” nâng tầm trải nghiệm khách hàng khi kết hợp giữa công nghệ hiện đại và kiến trúc thiên nhiên trong nhà kèm theo các dịch vụ lần đầu tiên được tích hợp trong một TTTM. Liên tục tự làm mới và xây dựng tinh yêu thương hiệu trong giới trẻ, trong năm 2022, Vincom Retail với kênh truyền thông TikTok “Đi Mỏ” đã đón đầu xu hướng, dẫn đầu về số lượng người theo dõi trong số các kênh TikTok của các TTTM tại châu Á.

Vincom Retail luôn là đối tác được ưu tiên lựa chọn, thể hiện bằng việc các thương hiệu quốc tế lớn đồng loạt khai trương nhiều cửa hàng trong chuỗi hệ thống TTTM trên toàn quốc. Trong năm 2022, thương hiệu quốc tế Uniqlo khai trương ba cửa hàng tại hệ thống Vincom, Maison mở rộng hệ thống với tám cửa hàng của các thương hiệu Pedro, MLB, Puma, Mujosh, Charles & Keith, v.v., chuỗi Trung Nguyên Legend đồng loạt khai trương 26 cửa hàng tại các Vincom Plaza và Vincom+ toàn quốc, khẳng định vị thế của Vincom

<sup>21</sup> <https://diendanđoanhnghep.vn/lens/trao-chung-nhan-đu-an-dang-song-2022-236214.html>

Retail là đối tác hàng đầu của các thương hiệu quốc tế và nội địa được yêu thích nhất khi phát triển kinh doanh tại Việt Nam.

Trong lĩnh vực **Du lịch nghỉ dưỡng – Vui chơi giải trí**, Vinpearl đã thực hiện tốt chiến lược đa dạng hóa sản phẩm và đón đầu thành công đà hồi phục của ngành du lịch sau hai năm ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Vinpearl và các Tập đoàn khách sạn hàng đầu thế giới Meliá Hotels International và Marriott International đã công bố hợp tác chiến lược nhằm mang lại cơ hội trải nghiệm dịch vụ lưu trú cao cấp cho du khách đến Vinpearl, đồng thời góp phần nâng tầm du lịch Việt Nam trên bản đồ khu vực. Cụ thể, Vinpearl hợp tác chuyển giao quyền quản lý 13 khách sạn, khu nghỉ dưỡng cho Meliá Hotels International và sáu (trong tổng số tám) khách sạn, khu nghỉ dưỡng cho Marriott International. Chuỗi các khách sạn sau chuyển giao mang thương hiệu mới Meliá Vinpearl, Autograph Collection, Sheraton, Four Points by Sheraton, Marriott – ngang tầm với các chuỗi thương hiệu tiêu chuẩn chất lượng năm sao toàn cầu. Trong đó, Autograph Collection Hotels là thương hiệu khách sạn xa xỉ bậc nhất thế giới lần đầu đã có mặt tại Việt Nam, tọa lạc tại tòa nhà cao nhất Đông Nam Á mang tên Vinpearl Landmark 81 Autograph Collection, một vị trí đặc địa của Thành phố Hồ Chí Minh.

**VinWonders** – đơn vị vận hành các khu vui chơi giải trí của Vinpearl trong năm đã cho ra mắt các siêu phẩm giải trí lần đầu tại Việt Nam. 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) và thiên đường nhiệt đới – công viên nước trên đảo sở hữu số lượng trò chơi nhiều nhất châu Á (VinWonders Nha Trang) là 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, thu hút làn sóng khách nước ngoài quay trở lại Việt Nam sau hai năm dịch Covid-19. Theo đó, tổng số lượt khách đến các cơ sở VinWonders trong năm 2022 đạt 5,3 triệu lượt, đạt mức tăng ấn tượng gấp 4,7 lần so với cùng năm trước.

Quý IV năm 2022, Vinpearl đã cho triển khai chuỗi sự kiện mùa lễ hội đẳng cấp ở ba điểm đến là Quảng Nam – Đà Nẵng, Nha Trang và Phú Quốc. Tính chung cả năm, tổng số đêm khách lưu trú tại Vinpearl đạt 2,4 triệu, trong đó số đêm khách Việt Nam đạt 1,9 triệu lượt, tăng 13% so với năm 2021. Tổng số đêm phòng bán năm 2022 đạt hơn 1 triệu phòng, tăng 47% so với năm 2021.

#### - **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 Nguyễn Xã Hội**

#### - **Vị thế trong ngành (Thiện Nguyễn Xã Hội)**

Trong lĩnh vực **Y tế**, 2022 là năm Vinmec dành tổng lực cho mục tiêu phục hồi kết quả kinh doanh, tiếp tục hành trình chuyển đổi số cũng như nâng cao chất lượng dịch vụ toàn hệ thống qua các hợp tác chiến lược toàn cầu. Doanh thu toàn hệ thống năm 2022 đạt 4,5 nghìn tỷ nhờ việc đẩy mạnh nền tảng chuyên môn tại các chuyên khoa trọng điểm như tim mạch, ung bướu và chấn thương chỉnh hình. Kết quả trên cũng được đóng góp từ việc triển khai các mô hình phối hợp điều trị đa mô thức giữa các chuyên khoa, phát triển y học dự phòng và tối ưu chi phí vận hành, điển hình như triển khai chính sách lương thưởng theo hiệu quả công việc và chuyển tối đa từ thuê ngoài sang tự sửa chữa.

Trên phương diện hợp tác quốc tế nhằm nâng cao chất lượng điều trị và chuẩn dịch vụ, bệnh viện Vinmec Times City đã xuất sắc vượt qua kỳ thẩm định của Cleveland Clinics (Mỹ) vào cuối 2022 và là bệnh viện thứ hai trên thế giới được chính thức tham gia vào chương trình Cleveland Clinic Connected Membership

vào đầu 2023. Đây là chương trình liên kết toàn cầu của Cleveland Clinic với các bệnh viện được chọn lọc trên thế giới, nhằm tạo ra sự khác biệt về chất lượng chuyên môn nhờ có sự kết nối với các chuyên gia của Cleveland Clinic tư vấn và hỗ trợ trên nhiều lĩnh vực mà tổ chức này đang dẫn đầu trên thế giới như tim mạch – Cleveland Clinic đang đứng đầu nước Mỹ trong suốt 28 năm qua theo báo USNews<sup>22</sup>. Hai trong số bảy bệnh viện quốc tế của Vinmec (Vinmec Times City và Vinmec Central Park) đã trở thành hai bệnh viện đầu tiên tại châu Á đạt chứng nhận quốc tế ACC (Mỹ) về chất lượng quản lý bệnh lý suy tim và mạch vành đầu tiên tại Đông Nam Á.

Năm 2022, Vinmec không khai trương thêm bệnh viện, phòng khám mới mà chú trọng nâng cao chất lượng chuyên môn và dịch vụ tại các cơ sở hiện tại. Các dự án Vinmec Ocean Park và Vinmec Smart City (Hà Nội) đang được triển khai và sẽ sớm được đưa vào vận hành.

Trong lĩnh vực **Giáo dục**, trong nửa đầu 2022, hầu hết các trường học trên cả nước vẫn phải đóng cửa do ảnh hưởng dịch từ Covid-19. **Vinschool** tiếp tục cho triển khai hình thức học tập trực tuyến trên nền tảng Learning Management System (LMS), đảm bảo số giờ đào tạo cho học sinh theo chương trình học. Khi tình hình dịch đi vào kiểm soát và học sinh được phép quay trở lại trường vào Quý II năm 2022, Vinschool đã nhanh chóng mở mới thêm sáu cơ sở, tăng quy mô hệ thống lên 43 trường với tổng số lượng học sinh đạt 43 nghìn em. Kết quả kinh doanh năm 2022 tăng trưởng ấn tượng với doanh thu đạt 3,6 nghìn tỷ, tăng 67% so với năm trước. Ngoài việc mở rộng quy mô hệ thống, việc thực hiện các giải pháp tối ưu chi phí cũng là các yếu tố đóng góp vào tăng trưởng nêu trên. Về chất lượng giảng dạy, trong năm 2022, ba cụm trường Vinschool the Harmony, Vinschool Times City và Vinschool Central Park đã chính thức trở thành những trường Việt Nam đầu tiên đạt giám định của Hội đồng các trường Quốc tế CIS sau quá trình bốn năm liên tục được đánh giá độc lập, chặt chẽ và minh bạch trên tám lĩnh vực và 45 tiêu chuẩn của CIS, bao quát hoạt động quan trọng của một trường học.

Với môi trường học thuật quốc tế đề cao giá trị xuất sắc, **VinUni** đã thu hút được các sinh viên và giảng viên ưu tú từ nhiều quốc gia. Sau hơn hai năm đi vào hoạt động, VinUni có 719 sinh viên, bao gồm 653 sinh viên đại học, 67 học viên chương trình bác sĩ nội trú và nghiên cứu sinh chương trình tiến sĩ đến từ 20 quốc gia. VinUni là đại học trẻ nhất châu Á – Thái Bình Dương đạt chuẩn QS Anh Quốc 4 sao toàn diện. Trong đó, các tiêu chí giảng dạy, quốc tế hóa giáo dục, phát triển học thuật, cơ sở vật chất, văn hóa – nghệ thuật, trách nhiệm xã hội, bình đẳng – hòa nhập đã xuất sắc đạt 5 sao theo chuẩn này. VinUni hiện là đối tác của 30 trường đại học Top 100 Bảng xếp hạng QS, dẫn đầu trong lĩnh vực trao đổi sinh viên, trao đổi giảng viên, hợp tác nghiên cứu và tích hợp đào tạo Cử nhân – Thạc sĩ. Trong năm, có 59 sinh viên đã tới trao đổi tại 15 trường đại học, trung tâm nghiên cứu Top 100 Thế giới vào Học kỳ Mùa xuân 2023 tại Hoa Kỳ, Thụy Sĩ, Hàn Quốc, Úc, Singapore và Hồng Kông. Ngoài ra, có năm sinh viên năm Ba đã được chấp thuận nhập học vào chương trình tích hợp Cử nhân – Thạc sĩ tại Đại học Pennsylvania, Top 13 thế giới. Đây là điều chưa có tiền lệ tại các đại học Việt Nam, khẳng định sự công nhận từ các đại học Ivy League Hoa Kỳ về chất lượng sinh viên cũng như chất lượng đào tạo tại VinUni.

**Trong lĩnh vực Vận tải hành khách công cộng (VTHKCC)**, năm 2022, VinBus đã tạo dấu ấn khi trở thành biểu tượng của giao thông công cộng xanh ở các thành phố lớn. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, các tuyến xe buýt điện VinBus đã được đưa vào vận hành từ Quý I năm 2022. Đến hết 2022, VinBus đã đưa vào hoạt động 15 tuyến tại Hà Nội, Phú Quốc và Thành phố Hồ Chí Minh và nhanh chóng trở thành cái tên được đông đảo người dân yêu mến và tin dùng. Từ lúc đưa vào vận hành đến hết năm 2022, VinBus đã phục vụ gần 21 triệu hành khách trên 9,5 triệu km thực hiện. Kết quả đánh giá của Sở Giao thông Vận tải năm 2022, VinBus là đơn vị duy nhất đạt xếp hạng tiêu chuẩn dịch vụ 5 sao trên tổng số 11 doanh nghiệp VTHKCC trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

<sup>22</sup> <https://health.usnews.com/best-hospitals/rankings/cardiology-and-heart-surgery>

## - Thị phần trong ngành (Thiện Nguyễn 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

### Kinh tế vĩ mô năm 2022: Nền kinh tế Việt Nam vững vàng vượt qua thách thức và hồi phục mạnh mẽ

2022 tiếp tục là một năm kinh tế thế giới đứng trước nhiều thách thức lớn bởi tác động từ đại dịch Covid-19 và xung đột quân sự Nga – Ucraina. Nhằm kiềm chế lạm phát, Cục dự trữ Liên bang Mỹ trong năm đã thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt, tác động đến thị trường tài chính thế giới năm vừa qua. Chỉ số S&P 500 – thước đo rộng nhất của thị trường chứng khoán Mỹ – giảm 19%, trong khi chỉ số công nghiệp Dow Jones mất 8,8% và chỉ số Nasdaq-100 giảm 33%. Trong bối cảnh đó, Việt Nam vẫn nhận được đánh giá tích cực từ nhiều tổ chức quốc tế về tình hình kinh tế – xã hội, khẳng định tiềm năng tăng trưởng sẵn có của một thị trường đang phát triển. Trong đó, Moody’s đã nâng xếp hạng tín nhiệm quốc gia dài hạn của Việt Nam từ mức Ba3 lên mức Ba2 vào tháng 09 năm 2022, thuộc nhóm triển vọng ổn định. Fitch xếp hạng Việt Nam ở hạng BB và thuộc nhóm triển vọng tích cực. Nikkei Asia đánh giá Việt Nam dẫn đầu khu vực Đông Nam Á về đà phục hồi sau dịch, đứng thứ tám thế giới. Nền kinh tế Việt Nam kết thúc năm 2022 đạt 8,02% tăng trưởng GDP (lần đầu quy mô GDP vượt mức 400 tỷ đô la Mỹ và cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022), lạm phát trong tầm kiểm soát tại 2,59% và thấp hơn nhiều quốc gia – kể cả các nước phát triển, tỷ giá so với đồng đô la Mỹ biến động ít so với các đồng tiền khác.

Năm 2022, theo báo cáo của Frost & Sullivan, doanh số trong lĩnh vực xe điện ghi nhận mức tăng ngoài dự báo với 74% so với năm 2021, đạt 7,5 triệu chiếc và chiếm 12% tổng lượng ô tô được tiêu thụ, tỷ trọng cao nhất trong lịch sử thị trường ô tô trên toàn thế giới. Mặc dù mới chỉ chiếm thị phần khiêm tốn, nhưng ngành xe điện đang phát triển nhanh hơn dự báo của các chuyên gia. Trung Quốc và châu Âu là hai khu vực dẫn đầu, chiếm lần lượt 69% và 16% tổng doanh số bán ô tô điện toàn cầu, tiếp theo là Mỹ với tỷ trọng là 11%. Mỹ là quốc gia có tốc độ tăng trưởng ấn tượng với doanh số đạt hơn 823 nghìn xe, tăng 67% so với năm trước, nâng thị phần ô tô điện lên 5,8% tổng doanh số ô tô tại nước này. Doanh số bán xe điện ở châu Âu đạt 1,2 triệu chiếc trong năm 2022, tăng trưởng tốt nhờ các tiêu chuẩn khí thải carbon dioxide (CO<sub>2</sub>) đã được siết chặt hơn với xe động cơ đốt trong, và mức trợ cấp mua xe điện được tăng lên ở một số thị trường lớn. Tại Việt Nam, theo số liệu của Hiệp hội Sản xuất Ô tô Đông Nam Á, xét trên cả tiêu chí doanh số lẫn sản lượng sản xuất, thị trường ô tô Việt Nam nằm trong nhóm tăng trưởng nhất khu vực Đông Nam Á trong năm 2022, lần lượt đạt mức tăng trưởng 33% về doanh số và 42% về tổng sản lượng sản xuất so với năm ngoài. Trong đó, doanh số ô tô điện ghi nhận sự bùng nổ vào tháng cuối năm 2022, với hơn 4 nghìn chiếc ô tô được giao đến tay khách hàng (so với trung bình không quá 1 nghìn chiếc/tháng), cho thấy phân khúc này đang có sự tăng trưởng rõ rệt so với năm 2021.

Tính chung cả năm 2022, thị trường bất động sản nhà ở tại Việt Nam ghi nhận nhiều điểm sáng mặc dù phải đối mặt với nhiều khó khăn trong nửa sau do tác động của các chính sách thắt chặt về tiền tệ, thiếu thanh khoản của hệ thống ngân hàng, mặt bằng lãi suất cao, và nhiều thông tin tiêu cực về một số chủ đầu tư. Tỷ lệ hấp thụ khả quan với doanh số bán vượt nguồn cung và tập trung ở nửa đầu năm. Trong sáu tháng đầu 2022, số căn được bán thành công chiếm 66% tổng lượng giao dịch cả năm 2022. Khu vực phía Tây của Thủ đô là nơi có nguồn cung mới ở mức cao nhất, chiếm 52% lượng mở bán mới trong năm và chủ yếu đến từ các dự án tại khu đô thị Vinhomes Smart City. Giá bán sơ cấp căn hộ trung bình tại Hà Nội tăng 21,2% so với 2021. Trong phân khúc thấp tầng, nguồn cung tại Hà Nội dồi dào với tổng số căn mở bán mới cả năm 2022 đạt trên 16 nghìn căn, kỷ lục số căn mở mới trong một năm. Phần lớn nguồn cung mở bán mới ở phân khúc này tới từ các Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park. Tại

Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung vẫn còn hạn chế, tổng số căn hộ chào bán mới ghi nhận trong năm 2022 đạt trên 18 nghìn căn, tăng 28% so với năm 2021 nhưng chỉ bằng 70% số lượng được chào bán trước dịch trong năm 2019. Trong đó, 93% nguồn cung của năm 2022 được chào bán trong ba quý đầu và 60% nguồn cung căn hộ đến từ các phân khu của khu đô thị Vinhomes Grand Park tại thành phố Thủ Đức.

Trong năm 2022, việc khan hiếm nguồn cung mới đã tạo động lực cho thị trường bất động sản bán lẻ ghi nhận mức tăng trưởng giá thuê tốt ở các khu vực trung tâm hai thành phố lớn Hà Nội và Hồ Chí Minh, lần lượt tại 36% và 45%. Giá thuê tại các khu vực xa trung tâm cũng ghi nhận mức tăng đáng kể. Năm bất ổn của thị trường tiêu dùng sau dịch, các nhà bán lẻ đã tích cực tìm kiếm mặt bằng mới cho kế hoạch mở rộng, thúc đẩy tỷ lệ lấp đầy tăng trưởng trở lại. Tỷ lệ lấp đầy tại Hà Nội tăng tám điểm phần trăm lên mức 95%, tương đương với tỷ lệ lấp đầy tại khu vực trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu vực xa trung tâm tăng nhẹ và ổn định. Thị trường được bổ sung nguồn cung mới sau năm tháng liên tiếp không có TTTM khai trương, với Vincom Mega Mall Smart City đi vào hoạt động từ Quý II năm 2022. Cụ thể, diện tích bán lẻ cho thuê (NLA) tại Hà Nội tăng 54,5 nghìn m<sup>2</sup>, tại Thành phố Hồ Chí Minh tăng 35 nghìn m<sup>2</sup>.

Ngành du lịch Việt Nam ghi nhận sự tăng trưởng mạnh của lượng khách nội địa, đạt 101,3 triệu lượt, tăng 168,3% so với mục tiêu 60 triệu và vượt mức trước dịch (85 triệu lượt khách vào 2019). Đối với khách quốc tế, thị trường vẫn đang dần hồi phục do Việt Nam đã mất giai đoạn đầu năm 2022 đóng cửa vì dịch Covid-19, tiến độ mở cửa của các nước khác nhau, và thị trường trọng điểm là Trung Quốc năm qua vẫn chưa mở cửa. Cả năm 2022, lượng khách quốc tế đến Việt Nam ghi nhận 3,7 triệu, tăng 23,3 lần so với năm 2021.

### **Triển vọng kinh tế vĩ mô 2023: Nền kinh tế tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức nhưng đầy triển vọng**

Kinh tế thế giới năm 2023 dự báo sẽ khó khăn do tiếp tục chịu ảnh hưởng từ bất ổn địa chính trị, lạm phát kéo dài, suy thoái kinh tế tại các thị trường phát triển. Sự kiện bất ổn trên thị trường tài chính gần đây cũng là một rủi ro tiềm tàng với nền kinh tế thế giới trong năm 2023. Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) dự báo nền kinh tế toàn cầu đạt mức tăng trưởng 2,9%. Tuy nhiên, khu vực châu Á, đặc biệt là ASEAN, được dự báo sẽ vẫn duy trì được tốc độ tăng trưởng tương đối khả quan. Việc Trung Quốc mở cửa được kỳ vọng sẽ tạo thuận lợi cho nông nghiệp, dịch vụ, xuất nhập khẩu của Việt Nam. Chính sách tiền tệ thắt chặt kỳ vọng sẽ được điều hành linh hoạt hơn trong năm 2023, đảm bảo thanh khoản, hỗ trợ nền kinh tế phát triển. Tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2023 được Ngân hàng Thế giới dự báo ở mức khoảng 6,3%, tiếp tục nằm trong top đầu khu vực Đông Nam Á. Lạm phát được dự báo tiếp tục được duy trì dưới mức 4% Quốc hội đề ra.

Theo dự báo của McKinsey, tốc độ tăng trưởng tầng lớp trung lưu tại Việt Nam đến năm 2023 là 9,2%/năm – mức cao nhất khu vực – và đến năm 2035 tầng lớp trung lưu sẽ chiếm trên một nửa dân số. Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam năm 2022 đạt 41,7% – ở mức thấp trong khu vực Đông Nam Á và dân số đô thị được dự báo tăng trưởng nhanh chóng và dự kiến chiếm trên 50% tổng dân số vào năm 2030. Với quy mô dân số lớn thứ 15 thế giới và đang ở giai đoạn cơ cấu vàng, tầng lớp trung lưu phát triển mạnh cùng tỷ lệ đô thị hóa nhanh và nhu cầu nhà ở bền vững, Việt Nam có những yếu tố vững chắc để thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển trong trung và dài hạn.

Ở lĩnh vực sản xuất và kinh doanh xe điện, theo Frost & Sullivan, thị trường toàn cầu dự kiến tăng bình quân 26,8% mỗi năm từ 2022 đến 2028. Chính sách ưu đãi của Chính phủ các nước Mỹ, Canada và châu Âu là một bước đệm lớn cho chiến lược mở rộng quy mô của VinFast. Tại Mỹ, Chính phủ nước này đặt mục tiêu một nửa doanh số bán ô tô của Mỹ sẽ là ô tô điện vào năm 2030. Chính phủ Mỹ vào tháng 11 năm 2022 đã công bố mục tiêu lắp đặt 500 nghìn điểm sạc để đẩy nhanh quá trình phát triển hạ tầng cho xe điện cùng việc đưa ra dự luật cơ sở hạ tầng thúc đẩy đầu tư vào nguyên liệu thô sản xuất pin. Theo ước tính của

Frost & Sullivan, tổng doanh số xe ô tô con tại các thị trường mục tiêu (Việt Nam, Bắc Mỹ và châu Âu) dự kiến đạt khoảng 34 triệu chiếc vào năm 2028. Tại Việt Nam, GDP tăng trưởng ổn định, quá trình gia tăng đô thị hóa và tầng lớp trung lưu cùng với cơ sở hạ tầng giao thông không ngừng được xây dựng, nâng cấp là các động lực chính thúc đẩy thị trường ô tô phát triển trong những năm tới. Cơ sở hạ tầng được mở rộng đang tạo tiền đề cho việc hình thành các đại đô thị đa trung tâm tại các tỉnh, thành phố lớn cũng sẽ khiến nhu cầu sở hữu ô tô trở nên thiết yếu với các gia đình.

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

Ngành bất động sản có tiềm năng tăng trưởng và phát triển bền vững. Đặc biệt, trong năm 2023, dân số Việt Nam chính thức đạt mốc 100 triệu người, trở thành một trong 15 quốc gia trên thế giới và một trong ba quốc gia khu vực Đông Nam Á có quy mô dân số này. Trong năm 2023, CBRE Việt Nam dự báo nguồn cung căn hộ có thể giảm nhẹ hoặc tương đương mức mở bán của năm 2022 ở thị trường Hà Nội. Giá sơ cấp căn hộ được dự báo sẽ tăng 4 – 7% mỗi năm trong vòng 3 năm tới trong bối cảnh các chủ đầu tư nâng cấp sản phẩm và dự kiến mở bán các dự án cao cấp, hạng sang tại các vị trí đắc địa. Đối với phân khúc nhà ở thấp tầng, thị trường Hà Nội sẽ tiếp tục ghi nhận nguồn cung ổn định từ dự án Vinhomes Ocean Park 3 và một vài dự án khác. Trong khi đó, thị trường Thành phố Hồ Chí Minh dự báo tiếp tục khan hiếm nguồn cung, trong đó phần lớn nguồn cung đến từ phân khúc cao cấp. Khu Đông dự kiến tiếp tục sẽ là hướng phát triển chính của thành phố, chiếm hơn 48% tổng nguồn cung.

Các tín hiệu tích cực trong năm 2022 là tiền đề cho một năm 2023 tiếp tục tăng trưởng của thị trường bất động sản bán lẻ, bất chấp các khó khăn trong ngắn hạn. Theo một khảo sát nhanh của CBRE về thị trường bất động sản bán lẻ khu vực châu Á Thái Bình Dương vào tháng 1/2023, 72% số nhà bán lẻ khảo sát cho biết dự kiến doanh thu bán hàng năm 2023 sẽ tăng đáng kể/tương đối so với năm 2022. Tại Việt Nam, cơ cấu dân số vàng và tăng trưởng tiêu dùng ở mức cao nhất khu vực Đông Nam Á trong giai đoạn 2022 – 2026 tiếp tục là những động lực chính thúc đẩy các nhà bán lẻ có tiềm lực tài chính, sản phẩm tốt tiếp tục mở rộng mạng lưới, cũng như thúc đẩy các nhà bán lẻ chưa hiện diện tại Việt Nam gia nhập thị trường.

Năm 2023, ngành du lịch Việt Nam đề ra mục tiêu đón 110 triệu lượt khách du lịch, trong đó khoảng tám triệu lượt khách quốc tế với kỳ vọng lượng khách du lịch Trung Quốc sẽ hồi phục sau khi quốc gia này mở cửa trở lại. Theo báo cáo tình hình kinh tế – xã hội tháng 02 năm 2023 và hai tháng đầu năm 2023 do Tổng cục Thống kê công bố, lượng khách quốc tế đến Việt Nam ước đạt trên 1,8 triệu lượt người trong hai tháng đầu năm, tăng gấp 36,6 lần so với cùng kỳ năm 2022 và gần bằng 25% lượng khách mục tiêu của cả năm 2023. Lượt khách nội địa đạt 20 triệu lượt trong hai tháng đầu năm 2023. Điều này càng khẳng định Việt Nam luôn được đánh giá là điểm đến hấp dẫn du khách với nhiều thắng cảnh, văn hóa và ẩm thực phong phú cùng yếu tố địa chính trị ổn định.

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

Vingroup là Tập đoàn kinh doanh đa ngành, với lĩnh vực kinh doanh đem lại nguồn lợi nhuận lớn nhất là bất động sản. Tất cả các lĩnh vực kinh doanh của Vingroup đều hướng tới cung cấp sản phẩm dịch vụ chất lượng cao và đối tượng khách hàng thu nhập trung cao cấp trên thị trường. Tại thời điểm hiện tại, 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 30/09/2023 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	625.387.345	146.942.516	1.556.392
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	249.321.511	43.859.435	(957.571)
CTCP Tập đoàn Đất Xanh	30.498.741	14.276.058	149.586
CTCP Đầu tư Nam Long	27.693.359	13.133.641	318.641
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	14.142.982	7.880.632	97.741

(Nguồn: BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 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.

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. Tại Việt Nam, bằng các chủ trương đúng đắn và sự điều hành quyết liệt của Chính phủ, kinh tế Việt Nam mặc dù không tránh khỏi những tác động bất lợi, nhưng đã nhanh chóng lấy lại đà tăng trưởng vốn có của một thị trường đang phát triển và phục hồi mạnh mẽ vào nửa cuối 2022. Theo đó, GDP cả năm 2022 tăng 8,02%, cao nhất khu vực Đông Nam Á và đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022. Lạm phát nằm trong mức kiểm soát 2,59%, đạt mục tiêu dưới 4% của Chính phủ đề ra. Mặc dù vậy, với các doanh nghiệp trong nước, khó khăn vẫn chưa khép lại khi các mũi nhọn kinh tế là thị trường tiền tệ, thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản diễn biến khó lường và gặp phải rất nhiều thách thức.

Trong bối cảnh đó, Tập đoàn Vingroup đã tiếp tục duy trì những nỗ lực bền bỉ để vượt qua các trở ngại từ môi trường bên ngoài, nhằm đẩy nhanh tốc độ hồi phục sau đại dịch Covid-19. Điều này thể hiện qua kết quả tích cực mà các lĩnh vực trụ cột của Vingroup là Công nghiệp – Công nghệ, Thương mại Dịch vụ, Thiện nguyện Xã hội đã đạt được trong năm qua. Trong lĩnh vực Công nghiệp – Công nghệ, chúng tôi muốn nhấn mạnh tới dấu ấn của VinFast – thương hiệu tiên phong trong chiến lược vươn ra toàn cầu, chinh phục thế giới của Tập đoàn Vingroup. Năm 2022 là một năm bản lề của VinFast khi chính thức trở thành một trong những hãng xe xăng đầu tiên trên thế giới chuyển hẳn sang thuần điện<sup>23a</sup>.

Đặc biệt, tháng 11 năm 2022, VinFast đã tạo nên một cột mốc lịch sử cho ngành công nghiệp sản xuất ô tô Việt Nam khi lần đầu tiên, một thương hiệu ô tô của Việt Nam đạt đăng cấp chất lượng và mọi tiêu chuẩn để xuất khẩu sang Hoa Kỳ – thị trường khó tính bậc nhất thế giới. Sau khi nhận được giấy phép nhập khẩu và lưu hành xe tại Mỹ của EPA (Cơ quan bảo vệ môi trường Hoa Kỳ), giấy phép của CARB (Ủy ban Tài

<sup>23</sup> <https://nhandan.vn/vinfast-dung-san-xuat-xe-xang-chuyen-sang-xe-thuan-dien-tu-cuoi-nam-2022-post681238.html>

nguyên Không khí California) để giao xe cho khách tại California và các bang áp dụng CARB, đồng thời hoàn thành các bài kiểm thử FMVSS theo quy định của NHTSA (Cơ quan an toàn giao thông quốc gia Mỹ), những chiếc VF 8 City Edition đầu tiên đã được bán giao cho khách hàng Mỹ, đánh dấu sự khởi đầu cho VinFast tại thị trường quốc tế. Với chiến lược chinh phục thị trường thế giới bài bản, VinFast cũng đã mở 22 trung tâm bán hàng và dịch vụ hậu mãi ở Bắc Mỹ và châu Âu. Bên cạnh đó, tháng 03 năm 2022, VinFast đã ký thỏa thuận xây dựng nhà máy sản xuất ô tô ở bang Bắc Carolina, Mỹ, với vốn đầu tư cho giai đoạn đầu là 2 tỷ đô la Mỹ. Nhà máy có công suất 150 nghìn xe/năm và dự kiến đi vào hoạt động năm 2025, kì vọng sẽ mang tới lợi thế cạnh tranh lớn cho công ty tại thị trường Hoa Kỳ. Ở trong nước, ô tô VinFast vẫn chứng tỏ sức hút từ chiến lược kinh doanh cốt lõi “Xe tốt – Giá tốt – Hậu mãi cực tốt” khi đạt doanh số hơn 24 ngàn xe trong năm 2022. Riêng tháng cuối năm, hai mẫu xe điện VinFast là VF 8 và VF e34 đều lọt Top 10 Mẫu xe bán chạy nhất thị trường, trong đó VF 8 đứng ở vị trí thứ ba chỉ sau bốn tháng chính thức bán giao xe. Kết quả ấn tượng này cho thấy ô tô điện VinFast đã bước đầu chinh phục được khách hàng đồng hành cùng thương hiệu trên hành trình hiện thực hoá sứ mệnh “Vì một tương lai xanh cho mọi người”

Bên cạnh đó, xe máy điện VinFast vẫn giữ vững vị trí số 1 trên thị trường với doanh số 60 nghìn xe bán ra trong năm 2022<sup>24</sup>, tăng 43% so với năm trước đó. Tiên phong đi đầu trong cuộc cách mạng về pin công nghệ mới cho quãng đường di chuyển tốt hơn, các mẫu xe máy điện thế hệ mới của VinFast đang dần thay thế xe xăng truyền thống, trở thành sự lựa chọn hàng đầu của khách hàng. Song hành với thành quả bước đầu của VinFast là VinES, với thành công trong việc xây dựng nền móng vững chắc để trở thành một công ty pin có chuỗi giá trị hoàn chỉnh từ nghiên cứu, phát triển sản phẩm đến sản xuất và tái chế. VinES đã nghiên cứu thành công tế bào pin (cell pin) của riêng mình và đưa vào sản xuất thử nghiệm tại nhà máy cell pin Hải Phòng. Trong năm 2022, VinES cũng đã mở rộng hợp tác chiến lược với các công ty pin hàng đầu thế giới như CATL, Gotion nhằm đa dạng hóa nguồn cung và tránh ảnh hưởng từ việc đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu cũng như giảm tối đa sự phụ thuộc vào một công nghệ nhất định nhằm quản trị tốt giá thành, cũng như hợp tác với các công ty công nghệ nhằm thúc đẩy việc nghiên cứu và phát triển công nghệ pin thể rắn, pin sạc siêu nhanh nhằm mang lại trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng của VinFast trong tương lai. Hỗ trợ đặc lực cho các dự án phát triển xe điện VinFast là Khối Công nghệ của Tập đoàn. VinBigData tiếp tục thành công trong việc phát triển hệ sinh thái công nghệ đa ứng dụng với các sản phẩm Trợ lý ảo ViVi, Chatbot và nền tảng trí tuệ nhân tạo đa nhận thức VinBase. VinAI đạt vị trí Top 20 Công ty toàn cầu dẫn đầu về nghiên cứu Trí tuệ nhân tạo, theo xếp hạng của Thundermark Capital. Công ty đã triển khai thành công tính năng quan sát toàn cảnh 360 độ cho xe điện, hệ thống giám sát người lái, và phát triển dòng sản phẩm thiết bị thông minh để triển khai các tính năng quản lý, vận hành hệ sinh thái thành phố thông minh. Ở trụ cột Thương mại – Dịch vụ, mặc dù phải đối diện với một năm cực kỳ khó khăn do các thay đổi đột ngột về chính sách vĩ mô trong nửa sau của năm nhằm ổn định kinh tế trước những biến động khó lường của thị trường quốc tế, song Vinhomes vẫn khẳng định vị thế dẫn đầu trên thị trường bất động sản và đưa ra các biện pháp chủ động thích nghi. Năm 2022, Vinhomes mở bán hai đại dự án mới là Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3, hai mảnh ghép cuối cùng để hoàn thiện siêu quần thể đô thị biển gần 1,2 nghìn héc-ta tại phía Đông Thủ đô Hà Nội. Hoạt động bán hàng phục hồi trong nửa đầu năm, sau hai năm chịu ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19, đã giúp giá trị hợp đồng ký mới trong năm (doanh số) và doanh số chưa bán giao đạt mức kỷ lục tương ứng là 128,2 nghìn tỷ đồng và 107,6 nghìn tỷ đồng, tạo tiền đề vững chắc cho năm 2023 trong bối cảnh thị trường còn nhiều bất lợi. Tháng 05 năm 2022, Vinhomes ra mắt thương hiệu nhà ở xã hội Happy Home với mục tiêu mang lại hy vọng “an cư lạc nghiệp” cho hàng triệu lao động trên cả nước, thể hiện rõ tâm và tầm của một doanh nghiệp hàng đầu khi chủ động nhận lãnh trách nhiệm với xã hội và cộng đồng. Cùng với Vinhomes, Vinpearl và VinWonders tiếp tục khẳng định vị thế là hệ thống khách sạn, nghỉ dưỡng, giải trí hàng đầu Việt Nam. Hàng loạt sản phẩm mới được đưa vào vận hành không chỉ tạo nên trải nghiệm cuốn hút hàng đầu khu vực mà còn tạo đà để Vinpearl bứt phá mạnh mẽ ngay sau đại dịch. Bên cạnh đó, nhằm mang lại trải nghiệm đa dạng cho khách hàng, năm qua

<sup>24</sup> <https://giaoducthudo.giaoducthoidai.vn/dhcd-vingroup-dat-muc-tieu-doanh-thu-190-000-ty-dong-53455.html>

Vinpearl cũng đã hợp tác chuyển giao quyền quản lý 13 khách sạn cho Tập đoàn Meliá với thương hiệu Meliá Vinpearl và sáu khách sạn cho Tập đoàn Marriot International. Ở lĩnh vực bất động sản bán lẻ, Vincom Retail là nhà phát triển bất động sản bán lẻ duy nhất mở mới ba TTTM và đều đạt tỷ lệ lấp đầy gồm cam kết trên 94% trong năm 2022. Vincom Retail ghi nhận lợi nhuận sau thuế 2,8 nghìn tỷ đồng, tăng 111% và đạt 116% kế hoạch cả năm 2022. Loạt hành động tối ưu hiệu quả toàn diện được thực hiện trong các năm vừa qua đã giúp Vincom Retail đạt được biên lợi nhuận sau thuế ấn tượng ở mức 38% doanh thu, khẳng định vị thế dẫn đầu về hiệu quả kinh doanh trong các công ty cùng ngành trong khu vực. Ở trụ cột Thiện nguyện Xã hội, các lĩnh vực y tế và giáo dục tiếp tục đẩy mạnh hoạt động hợp tác quốc tế nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và mang lại một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người. 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 về chữa trị tim mạch này<sup>25</sup>. Trong khi đó, 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.

Bước sang năm 2023, kinh tế toàn cầu dự báo chưa thể có nhiều khởi sắc. Tại Việt Nam, mặc dù Chính phủ đã có những hành động quyết liệt để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung, song các doanh nghiệp vẫn cần có thời gian và thêm nhiều nỗ lực để vượt qua thách thức và hồi phục tăng trưởng. Đây cũng sẽ là thách thức rất lớn của Vingroup. Sự khó khăn của thị trường tài chính được dự đoán có thể vẫn còn tiếp diễn cho tới hết năm nay và sẽ là một trong những trở ngại hàng đầu cho kì vọng phát triển đột phá. Mặc dù vậy, với tinh thần quyết tâm cao độ của một doanh nghiệp đã bước sang năm thứ 30 và luôn được đánh giá là cánh chim đầu đàn trong khối doanh nghiệp tư nhân Việt Nam, chúng tôi luôn nhìn thấy những cơ hội mới ngay trong thách thức, cùng với đó là việc đưa ra tầm nhìn dài hạn và hành động mạnh mẽ để hiện thực hoá các cơ hội. Theo đó, Tập đoàn sẽ tiếp tục đẩy mạnh mở rộng quan hệ với các đối tác, tổ chức tài chính quốc tế uy tín nhằm mang lại cho đối tác cơ hội tiếp cận và cùng phát triển bền vững tại thị trường Việt Nam, cũng như mở ra cơ hội để Vingroup tiếp cận nhiều kênh huy động vốn đa dạng, chi phí thấp và mang lại lợi ích ưu việt cho cổ đông. Các đơn vị kinh doanh được định hướng đưa ra các giải pháp quyết liệt, táo bạo, tập trung hết sức cho việc bám đuổi mục tiêu kinh doanh, đồng thời không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Để làm được điều đó, chúng tôi sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc tối ưu bộ máy tổ chức, tối ưu hệ thống quản trị, tối ưu mạnh mẽ năng suất lao động, tối ưu từng khoản chi tiêu, đảm bảo sự "săn chắc" và bền vững của toàn hệ thống, qua đó, khẳng định Vingroup là hệ sinh thái ưu việt nhất trong việc cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tới tầng lớp trung lưu tại Việt Nam – là tầng lớp hiện có tốc độ phát triển mạnh nhất tại khu vực châu Á. Đây cũng chính là nền tảng vững mạnh để hỗ trợ đưa các sản phẩm vận tải xanh tới tay người dùng toàn cầu.

## 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 03 năm gần nhất của Tổ Chức Niêm Yết:

Tại ngày	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Tổng số nhân viên, trong đó	44.100	41.500	54.400
Thu nhập bình quân/tháng (VND)	21.500.000	21.500.000	20.800.000

<sup>25</sup> <https://health.usnews.com/best-hospitals/rankings/cardiology-and-heart-surgery>

## 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 hình thức đào tạo được đổi mới, ứng dụng công nghệ, kỹ thuật tiên tiến như: số hóa tài liệu đào tạo, triển khai các khóa học trực tuyến nhằm khuyến khích CBNV không ngừng học hỏi, chủ động nghiên cứu học tập mọi nơi, mọi lúc nhằm cập nhật, bổ sung kiến thức, phát triển kỹ năng, năng lực bản thân và nâng cao hiệu quả công việc. Công tác sát hạch, đánh giá tay nghề của CBNV được các đơn vị duy trì tổ chức nghiêm túc nhằm đánh giá, sàng lọc, phân loại trình độ tay nghề và quy hoạch các nội dung, chương trình đào tạo phù hợp. Các chương trình đào tạo và phát triển đội ngũ 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 2022, Vingroup tiếp tục triển khai chương trình Học hỏi tự thân – Vượt lên chính mình, 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.

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

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền đã trả (%) / vốn điều lệ	0%	0%
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã trả (%) / vốn điều lệ	12,49999297%	0%

## 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	4,5 - 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 20,8 triệu đồng/tháng dựa trên báo thường niên năm 2022, 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.**

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:

**Chi tiêu hợp nhất:**

Đơn vị: triệu VND

Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Thuế giá trị gia tăng	232.541	7.842.589	4.425.576
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.352.838	9.843.867	15.777.685
Thuế thu nhập cá nhân	203.488	631.371	786.070
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao	1.039.259	2.056.432	772.370
Thuế tiêu thụ đặc biệt	401.043	1.168.107	296.809
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	427.853	801.566	2.253.710
<b>Tổng</b>	<b>5.657.022</b>	<b>22.343.932</b>	<b>24.312.220</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Chi tiêu công ty mẹ:

Đơn vị: triệu VND

Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Thuế giá trị gia tăng	-	126.374	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.451	23.972	365.567
Thuế thu nhập cá nhân	11.515	41.463	37.862
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao	213.008	-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	32.219	53.575	74.013
<b>Tổng</b>	<b>281.193</b>	<b>245.564</b>	<b>477.442</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 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

Chi tiêu hợp nhất	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	77.845	87.845	97.845

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Đơn vị: triệu VND

Chi tiêu công ty mẹ	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	56.000	61.000	66.000

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 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:

Chi tiêu hợp nhất:

Đơn vị: triệu VND

Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>20.036.906</b>	<b>40.594.457</b>	<b>95.183.876</b>
Vay ngắn hạn (****)	2.782.927	15.314.812	36.185.783
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	6.368.452	16.086.798	10.741.663
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (**)	10.885.527	9.192.847	38.052.480
Trái phiếu hoán đổi đến hạn trả (***)	-	-	10.203.950
<b>Vay dài hạn</b>	<b>102.011.250</b>	<b>119.804.341</b>	<b>98.292.858</b>
Vay dài hạn (*)	55.781.282	61.410.373	70.462.344

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Trái phiếu dài hạn (**)	46.229.968	58.393.968	27.745.316
Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	85.198
<b>Tổng</b>	<b>122.048.156</b>	<b>168.036.118</b>	<b>193.476.734</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

(\*) Chi tiết Vay dài hạn tại thời điểm 30/09/2023 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.095.087 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 214.284</i>	Từ tháng 10.2023 đến tháng 4.2028
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.000.000	Từ tháng 11.2024 đến tháng 2.2028
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	6.777.976 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 1.414.000</i>	Từ tháng 10.2023 đến tháng 6.2027
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	589.000 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 589.000</i>	Từ tháng 11.2023 đến tháng 8.2024
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	2.639.151 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 535.000</i>	Từ tháng 12.2023 đến tháng 6.2028
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	VND	28.800 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 19.200</i>	Từ tháng 10.2023 đến tháng 3.2025
Khoản vay hợp vốn 1	USD	13.317.045 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 2.130.726</i>	Từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 9 năm 2030
Khoản vay hợp vốn 2	USD	2.377.132 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 364.463</i>	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026
Khoản vay hợp vốn 3	USD	4.333.571 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 1.247.568</i>	Từ tháng 11 năm 2023 đến tháng 11 năm 2024
Khoản vay hợp vốn 4	USD	4.965.759 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 1.438.710</i>	Từ tháng 11 năm 2023 đến tháng 11 năm 2024
Khoản vay hợp vốn 5	USD	9.466.687 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 1.458.150</i>	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026
Khoản vay hợp vốn 6	USD	7.390.962 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả: 1.330.562</i>	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026
Khoản vay hợp vốn 7	USD	3.112.285	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 11 năm 2029
Khoản vay hợp vốn 8	USD	5.955.977	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số dư (quy đổi ngoại tệ tương đương)	Ngày đáo hạn
Khoản vay hợp vốn 9	USD	5.687.123	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028
Khoản vay hợp vốn 10	VND	831.250	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028
Một số đối tác doanh nghiệp	VND	10.636.202	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 12 năm 2025

(Nguồn: BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Chi tiết lãi suất các khoản Vay dài hạn tại thời điểm 30/09/2023 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản bảo đảm	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,8%/năm đến 15,28%/năm
Khoản vay không có tài sản bảo đảm	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 11%/năm đến 12%/năm
Khoản vay có tài sản bảo đảm và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 4,9%/năm đến 9,19%/năm
Khoản vay có tài sản bảo đảm và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi từ 4,1%/năm đến 7,2%/năm

(Nguồn: BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

(\*\*) Chi tiết Trái phiếu phát hành tại thời điểm 30/09/2023 như sau:

ĐVT: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	Số dư (đã quy đổi ngoại tệ tương đương)	Kỳ hạn	Lãi suất
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	37.416.674 Trong đó: trái phiếu đến hạn trả: 11.100.204	Từ 1,5 đến 10 năm	Lãi suất thả nổi, lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 2,8% đến 4,5%/năm; Lãi suất cố định từ 8,5% - 14,5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	1.428.846	Từ 2 đến 3 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4% đến 4,5%/năm
Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branche và Ngân hàng The Bank of New	12.018.447 Trong đó: trái phiếu đến hạn trả: 12.018.447	5 năm (i)	Lãi suất cố định 3%/năm

York Mellon SA/NV, Dubli Branch			
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited	14.933.829 <i>Trong đó: trái phiếu đến hạn trả: 14.933.829</i>	5 năm (ii)	Lãi suất thả nổi
<b>Tổng cộng</b>	<b>Trái phiếu dài hạn: 27.745.316</b> <b>Trái phiếu đến hạn trả: 38.052.480</b>		

(Nguồn: BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công ty)

(i) 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. Trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện và tại thời điểm theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

(ii) 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 khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện hoặc có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty VinFast Auto Ltd. theo mức giá thực hiện và tại thời điểm theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

**(\*\*\*) Trái phiếu hoán đổi đến hạn trả tại thời điểm 30/09/2023**

Trái phiếu hoán đổi có giá trị 425 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 9 năm 2021 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản bảo đảm và có lãi suất cố định 3,25%/năm. Các trái chủ có quyền hoán đổi sang cổ phiếu của Vingroup. Tại thời điểm 30/09/2023, trái phiếu này được phân loại sang ngắn hạn.

**(\*\*\*\*) Vay ngắn hạn**

*ĐVT: triệu VND*

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số dư (quy đổi ngoại tệ tương đương)	Ngày đáo hạn
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	3.868.418	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 6 năm 2024
Ngân hàng Bank of China (Hongkong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	373.548	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 3 năm 2024
Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh	VND	793.513	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 2 năm 2024
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.101.726	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 3 năm 2024
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	VND	2.932.173	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 2 năm 2024
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	6.185.236	Từ tháng 11 năm 2023 đến tháng 9 năm 2024
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	980.881	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 3 năm 2024
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.400.000	Tháng 11 năm 2023
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	14.443.606	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 7 năm 2024
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD, VND	443.151	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 9 năm 2024

Bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn ngắn hạn	USD	3.597.531	Tháng 1 năm 2024
Đối tác doanh nghiệp khác	VND	66.000	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 3 năm 2024
<b>Tổng cộng</b>		<b>36.185.783</b>	

(Nguồn: Công Ty)

Chi tiêu công ty mẹ:

Đơn vị: triệu VND

Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>2.936.685</b>	<b>5.620.235</b>	<b>48.215.234</b>
Vay ngân hàng ngắn hạn (*)	1.004.384	1.836.853	2.759.059
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản hợp vốn (**)	935.676	3.105.282	7.645.240
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (***)	996.625	-	33.871.835
Vay các bên liên quan	-	678.100	3.939.100
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>51.099.398</b>	<b>61.219.032</b>	<b>27.434.371</b>
Trái phiếu dài hạn (***)	18.799.395	33.928.700	2.470.914
Khoản vay hợp vốn (**)	19.448.001	19.341.615	17.287.603
Vay các bên liên quan khác	12.852.002	7.948.717	7.675.854
<b>Tổng</b>	<b>54.036.083</b>	<b>66.839.267</b>	<b>75.649.605</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

(\*) Chi tiết Vay ngân hàng ngắn hạn tại thời điểm 30/09/2023 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	950.000	Tháng 11 năm 2023 và tháng 2	Lãi suất cố định từ 10%-15%
Ngân hàng Bank of China (Hongkong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	373.548	Tháng 2, tháng 3 và tháng 4 năm	Lãi suất cố định từ 5,7%
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	550.000	Tháng 4 năm 2024	Lãi suất cố định từ 11,8%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	447.659	Tháng 11 năm 2023, tháng 2,3,5 năm	Lãi suất cố định 8,5%
Ngân hàng Maybank	VND	177.852	Tháng 10.2023 và tháng 3.2024	Lãi suất cố định 7,8% và 9,15%
Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội	VND	260.000	Tháng 10 năm 2023	Lãi suất cố định 7,8% và 10%
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.759.059</b>		

(Nguồn: BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

(\*\*) Chi tiết Khoản vay hợp vốn tại thời điểm 30/09/2023 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	7.442.929	Tháng 2 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,64%/năm đến 8,61%/năm
Credit Suite AG, chi nhánh Singapore – khoản vay hợp vốn 2	USD	9.533.687	Tháng 12 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,74%/năm đến 8,49%/năm
Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore khoản vay hợp vốn 3	USD	7.956.227	Từ tháng 1, tháng 11 năm 2024	Lãi suất 7,2%/năm cố định theo hợp đồng hoán đổi lãi suất sang đồng Việt Khoản vay ngắn hạn, lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 12,27%/năm đến 12,64%/năm
<b>Tổng cộng</b>	<b>Khoản vay hợp vốn dài hạn: 17.287.603 triệu đồng</b> <b>Khoản vay hợp vốn ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả: 7.645.240 triệu đồng</b>			

(Nguồn: BCTC riêng tư lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

(\*\*\*) Chi tiết Trái phiếu phát hành tại thời điểm 30/09/2023 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	7.988.267	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026	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	1.428.846	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 9 năm 2026	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, Dublin Branch	USD	11.877.118	Tháng 4 năm 2026	Cố định 3%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited	USD	15.038.518	Tháng 5 năm 2027	Cố định 4%/năm
<b>Tổng cộng</b>	<b>Trái phiếu dài hạn: 2.470.914 triệu đồng</b> <b>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả: 33.871.835 triệu đồng</b>			

(Nguồn: BCTC riêng tư lập Quý 3 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

Chỉ tiêu hợp nhất:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>72.186.627</b>	<b>126.232.017</b>	<b>152.023.108</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	20.004.799	25.276.287	29.138.185
Trả trước cho người bán ngắn hạn	21.271.470	37.954.852	36.512.248
Phải thu về cho vay ngắn hạn	14.824.123	8.256.866	9.426.913
Phải thu ngắn hạn khác	16.651.053	55.864.370	78.241.858
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(564.818)	(1.120.358)	(1.296.096)
<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>598.956</b>	<b>9.932.866</b>	<b>7.416.267</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	1.724.508	584.565
Phải thu về cho vay dài hạn	455.249	2.486.207	518.826
Phải thu dài hạn khác	143.707	5.722.151	6.312.876

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Chỉ tiêu công ty mẹ:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>35.271.181</b>	<b>46.156.519</b>	<b>78.318.584</b>
Phải thu khách hàng	993.573	3.169.671	817.689
Trả trước cho người bán	2.902.854	12.410.534	13.863.601
Phải thu về cho vay	27.439.364	28.255.698	51.243.338
Các khoản phải thu khác	4.109.030	3.907.740	12.643.697
Dự phòng phải thu khó đòi	(173.640)	(1.587.124)	(249.741)
<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>25.997.449</b>	<b>7.591.745</b>	<b>4.145.042</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	25.057.848	7.547.345	3.107.497
Phải thu dài hạn khác	939.601	44.400	1.037.545

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 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.

Chỉ tiêu hợp nhất:



Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>146.445.324</b>	<b>298.411.509</b>	<b>344.773.342</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	19.648.464	36.539.334	32.390.104
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.680.341	74.724.604	46.585.028
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.657.022	22.343.932	24.312.220
Phải trả người lao động	1.318.795	1.602.886	1.294.877
Chi phí phải trả ngắn hạn	26.282.817	40.372.673	52.086.664
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.187.424	3.568.410	5.232.398
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	40.561.593	75.558.793	85.041.723
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20.036.906	40.594.457	95.183.876
Dự phòng phải trả ngắn hạn	8.071.962	3.106.420	2.646.452
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>122.367.275</b>	<b>143.340.282</b>	<b>133.671.487</b>
Chi phí phải trả dài hạn	1.657.979	488.013	200.097
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.348.409	3.651.352	3.589.933
Phải trả dài hạn khác	1.650.171	1.960.505	22.228.643
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	102.011.250	119.804.341	98.292.858
Trái phiếu hoán đổi	9.488.495	9.866.970	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.033.936	1.138.987	1.172.864
Dự phòng phải trả dài hạn	2.177.035	6.430.114	8.187.092

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Chỉ tiêu công ty mẹ:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>30.328.095</b>	<b>40.367.956</b>	<b>64.413.358</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	2.058.565	2.421.744	1.563.540
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	10.724.372	9.967.944	8.041.344
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	281.193	245.564	477.442
Phải trả người lao động	18.444	28.852	54.765
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.296.677	1.445.783	3.397.943
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	8.862
Phải trả ngắn hạn khác	11.861.868	21.421.870	2.630.183
Vay ngắn hạn	2.936.685	4.820.235	48.215.234
Dự phòng phải trả ngắn hạn	150.291	15.964	24.045
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>90.824.653</b>	<b>124.108.953</b>	<b>123.864.452</b>
Chi phí phải trả dài hạn	268.797	437.008	1.011.829
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	7.078	5.467	4.263
Phải trả dài hạn khác	39.449.380	62.428.700	95.407.355
Vay dài hạn	51.099.398	61.219.032	27.434.371
Dự phòng phải trả dài hạn	-	18.746	6.634

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

## 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.

Chỉ tiêu hợp nhất:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Quý 3/2023
<b>1. Khả năng thanh toán (lần)</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	1,10	0,95	0,86
Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,76	0,62	0,62
<b>2. Cơ cấu vốn (lần)</b>			
Hệ số Nợ <sup>26</sup> /Tổng tài sản	0,63	0,77	0,77
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,68	3,26	3,26
<b>3. Năng lực hoạt động (vòng)</b>			
Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,30	0,20	0,30
Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	0,77	0,46	0,62
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,62	1,17	1,6
<b>4. Khả năng sinh lời (lần)</b>			
Tỷ suất Lợi nhuận/Doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	(6,01%)	2,01%	1,16%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng Tài sản bình quân	(1,78%)	0,41%	0,34%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	(5,11%)	1,38%	1,43%
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VND)	(685)	2.367	599

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Chỉ tiêu công ty mẹ:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Quý 3/2023
<b>1. Khả năng thanh toán (lần)</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	1,96	1,64	1,47
Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn	1,53	1,33	1,40

<sup>26</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 nhận thành doanh thu của Tập đoàn tại thời điểm Tập đoàn tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.

hạn			
<b>2. Cơ cấu vốn (lần)</b>			
Hệ số Nợ <sup>27</sup> /Tổng tài sản	0,59	0,66	0,68
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,44	1,92	2,16
<b>3. Năng lực hoạt động (vòng)</b>			
Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,04	0,03	0,02
Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	0,14	0,10	0,05
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,53	0,44	0,46
<b>4. Khả năng sinh lời (lần)</b>			
Tỷ suất Lợi nhuận/Doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	54,42%	23,20%	38,45%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng Tài sản bình quân (ROA)	2,41%	0,64%	0,63%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	5,34%	1,73%	1,90%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

## 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/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 Chac 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

<sup>27</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.

**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 HĐQT Tập đoàn Vingroup

- Từ 2021 – 2022:

Chủ tịch HĐQT VinFast

- Từ 2022 – nay:

Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD VinFast

- Từ 2022 – nay:

TV HĐQT CTCP Quản Lý và Đầu tư Bất động sản VMI

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức 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 31/03/2023):

691.274.400 cổ phần, chiếm 17,87% 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 17,87% vốn điều lệ

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Phạm Thu Hương	Vợ	169.938.525	4,39%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Tổ chức có liên quan	1.260.132.658	32,58%
Công ty Cổ phần Quản Lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Tổ chức có liên quan	243.462.578	6,29%
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 Niêm Yết:

Năm 2021

Năm 2022

- Cổ tức:	109.500.269 cổ phiếu VIC	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	Không có	Không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:	Không có	Không có

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

Họ và tên:	Phạm Thúy Hằng
Giới tính:	Nữ
Năm sinh:	1974
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nội
Trình độ 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 02/2010 – nay:	Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết:	Phó Chủ tịch HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2023):	113.491.446 cổ phần, chiếm 2,93% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	113.491.446 cổ phần, chiếm 2,93% vốn điều lệ
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:	

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Nguyễn Quốc Thành	Chồng	12.083.636	0,31%
Phạm Hồng Linh	Chị ruột	13.647.503	0,35%
Phạm Thu Hương	Chị ruột	169.938.525	4,39%
Phạm Nhật Vượng	Anh rể	691.274.400	17,87%

Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có
Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:	<u>Năm 2021</u> <u>Năm 2022</u>
- Cổ tức:	12.610.154 cổ phiếu VIC                      Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	Không có                      2,034 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức 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 Tập đoàn Technocom, Ucraina (nay là Tập đoàn Vingroup)
- Từ 2007 – nay:	Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết:	Phó Chủ tịch HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2023):	169.938.525 cổ phần, chiếm 4,39% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	169.938.525 cổ phần, chiếm 4,39% vốn điều lệ

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Phạm Nhật Vượng	Chồng	691.274.400	17,87%
Phạm Hồng Linh	Chị ruột	13.647.503	0,35%
Phạm Thúy Hằng	Em ruột	113.491.446	2,93%
Nguyễn Quốc Thành	Em rể	12.083.636	0,31%

Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có	
Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>
- Cổ tức:	18.882.048 cổ phiếu VIC	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	Không có	2,034 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:	Không có	Không có

**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 03/1996 – 06/1999:	Chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguéres and Partners, Hà Nội
- Từ 1999 – 01/2005:	Cộng sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel, Hà Nội
- Từ 01/2005 – 08/2016:	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
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết:	Phó Chủ tịch HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes
Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2023):	260.709 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	260.709 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:	

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Trần Thị Trâm	Mẹ đẻ	4.040	0,000104%

Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có	
Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>
- Cổ tức:	28.967 cổ phiếu VIC	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	Không có	Không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức 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
Quốc 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 – 12/2009:	Thành viên HĐQT kiêm Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Y Cao
- Từ 01/2010 - 2/2018:	Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Vinhomes)
- Từ 04/2017 – nay	Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup
- Từ 02/2018 – nay	Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup
- Từ 12/2012 -nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
- Từ 05/2016 - nay	Tổng Giám đốc Công ty CP 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 Niêm Yết:	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
	- Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái

Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2023):

Đại diện sở hữu:

Cá nhân sở hữu:

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%

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinEs
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quỹ Giải thưởng VinFuture

196 cổ phần, chiếm 0,000005% vốn điều lệ

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

196 cổ phần, chiếm 0,000005% vốn điều lệ

Hành vi vi phạm pháp luật:

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:

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

Không có

Năm 2021

21 cổ phiếu VIC

11,145 tỷ đồng

Không có

Năm 2022

Không có

13,726 tỷ đồng

Không có

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

Họ và tên:

Giới tính:

Năm sinh:

Nơi sinh:

Quốc tịch:

Trình độ chuyên môn:

Chun Chae Rhan

Nữ

1979

Hàn Quốc

Hàn Quốc

Thạc sĩ, MBA – The University of Chicago Booth School of Business

Cử nhân, Bachelor, Korea University

Quá trình công tác:

- Từ 2003 – 2005

- Từ 2005 – 2006

- Từ 2006 – 2010

- Từ 2013 - 2016

- Từ 2016 – 2018

- Từ 2019 - 2021

- Từ năm 1/2022 – 12/2022

- Từ 2023 đến nay

- Từ 17/05/2023 đến nay

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

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2023):

Đại diện SK Investment Vina II PTE.LTD sở hữu:

Cá nhân sở hữu:

Trợ lý Quan hệ Khách hàng, Union Bank of California

Chuyên viên Thẩm định Tín dụng, China Construction Bank

Chuyên viên Thẩm định Tín dụng, Standard Chartered Bank

Chuyên viên Ngân hàng đầu tư, J.P. Morgan

Quản lý Dự án Nhóm M&amp;A, SK Holdings

Trưởng Bộ phận Phát triển Kinh doanh Biopharma, SK Supex Council

Trưởng Bộ Phận Đầu Tư Đông Nam Á, SK Supex Council

Giám đốc điều hành Việt Nam, SK Supex Council

Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Thành viên Hội đồng quản trị

- Giám đốc điều hành Việt Nam, SK Supex Council

231.471.224 chiếm 5,98% vốn điều lệ

231.471.224 chiếm 5,98% vốn điều lệ

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:  
 Hành vi vi phạm pháp luật:  
 Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:

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

Không có	
Không có	
<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>
25.719.012 cổ phiếu	Không có
VIC (chia cho SK SK Investment Vina II PTE.LTD)	
Không có	Không có
Không có	Không có

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

Họ và tên:  
 Giới tính:  
 Năm sinh:  
 Nơi sinh:  
 Quốc tịch:  
 Trình độ chuyên môn:

ADIL AHMAD  
 Nam  
 23/07/1957  
 Pakistan  
 Úc  
 Thạc sĩ quản trị kinh doanh, chuyên ngành  
 Tài chính Kế toán;  
 Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- Từ 1983 – 1987
- 
- Từ 1987 – 1993
- 
- Từ 1990 – 1993
- 
- Từ 1993 – 1997
- 
- Từ 1997 – 2000
- 
- Từ 2000 – 06/2005
- 
- Từ 06/2005 – 10/2010
- Từ 01/2010 - nay
- Từ 06/2021 - nay

Bộ phận Ngân hàng, Bảo hiểm & Thuế, Công ty TNHH Exxon Chemical Pakistan, thành phố Karachi, Pakistan  
 Trưởng nhóm - Bộ phận Ngân hàng chuyên doanh và First Grindlays Modaraba ("FGM"), thuộc Ngân hàng ANZ Grindlays Pakistan, thành phố Karachi, Pakistan  
 Trưởng Khối Ngân hàng chuyên doanh và Giám đốc Điều hành, First Grindlays Modaraba, thuộc Ngân hàng ANZ Grindlays Pakistan, thành phố Karachi, Pakistan  
 Giám đốc & Trưởng bộ phận Tài chính Hồi giáo toàn cầu, Ngân hàng đầu tư ANZ Luân-đôn, Liên hiệp Vương quốc Anh và Bắc Ai Len  
 Thành viên Ban điều hành Khối chiến lược, Tập đoàn ANZ Banking Group Ltd, Melbourne, Úc  
 Giám đốc điều hành và Giám đốc điều hành toàn quốc, Ngân hàng ANZ Vietnam, Hà Nội, Việt Nam  
 Tổng giám đốc, Ngân hàng ANZ (Châu Á), Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
 Chủ tịch HĐQT, FWD Takaful Bhd, Malaysia  
 Thành viên độc lập HĐQT Tập đoàn Vingroup  
 Thành viên độc lập HĐQT  
 - Chủ tịch HĐQT, FWD Takaful Bhd, Malaysia

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết:  
 Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:



Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2023):	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>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	533 triệu đồng	1,056 tỷ đồng
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức 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 06/1990 – 06/1991	Chuyên viên kinh doanh Merck, Sharp & Dohme, Merck & Co
- Từ 09/1991 – 02/1994	Chuyên gia phân tích, Tài chính Doanh nghiệp, Lehman Brothers
- Từ 03/1994 – 05/1995	Trưởng nhóm, Bộ phận Kinh doanh Cổ phần khu vực Châu Á, Schroders & Co.
- Từ 05/1995 – 02/1997	Trưởng nhóm, Bộ phận Kinh doanh Cổ phần khu vực Châu Á, Credit Suisse Ag
- Từ 04/1997 – 10/2018	Giám đốc điều hành Bộ phận Kinh doanh Cổ phần khu vực Châu Á, UBS Securities Châu Á
	Giám đốc Chi nhánh, UBS Securities Hàn Quốc
	Giám đốc Chi nhánh, UBS Securities Đài Loan
	Giám đốc Toàn cầu Bộ phận Kinh doanh Cổ phần khu vực Châu Á, UBS Investment Bank
	Giám đốc điều hành, UBS Hana Asset Management Co. Ltd
	Giám đốc điều hành, UBS Asset Management (Singapore) Pte. Ltd)
- Từ 01/2019 – 12/2020	Phó Chủ tịch, Lumen Capital Investors
- Từ 01/2019 – 03/2021	Giám đốc độc lập, Kakao Bank
- Từ 06/2021 - nay	Thành viên độc lập HĐQT Tập đoàn Vingroup

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

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2022):

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

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Hành vi vi phạm pháp luật:

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:

- Cổ tức:	Không có	<u>Năm 2022</u>
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	533 triệu đồng	Không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:	Không có	1,056 tỷ đồng

**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:														
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 Kông)													
- Từ 2001 – 2004	Giám đốc điều hành cao cấp và Đồng Chủ tịch Hội đồng Đầu tư, Search Investment Group (Hong Kông)													
- 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 Kông)													
- 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 Kông)													
- 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 06/2021 - nay	Thành viên độc lập HĐQT Tập đoàn Vingroup													
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức 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 31/03/2023):	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:	<table border="0"> <tr> <td></td> <td><u>Năm 2021</u></td> <td><u>Năm 2022</u></td> </tr> <tr> <td>- Cổ tức:</td> <td>Không có</td> <td>Không có</td> </tr> <tr> <td>- Thù lao và các khoản lợi ích khác:</td> <td>533 triệu đồng</td> <td>1,056 tỷ đồng</td> </tr> <tr> <td>- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:</td> <td>Không có</td> <td>Không có</td> </tr> </table>			<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	- Cổ tức:	Không có	Không có	- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	533 triệu đồng	1,056 tỷ đồng	- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết:	Không có	Không có
	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>												
- Cổ tức:	Không có	Không có												
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	533 triệu đồng	1,056 tỷ đồng												
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức 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/Hộ chiếu
Nguyễn Việt Quang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	001068008968
Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc	001169008485
Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	001059007215
Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	045178000071

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

**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
- 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 – 6/2012:	Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom (nay là Tập đoàn Vingroup)
- Từ 10/2008 – 15/11/2011:	Thành viên HĐQT Công ty CP Vincom
- Từ 7/2012 – 4/2017:	Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup
- Từ 7/2012 – nay:	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup
- Từ 08/2014 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia
- Từ 02/2015 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản Xavenco
- Từ 2016 – nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thăng Long
- Từ 01/2018 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Giáo Dục và Đào tạo VinAcademy

- Từ 01/2019 – nay Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ VANTIX
- Từ 10/2019 – nay Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart
- Từ 02/2020 – nay Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes
- Từ 07/2020 – nay Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam
- Từ 08/2021 – nay Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinEs
- Từ 09/2021 – nay Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Vines Hà Tĩnh
- Từ 01/2022 -nay Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS
- Từ 03/2021 -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:  
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Phó Tổng Giám đốc
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản Xavinco
- Chủ tịch HĐQT Công ty 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 TGD Công ty cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Vingroup Investment Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Giải pháp Năng lượng VinEs
- Chủ tịch HĐQT kiêm TGD 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 31/03/2023):

Không có

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
Bế Thị Thuần	Mẹ đẻ	27.827	0,000719%
Công ty CP Bất động sản Xavinco	Chủ tịch HĐQT	16.162.447	0,42%

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>
- Cổ tức:	Không có	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	6,613 tỷ đồng	8,041 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 Xi nghiệp xây dựng kinh doanh thiết bị công nghệ CTN – Bộ Xây dựng
- 2003:	Trưởng Ban quản lý đầu tư xây dựng Vingroup
- Từ 2008 – 12/2013:	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV
- Từ 01/2009 – 12/2010:	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP PCM
- Từ 2007 – nay:	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup
- Từ 10/2018 – 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
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:	- Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Xây dựng Công ty Cổ phần Vinhomes - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng VinCons
Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2023):	2.117.587 cổ phần, chiếm 0,054% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	2.117.587 cổ phần, chiếm 0,054% vốn điều lệ

**Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu :**

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

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có



Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:	Năm 2021	Năm 2022
- Cổ tức:	235.287 cổ phiếu VIC	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	Không hưởng lương	Không hưởng lương
- 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 năm 2005 – 2007:	Công ty cổ phần Hùng Việt
- Từ 03/2007 - 08/2016:	Trưởng Ban Truyền thông Tập đoàn Vingroup
- Từ 08/2016 - 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 31/03/2023):	322 cổ phần, chiếm 0,000008% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	322 cổ phần, chiếm 0,000008% vốn điều lệ

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
Dương Thị Hằng	Chị gái	131	0,000003%

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:	Năm 2021	Năm 2022
- Cổ tức:	35 cổ phiếu VIC	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	9,780 tỷ đồng	13,541 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:	
- Từ 9/1995 – 3/1997	Cán bộ phòng Thư ký– Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
- Từ 3/1997– 3/2000	Chuyên viên phòng Tổng hợp Chuyên viên phòng Kinh doanh Công ty Liên doanh Cho thuê Tài chính Việt Nam (VINALEASE)
- Từ 3/2000– 4/2001	Cán bộ phòng Kinh doanh Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCBLEaco)
- Từ 4/2001– 11/2005	Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
- Từ 11/2005–4/2007	Phó Chánh Văn phòng/Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
- Từ 7/2007– 9/2011	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Vincom
- Từ 10/2011 – nay	Trưởng Ban Kiểm soát Tập đoàn Vingroup
- Từ 06/2021 - 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 31/03/2023):	13.854 cổ phần, chiếm 0,000358% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu :	13.854 cổ phần, chiếm 0,000358% 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:

Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết:

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

Không có

Năm 2021

1.539 cổ phiếu VIC

1,267 tỷ đồng

Không có

Năm 2022

Không có

1,592 tỷ đồng

Không có

**Bà Đỗ Thị Hồng Vân – Thành viên BKS**

Họ và tên:  
Giới tính:  
Năm sinh:  
Nơi sinh:  
Quốc tịch:

Đỗ Thị Hồng Vân  
Nữ  
1973  
Hà Nội  
Việt Nam



- 2007 - 2016:	Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
- 2016 - 2021	Chuyên viên tài chính tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- 3/2021 – nay	Thành viên BKS Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- 3/2021 – nay	Công ty cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart
- 06/2021-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:	- Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sách Việt Nam
	- Thành viên BKS Công ty cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart
Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/03/2023):	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>Năm 2021</u> <u>Năm 2022</u>
- Cổ tức:	Không có Không có
- Thu lao và các khoản lợi ích khác:	251 triệu đồng 335 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 đến 6/2008:	Kế toán Công ty CP Đầu tư Hà Việt
- 6/2008 đến 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 31/03/2022):	196 cổ phần, chiếm 0,000005% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	196 cổ phần, chiếm 0,000005% 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:	<u>Năm 2021</u> <u>Năm 2022</u>

- Cổ tức:	21 cổ phiếu VIC	Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác:	5,243 tỷ đồng	9,184 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

Chỉ tiêu hợp nhất:

Đơn vị: triệu Đồng

Danh mục	Nguyên giá			Giá trị còn lại		
	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>132.703.787</b>	<b>130.660.393</b>	<b>156.852.371</b>	<b>106.067.440</b>	<b>101.344.662</b>	<b>120.288.503</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	61.016.951	65.001.736	69.335.812	53.212.752	56.146.032	58.735.289
Máy móc, thiết bị	66.060.621	58.463.962	78.911.123	49.465.966	40.508.108	56.282.599
Phương tiện vận tải	2.639.187	3.703.900	4.696.874	1.721.743	2.678.375	3.243.247
Thiết bị văn phòng	661.798	1.291.621	1.717.578	274.547	856.953	1.108.411
Tài sản cố định khác	2.325.230	2.199.174	2.190.984	1.392.432	1.155.194	918.957
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>31.311.619</b>	<b>31.209.022</b>	<b>43.445.115</b>	<b>24.628.519</b>	<b>18.397.782</b>	<b>27.575.885</b>
Quyền sử dụng đất	533.835	529.499	564.437	421.478	400.881	420.506
Phần mềm máy tính	3.673.032	3.628.664	4.142.047	2.346.428	1.966.675	2.162.574
Bán quyền, chi phí phát triển và các tài sản khác	25.136.623	24.833.863	36.504.211	20.105.575	14.267.111	23.358.533
Tài sản cố định vô hình khác	1.968.129	2.207.996	2.234.420	1.755.038	1.763.115	1.634.272
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>43.552.966</b>	<b>48.445.892</b>	<b>50.815.799</b>	<b>35.133.258</b>	<b>38.307.078</b>	<b>39.451.116</b>
Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	36.616.482	40.764.055	43.383.606	31.187.766	34.434.525	36.130.907
Máy móc, thiết bị	6.936.484	7.681.837	7.432.193	3.945.492	3.872.553	3.320.209

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

Chỉ tiêu công ty mẹ:

Đơn vị: triệu Đồng

Danh mục	Nguyên giá			Giá trị còn lại		
	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.231.826</b>	<b>1.330.776</b>	<b>1.334.584</b>	<b>892.572</b>	<b>913.529</b>	<b>860.110</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	686.941	737.262	738.236	625.814	661.442	651.121
Máy móc, thiết bị	306.698	337.910	337.993	186.041	183.704	146.992
Phương tiện vận tải	72.764	90.502	91.253	41.177	56.785	50.475
Thiết bị văn phòng	164.173	163.852	163.852	39.391	11.540	11.522
Tài sản cố định khác	1.250	1.250	1.250	149	58	-
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>119.741</b>	<b>125.229</b>	<b>125.959</b>	<b>20.831</b>	<b>13.258</b>	<b>8.755</b>
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>5.956.377</b>	<b>3.910.129</b>	<b>2.648.365</b>	<b>4.912.627</b>	<b>3.031.242</b>	<b>1.992.119</b>

Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	4.054.968	2.672.503	1.919.841	3.658.596	2.304.605	1.584.636
Máy móc, thiết bị	1.901.409	1.237.626	728.524	1.254.031	726.637	407.483

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 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 2021	Năm 2022	% tăng/giảm	30/09/2023
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.277.631	4.474.605	36,52%	6.116.417

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

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 2021	Năm 2022	30/09/2023
Dự án bất động sản tại quận Hải An, thành phố Hải Phòng	1.223.792	2.075.689	2.324.241
Dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	178.964	819.927	2.043.492

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 và BCTC riêng tự lập Quý 3 năm 2023 của Công Ty)

#### (b) Chỉ tiêu hợp nhất

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng/ giảm	30/09/2023
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	83.325.334	105.708.010	26,86%	111.509.466

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 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 2021	Năm 2022	30/09/2023
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.730.669	12.980.002	13.284.014
Dự án Khu đô thị khu vực TP. HCM	12.360.561	13.470.476	16.197.612
Dự án VinFast	9.373.606	26.503.211	21.413.519

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 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

<i>Đơn vị tính: tỷ đồng</i>	<b>Kế hoạch năm 2023</b>	<b>% tăng/giảm so với năm 2022</b>
Doanh thu thuần	190.000	86,65%
Lợi nhuận sau thuế	2.000	(2,17%)
Vốn chủ sở hữu (*)	137.655	1,47%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần (*)	1,05%	(0,96%)
Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (*)	1,46%	0,08%
Cổ tức	0,00%	0,00%

(Nguồn: ĐHĐCĐ thường niên 2023 của Tổ Chức Niêm Yết)

(\*): Các chỉ tiêu này không được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2023 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 thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2023 của Tổ Chức Niêm Yết.

Lũy kế 09 tháng đầu năm 2023, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Tổ Chức Niêm Yết đạt lần lượt 134.207 tỷ đồng và 1.556 tỷ đồng, đều đã hoàn thành hơn 70% so với kế hoạch được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2023. Vốn chủ sở hữu cũng đã vượt chỉ tiêu kế hoạch do ban lãnh đạo Công ty tính toán, chủ yếu do khoản tăng gần 9.600 tỷ đồng đến từ góp vốn của cổ đông không kiểm soát vào công ty con như VinES, VS và VinFast Auto.

Vì vậy, Tổ Chức Niêm Yết đánh giá việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã định ra tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 là khả thi nếu Tổ Chức Niêm Yết không gặp phải những rủi ro bất khả kháng trong quá trình kinh doanh.

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

### ❖ Kế hoạch hoạt động của các lĩnh vực kinh doanh:

+ Lĩnh vực bất động sản, Vinhomes:

- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động bán hàng và bàn giao tại Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3 và mở bán các Đại đô thị mới. Sau đợt ra mắt ấn tượng của hai Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3 trong năm 2022, Vinhomes dự định sẽ tiếp tục triển khai hoạt động bán hàng tại các quỹ căn còn lại của hai dự án này. Đồng thời, Công ty cũng sẽ nghiên cứu và cho ra mắt các dự án Đại đô thị mới trong năm 2023, tùy thuộc vào tình hình thị trường. Tiếp nối thành công đã đạt được, những Đại dự án và Siêu dự án mang thương hiệu Vinhomes trong tương lai cũng sẽ có quy mô lớn, cảnh quan độc đáo, hệ thống tiện ích đẳng cấp và ứng dụng nhiều tính năng thông minh trong quản lý vận hành. Bên cạnh đó, Vinhomes sẽ tiếp tục tập trung giám sát chất lượng, đẩy nhanh tiến độ thi công để nhanh chóng bàn giao sản phẩm đến người mua nhà theo đúng tiến độ và ghi nhận báo cáo kết quả kinh doanh cho năm 2023, khẳng định uy tín của chủ đầu tư số một trên thị trường bất động sản Việt Nam.
- Không ngừng nâng cao chất lượng sống và trải nghiệm ưu việt cho cư dân, lấy công nghệ làm cốt lõi. Năm 2022, Vinhomes đã phát triển và cho ra mắt nhiều ứng dụng thông minh trong quản lý vận hành các khu đô thị. Bước sang năm 2023, Công ty sẽ tiếp tục kiện toàn, nâng cấp và bổ sung các ứng dụng, tính năng cũng như giải pháp công nghệ cao cho các ứng dụng cư dân Vinhomes Resident, ứng dụng vận hành V-PMS, trung tâm điều hành thông minh SmartHub hướng tới nâng tầm phong cách sống, xây dựng những cộng đồng cư dân hiện đại sánh ngang với các Đại đô thị trên thế giới.



- Đẩy mạnh phát triển các dự án nhà ở xã hội. Happy Home là một trong những trọng tâm phát triển của Vinhomes trong thời gian tới. Sau khi động thổ hai dự án đầu tiên tại Thanh Hóa và Quảng Trị trong năm 2022, Công ty sẽ tiếp tục mở bán hai dự án này và hoàn thiện các thủ tục pháp lý để bổ sung dự án tại nhiều tỉnh, thành phố ở cả ba miền như Hải Phòng, Hưng Yên, Khánh Hòa với mô hình tích hợp đầy đủ các tiện ích cơ bản như trường học, trung tâm thương mại, khu vui chơi trẻ em, công viên và khu thể thao. Với kinh nghiệm và hệ sinh thái đa dạng của mình, Vinhomes cam kết sẽ mang tới cho xã hội những khu nhà ở xã hội văn minh, hiện đại, góp phần thúc đẩy an sinh xã hội và kinh tế tại các địa phương
- Đẩy mạnh xúc tiến đầu tư trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp. Với những lợi thế sẵn có về quỹ đất và kinh nghiệm triển khai dự án cũng như các yếu tố hỗ trợ vững chắc về tiềm năng tăng trưởng tích cực của ngành, năm 2023, Vinhomes sẽ đẩy mạnh hoàn thiện pháp lý và xây dựng hạ tầng để sẵn sàng ký kết với các đối tác ngay khi các dự án khu công nghiệp/cụm công nghiệp đi vào hoạt động cũng như bám sát các dòng đầu tư FDI, tập trung nghiên cứu và áp dụng các mô hình bất động sản công nghiệp hiện đại, hiệu quả như khu công nghiệp thông minh/khu công nghiệp sinh thái/khu công nghiệp chuyên ngành quy mô lớn.

+ Lĩnh vực cho thuê TTTM, Vincom Retail tập trung xây dựng sản phẩm tiên phong thể hệ mới Life-Design Mall với thiết kế kiến trúc theo chủ đề, điểm nhấn và tiện ích đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Sản phẩm dịch vụ, tiện ích bất kịp xu thế tiêu dùng, trải nghiệm trên thế giới, đồng thời đem tới những mô hình cửa hàng flagship, full concept độc đáo từ những thương hiệu quốc tế nổi tiếng. Vincom Mega Mall Grand Park (Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh) là điển hình cho mô hình TTTM Life-Design Mall sẽ khai trương năm 2023. Về kinh doanh, Vincom Retail đồng hành và hợp tác với các khách thuê để thúc đẩy chiến lược mở rộng chuỗi cửa hàng tại các thị trường cấp 2, cấp 3 của Việt Nam, nhằm nâng cao tỷ lệ lấp đầy và hiệu quả kinh doanh vận hành. Với mục tiêu trải nghiệm khách hàng xuất sắc, Vincom Retail cùng các khách thuê liên tục nâng cao đẳng cấp dịch vụ thông qua các chương trình đào tạo cơ bản và nâng cao, lan tỏa Văn hóa Dịch vụ từ Trái tim với bộ nguyên tắc hành vi cụ thể tới từng cấp nhân viên tại TTTM và cấp cán bộ lãnh đạo. Bên cạnh đó, ứng dụng Mobile App MyVincom được nâng cấp các tính năng tiện ích cho khách như hướng dẫn chỉ đường tới gian hàng và vị trí đỗ xe, tự động gợi ý các ưu đãi khuyến mại theo vị trí của khách hàng nhằm mục tiêu mang đến những trải nghiệm trọn vẹn, đơn giản và thuận tiện tại TTTM. Các kênh thông tin thương hiệu như Website, Facebook, TikTok không những cung cấp thông tin đầy đủ cho khách hàng trước khi đến, khi ở tại TTTM mà còn nuôi dưỡng và thúc đẩy tình yêu thương hiệu với các khách hàng thông qua các nội dung do người dùng tự tạo tại TTTM. Lấy nguồn nhân sự tinh hoa làm cốt lõi, Vincom Retail tập trung phát triển đội ngũ chuyên môn cao, chuẩn hóa năng lực cán bộ lãnh đạo với chương trình đào tạo C-Level, quy hoạch và nuôi dưỡng “cán bộ nguồn” đến 2025, nhằm xây dựng bộ máy vững vàng và tinh nhuệ. Hệ thống báo cáo quản trị của Công ty sẽ được tự động hóa trên các cấp độ: báo cáo quản trị toàn Công ty, báo cáo riêng của 83 TTTM và dự phóng tài chính

+ Trong lĩnh vực công nghiệp, VinFast sẽ tập trung làm tốt tại thị trường trong nước thông qua chiến lược bán hàng đặc sắc, cũng như những chương trình tận dụng tối đa hệ sinh thái Vingroup để tạo sức hấp dẫn đặc biệt cho sản phẩm, và đồng thời tiếp tục xúc tiến việc xuất khẩu

### 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. Thông tin vẫn chưa cụ thể để 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 và chưa có thông tin cụ thể để công bố cùng Nhà đầu tư.

## 15 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 việc bán căn hộ và biệt thự, cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh văn phòng cho thuê tại các dự án đã hoàn thành và đang xây dựng qua các năm, doanh số bán hàng ô tô, xe máy điện, điện thoại thông minh... 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 2023 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.

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

Tổ Chức Niêm Yết không có cam kết nào chưa được thực hiện tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này.

## 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.

Không có.

## V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

### 1. Trái Phiếu niêm yết

Tên trái phiếu: Trái phiếu VICH2326001

Mã trái phiếu: VIC123029

### 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.

7.364.300 (Bảy triệu ba trăm sáu mươi tư nghìn ba trăm) Trái Phiếu

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

Tổng giá trị Trái Phiếu niêm yết theo mệnh giá là 736.430.000.000 VND (Bảy trăm ba mươi sáu tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng).

### 6. Ngày phát hành Trái Phiếu

Ngày 14/09/2023.

**7. Ngày đáo hạn Trái Phiếu**

Ngày 14/09/2026.

**8. Kỳ hạn Trái Phiếu**

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

**9. Lãi suất Trái Phiếu:**

- i. Lãi suất 02 Kỳ Tính Lãi đầu tiên của các 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 các Trái Phiếu 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:

- “**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.
- “**Ngày Xác Định Lãi Suất**” (i) đối với 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là ngày làm việc thứ 20 (hai mươi) trước Ngày Phát Hành; 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.
- “**Ngày Làm Việc**” có nghĩa là bất kỳ ngày nào trừ ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và ngày lễ tại Việt Nam và bất kỳ ngày nào mà vào ngày đó các ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quy định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- “**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 6 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành mỗi trong số Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu tương ứng. Trong trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định tại Điều 12 Phần V Bản Cáo Bạch này thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng đối với các Trái Phiếu được mua lại trước hạn sẽ được tính từ ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) ngày trái phiếu đó được mua lại trước hạn có liên quan.

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

Thanh toán lãi: 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) theo quy định tại Điều 12 Phần V Bản Cáo Bạch này.

Thanh toán gốc: Gốc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định tại Điều 12 Phần V Bản Cáo Bạch này hoặc ngày mà Trái Phiếu phải bị mua lại bắt buộc phù hợp với các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

**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

Tổ Chức Phát Hành sử dụng vốn huy động được từ 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 736.430.000.000 VND (Bảy trăm ba mươi sáu tỷ bốn trăm ba mươi triệu 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 VICH2326001 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.

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:	14/09/2023
Ngày đáo hạn:	14/09/2026
Kỳ hạn:	36 tháng
Kỳ trả lãi:	vào các ngày 14/03/2024; 14/09/2024; 14/03/2025; 14/09/2025; 14/03/2026 và ngày 14/09/2026.
Lãi suất	<p>(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;</p> <p>(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 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.</p>
Giá định ngày định giá	30/11/2023
Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại	06 kỳ vào các ngày 14/03/2024; 14/09/2024; 14/03/2025; 14/09/2025; 14/03/2026 và ngày 14/09/2026.
Lãi coupon đã xác định:	15% cho các ngày 14/03/2024; 14/09/2024.

- 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%: **9,8%**
- 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/tra-i-phi-eu.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

	30-11-21					
	Ngày phát hành 14/09/2023	Kỳ trả lãi 01 14/03/2024	Kỳ trả lãi 02 14/09/2024	Kỳ trả lãi 03 14/03/2025	Kỳ trả lãi 04 14/09/2025	Kỳ trả lãi 05/Đáo hạn 14/09/2026
Số ngày trong kỳ		181	184	181	184	181
Lãi suất coupon		11,00%	11,00%	9,50%	9,50%	9,50%
Dòng tiền lãi (Số tiền mệnh giá của 01 Trái Phiếu) = Lãi coupon x Số ngày trong kỳ/365		7,479	7,562	6,711	6,789	6,789
Gốc Trái Phiếu						100,000
Số ngày của kỳ		181	189	478	604	815
Lợi suất Trái Phiếu		11,59%	11,59%	11,59%	11,59%	11,59%
Giá trị hiện tại vào ngày định giá		7,352	7,323	6,561	6,189	6,526

Với các đặc điểm và giá định nêu trên, tại ngày định giá 30/11/2023, giá của Trái Phiếu là **106.397 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).

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:

Giá sử một trái phiếu mệnh giá 1.000.000 đồng, thời gian đáo hạn là 3 năm, lãi suất trái phiếu 9,5%/năm, kỳ trả lãi 06 tháng/lần, hiện đang được bán với giá 1.000.000 đồng. Lợi suất Trái Phiếu khi đáo hạn sẽ được tính như sau:

$$1.000.000 = \frac{47.500}{(1+k)^1} + \frac{47.500}{(1+k)^2} + \frac{47.500}{(1+k)^3} + \frac{47.500}{(1+k)^4} + \frac{47.500}{(1+k)^5} + \frac{47.500}{(1+k)^6} + \frac{47.500}{(1+k)^6}$$

Áp dụng phương pháp nội suy:  $k = 9,5\%/năm$ . Do đó,  $YTM = 9,5\%$ .

### 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 Báo Bạch này.



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

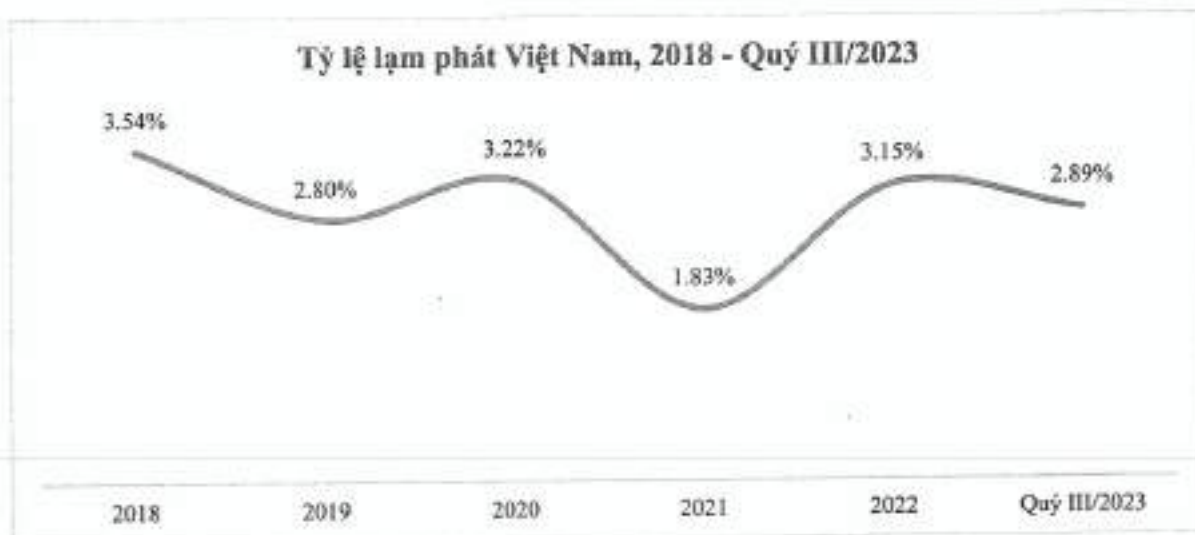
Lạm phát ở Việt Nam diễn biến tương đối ổn định trong 5 năm qua, trung bình ở mức 2,99%. Tỷ lệ lạm phát cao nhất được ghi nhận vào năm 2008, lên tới 28,24%. Nguyên nhân là do cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu đã tác động đáng kể đến nền kinh tế Việt Nam. Kể từ đó, Chính phủ Việt Nam đã thực hiện các 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.

Bước sang Quý III/2023, chỉ số giá tiêu dùng bình quân tăng 2,89% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng này chủ yếu đến từ giá nhà ở thuê (tăng 28,48%) do nhu cầu thuê nhà 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.

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.



*Nguồn: Tổng cục thống kê*

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****16.1. 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.

**16.2. 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 SSI**

Địa chỉ : 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số fax : (84-28) 3824 2897

Số điện thoại : (84-28) 3824 2997

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

**4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

Địa chỉ : 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số fax : (84-28) 3824 2897

Số điện thoại : (84-28) 3824 2997

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

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

## VII. PHỤ LỤC

1:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Niêm Yết;
2:	Điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết;
3:	Văn bản giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến Tổ Chức Niêm Yết;
4:	Báo cáo tài chính của Tổ Chức Niêm Yết bao gồm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ kiểm toán năm 2021;</li> <li>- Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ kiểm toán năm 2022;</li> <li>- Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ Quý III năm 2023.</li> </ul>
5:	Văn bản báo cáo về những tranh chấp pháp luật của Tổ Chức Niêm Yết;
6:	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;
7:	Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu VICH2326001 số VICH2326001/SSI-VIC/BHA ký ngày 20/06/2023 giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI.

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 11 năm 2023

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

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



Phạm Nhật Vượng  
**KÊ TOÁN TRƯỞNG**



Nguyễn Việt Quang  
**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**



Nguyễn Thị Thu Hiền



Nguyễn Thế Anh

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**



Nguyễn Thị Thanh Hà

