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 (được sửa đổi tại từng thời điểm))

VINGROUP

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
(Quyết định đăng ký niêm yết số 122/QĐ-SGDHCM cấp ngày 28 tháng 03 năm 2016)

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:
CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

TECHCOMSECURITIES

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày __/__/2016 đến __/__/2016 tại:

- ***TỔ CHỨC NIÊM YẾT: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP***
  Địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội
  Điện thoại: (84–4) 3974 9999
  Website: vingroup.net
- ***TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương***
  Địa chỉ: Tầng 4 & 5, số 9 phố Tô Hiến Thành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
  Điện thoại: (84–4) 3944 6368 Fax: (84–4) 3944 6583
  Website: www.tcbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin của Tổ Chức Niêm Yết:

Họ tên: Dương Thị Mai Hoa Chức vụ: Tổng Giám đốc
Số điện thoại: (84–4) 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 59 ngày 23 tháng 12 năm 2015)

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

Điện thoại: *(84–4) 3974 9999* ***Fax:*** *(84–4) 3974 8888*

Website: *http://vingroup.net/*

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

Tên trái phiếu: Trái phiếu VIC11201701

Loại trái phiếu: Trái phiếu công ty/doanh nghiệp

Mã trái phiếu:

Ngày phát hành: Ngày 25/11/2015

Ngày đáo hạn: Ngày 25/11/2017

Lãi suất:

(i) *Lãi suất đối với hai kỳ hạn 6 (sáu) tháng đầu tiên*: 10,50% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và

(ii) *Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 (sáu) tháng tiếp theo*: Tổng của 4,50% (bốn phẩy năm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu (do tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu xác định) là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, 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 công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

Kỳ trả lãi: Lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn 6 (sáu) tháng từ ngày phát hành.

Mệnh giá: 100.000 VND (một trăm nghìn đồng Việt Nam)/Trái Phiếu.

Tổng số lượng niêm yết: 10.000.000 (mười triệu) Trái Phiếu.

Tổng giá trị niêm yết (*theo mệnh giá*): 1.000.000.000.000 VND (một nghìn tỷ đồng Việt Nam).

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

Điện thoại: (84–4) 3834 5100 Fax: (84–4) 3834 5090

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 4 & 5, số 9 phố Tô Hiến Thành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84–4) 3944 6368 Fax: (84–4) 3944 6583

THÔNG TIN QUAN TRỌNG

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

Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (***Techcom Securities***) với tư cách là tổ chức tư vấn niêm yết dựa vào các thông tin và số liệu do Tổ Chức Niêm Yết cung cấp khi thực hiện việc tư vấn niêm yết Trái Phiếu cho Tổ Chức Niêm Yết. Việc Techcom Securities, với tư cách là tổ chức tư vấn niêm yết, khẳng định rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng không được hiểu là Techcom Securities đưa ra bất kỳ cam đoan hay bảo đảm nào về tính chính xác, tính trung thực hay sự đầy đủ của bất kỳ thông tin nào trong Bản Cáo Bạch này.

Tổ Chức Niêm Yết đã chỉ định Techcom Securities làm tổ chức đại diện người sở hữu Trái Phiếu để bảo vệ quyền lợi của người sở hữu Trái Phiếu trên cơ sở hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu ký ngày 05/11/2015 (Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là đã chấp thuận việc chỉ định Techcom Securities làm tổ chức đại diện người sở hữu Trái Phiếu như vậy.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Cáo Bạch này, lưu ý phần "Các Nhân Tố Rủi Ro" và "Trái Phiếu Niêm Yết" và các tài liệu đính kèm (đặc biệt là Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu đính kèm tại Phụ lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (Các Điều Kiện Trái Phiếu) và Hợp đồng đại lý đăng ký và quản lý chuyển nhượng ký ngày 05/11/2015 giữa Tổ Chức Niêm Yết và Techcom Securities (Hợp Đồng Đại Lý)). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là (i) đã nghiên cứu đầy đủ và cẩn trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu.

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

CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

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

NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Cáo Bạch này được trích từ các báo cáo tài chính đã kiểm toán của Tổ Chức Niêm Yết do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2014 và báo cáo tài chính của Tổ Chức Niêm Yết hợp nhất chưa kiểm toán Quý IV/2015 phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam (*VAS*). Các báo cáo tài chính này được đính kèm theo Bản Cáo Bạch này.

Ngoài những thông tin tài chính được trình bày trong Bản Cáo Bạch này, nhà đầu tư có thể tham khảo thêm các thông tin khác về Tổ Chức Niêm Yết tại trang thông tin điện tử của Tổ Chức Niêm Yết và trang thông tin điện tử của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu VIC.

MỤC LỤC

Trang

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 7
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BCB 17
III. CÁC KHÁI NIỆM 17
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT 19
V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT 113
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT 121
VII. PHỤ LỤC 122

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

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

1. Rủi ro về kinh tế

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

Phần lớn toàn bộ doanh thu của Tổ Chức Niêm Yết đều phát sinh ở Việt Nam, và gần như toàn bộ 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 lương và giá cả, và 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 chính phủ Việt Nam. 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 bất lợi 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, tỷ lệ tăng trưởng vẫn không đồng đều, cả về mặt địa lý lẫn 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 khả năng tác động tiêu cực đến Tổ Chức Niêm Yết. Chẳng hạn, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi việc tăng lãi suất để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế. Các biện pháp đó có thể làm giảm hoạt động kinh tế ở Việt Nam, từ đó 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 và cũng 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 đôi lúc tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi về cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối và hạn chế đối với hàng xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi 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 những đợt bùng phát virus Dịch Cúm A (H1N1), MERS, Ebola 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 Ngân Hàng Nhà Nước 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 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.

Mức độ lạm phát cao và lãi suất cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết

Từ năm 2010 đến nay, trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp nhiều khó khăn, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các ngành, các cấp thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô. Năm 2013, GDP của Việt Nam tăng trưởng 5,42% so với năm 2012. Mức tăng trưởng này tuy thấp hơn mục tiêu đề ra là 5,5%, nhưng cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và có tín hiệu phục hồi. Tỷ lệ lạm phát cả năm 2013 chỉ ở mức 6,04%, thấp hơn mức 6,84% của năm 2012. Tiếp đà phục hồi tăng trưởng của nền kinh tế, sang năm 2014 GDP của Việt Nam tăng khoảng 5,93% so với năm 2013 và cao hơn so với mục tiêu của Chính phủ đặt ra là 5,8%. Trong khi đó tỷ lệ lạm phát bình quân của năm 2014 chỉ ở mức 4,09%, là mức thấp nhất trong vòng hơn 10 năm trở lại đây. Tính đến cuối năm 2015, tỷ lệ lạm phát được tính bằng CPI là 0,63% - mức thấp nhất trong vòng 15 năm qua. Tăng trưởng GDP cả năm ước đạt 6,68%. Điều này khẳng định tính đúng đắn, kịp thời, hiệu quả của các biện pháp, giải pháp được Chính phủ ban hành. Mặt bằng lãi suất năm 2015 duy trì ở mức thấp, lãi suất huy động chỉ hơi tăng nhẹ vào những tháng cuối năm do nhu cầu thanh toán và dự phòng chi trả trong dịp giáp Tết; trong khi lãi suất cho vay trung bình hầu như không đổi. Ngân hàng Nhà nước cho biết, trong tháng 12/2015, tính chung toàn hệ thống tổ chức tín dụng, có 11 ngân hàng điều chỉnh tăng lãi suất các kỳ hạn khoảng 0,1 – 0,5%/năm.

Mặc dù có các chính sách của chính phủ Việt Nam, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất của Việt Nam vẫn biến động đáng kể và 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 nền kinh tế được dự báo là tăng trưởng nhanh trở lại. Bên cạnh đó, việc duy trì tiền đồng (VND) mạnh của Ngân hàng Nhà nước buộc cơ quan này liên tục đưa ra các cam kết giữ ổn định tỷ giá, bán ngoại tệ,... làm cho lãi suất VND luôn trong trạng thái chờ tăng. Nếu lạm phát và ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ Chức Niêm Yết, 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. Nếu Tổ Chức Niêm Yết không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi 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 đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết.

Ngoài ra, Tổ Chức Niêm Yết không bảo đảm rằng chính phủ Việt Nam 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.

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

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý 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.

2. Rủi ro về luật pháp

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

Do hầu hết các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết hiện đang được tiến hành tại Việt Nam, nên mọi 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 bất động sản của Tổ Chức Niêm Yết chịu sự điều chỉnh của Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản v.v. Trong đó, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản mới, Luật Nhà Ở mới và Luật Đầu Tư mới được Quốc Hội ban hành cuối năm 2014 và đã có hiệu lực từ ngày 01/7/2015.

Luật Kinh Doanh Bất Động Sản mới và Luật Nhà Ở mới sẽ 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 là 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 là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở cho khách hàng, phải sửa đổi giao dịch thế chấp trên tài sản dự án (nếu có thế chấp) sao cho nhà ở sẽ bán không còn nằm trong phạm vi thế chấp nữa.

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

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

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

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

3. Rủi ro đặc thù từ mô hình kinh doanh 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 các lĩnh vực kinh doanh chính sau: (i) kinh doanh bất động sản; (ii) kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn, resort và vui chơi giải trí; (iii) bán lẻ; (iv) dịch vụ y tế chất lượng cao; (v) dịch vụ giáo dục và đào tạo; và (vi) nông nghiệp. 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 sáu 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 thông qua. Bất kỳ sự yếu kém nào trong công tác quản lý và điều hành hoạt động của những mảng kinh doanh này có thể dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh của lĩnh vực đó không đạt như mong muốn và có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết.

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 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.

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, thu nhập của Tổ Chức Niêm Yết sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các dự án hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường bất động sản. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ Chức Niêm Yết sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. 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 dự án 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.

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

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

Tổ Chức Niêm Yết không quản lý 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. 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 kết quả hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

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

Thành công của Tổ Chức 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 thuế

Một số công ty thành viên của Tổ Chức Niêm Yết hiện tại được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm cả miễn và giảm thuế. 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 của công ty thành viên của Tổ Chức Niêm Yết. Việc tăng các mức thuế suất đối thuế thu nhập doanh nghiệp 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, và làm giảm số lượng cổ tức mà mỗi công ty thành viên công bố và chia lại cho Tổ Chức Niêm Yết.

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 mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
- không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
- không thể thu tiền thuê của khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền thuê vì lý do khách thuê bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- phí bảo hiểm tăng;
- bất động sản không có thanh khoản trên thực tế;
- hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; 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 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 nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động 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 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 dầy 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 tập đội ngũ bác sỹ 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 tác động của những biến động có nguồn gốc từ bên ngoài Việt Nam

Những bất ổn về chính trị, kinh tế trong khu vực có thể ảnh hưởng tới tâm lý của du khách trước khi lựa chọn Việt Nam làm điểm đến trong các kỳ nghỉ của mình. Ngoài ra, sự cạnh tranh lẫn nhau của các nước trong khu vực để thu hút được du khách thông qua các chương trình quảng bá, khuyến mại lớn, chủ trương hỗ trợ từ phía chính phủ các nước nhằm phát triển du lịch…cũng tạo ra những khó khăn nhất định đối với các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ khách sạn và du lịch tại Việt Nam như Tổ Chức Niêm Yết.

Hoạt động bán lẻ tại Việt Nam đối mặt nhiều cạnh tranh từ các đối thủ nước ngoài

Thị trường bán lẻ Việt Nam trong những năm gần đây chứng kiến sự cạnh tranh khốc liệt giữa các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài. Các nhà đầu tư nước ngoài hầu hết đều là những doanh nghiệp lớn có lợi thế về vốn và kinh nghiệm nhiều năm. Các doanh nghiệp ngoại không chỉ tham gia vào thị trường bán lẻ Việt Nam từ khâu phân phối thông qua hình thức liên doanh liên kết mà còn mở rộng chuỗi cung ứng bằng cách tham gia cạnh tranh ngay từ khâu sản xuất. Các tập đoàn bán lẻ lớn liên tục công bố các kế hoạch và dự án bán lẻ quy mô tại Việt Nam, điển hình là tập đoàn bán lẻ Aeon Nhật Bản với dự án Aeon Mall Him Lam ở Sài Đồng, tập đoàn Lotte với kế hoạch mở 60 điểm kinh doanh, v.v. Sự cạnh tranh từ các đối thủ nước ngoài sẽ tạo nên thách thức lớn cho các doanh nghiệp bán lẻ trong nước nói chung và Tổ Chức Niêm Yết nói riêng trên con đường khẳng định vị thế và tìm lại thị phần trên sân nhà.

Hoạt động đầu tư vào nông nghiệp còn tồn đọng nhiều bất cập

Tuy nông nghiệp là một trong những ngành đóng góp cho sự ổn định kinh tế Việt Nam, đầu tư vào nông nghiệp chưa thực sự hấp dẫn được các nhà đầu tư do lĩnh vực này vốn tiềm ẩn nhiều rủi ro do ảnh hưởng bất lợi của dịch bệnh, thời tiết, thiên tai, sản phẩm nông nghiệp lại có tỷ suất lợi nhuận thấp; hạ tầng nông nghiệp, nông thôn còn yếu kém, việc tập trung một vùng đất đai rộng lớn để phát triển vùng nguyên liệu tập trung còn tồn động nhiều khó khăn và phức tạp; các chính sách, chiến lược, định hướng thu hút đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp chưa được xác định rõ ràng và còn thiếu và bất cập. Những yếu kém của nền nông nghiệp hiện nay sẽ tạo ra những khó khăn nhất định đặc biệt đối với doanh nghiệp mới tham gia đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp như Tổ Chức Niêm Yết.

4. Rủi ro của Trái Phiếu

Trái Phiếu không được bảo đảm bằng tài sản

Trái Phiếu không được bảo đảm bằng bất kỳ tài sản nào, dù của Tổ Chức Niêm Yết hay bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác. Do vậy, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không có quyền truy đòi trực tiếp đối với tài sản của Tổ Chức Niêm Yết hay bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác như là tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu. Trái Phiếu sẽ không được thanh toán từ các tài sản đã được Tổ Chức Niêm Yết sử dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ khác của Tổ Chức Niêm Yết trong trường hợp các tài sản đó không đủ để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng.

Trong trường hợp Tổ Chức Niêm Yết bị phá sản hoặc thanh lý, tài sản đảm bảo cho các khoản nợ được bảo đảm của Tổ Chức Niêm Yết trước hết sẽ được xử lý để trả nợ cho chủ nợ của các khoản

nợ có tài sản đảm bảo. Chỉ sau khi các khoản nợ có bảo đảm đã được thanh toán hết nhờ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm thì số tiền còn lại (nếu có) từ việc xử lý tài sản bảo đảm mới được sử dụng để thanh toán cho các chủ nợ không có bảo đảm và các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Niêm Yết, trong đó có Người Sở Hữu Trái Phiếu. Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ phải chia sẻ với các chủ nợ không có bảo đảm khác của Tổ Chức Niêm Yết theo tỷ lệ. Không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Niêm Yết có đủ tài sản để thanh toán các khoản tiền đến hạn của Trái Phiếu trong trường hợp Tổ Chức Niêm Yết đó bị phá sản hay thanh lý.

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

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

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

Nhà đầu tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật (*Xem thêm tiểu mục 12 có tiêu đề "Các loại thuế có liên quan" thuộc mục V "TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT"*).

Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi. Lãi suất cho các kỳ tính lãi không phải là 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào mức lãi suất trung bình của lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân, kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau bằng Đồng Việt Nam được niêm yết bởi 04 ngân hàng thương mại lớn là Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào ngày xác định lãi suất có liên quan. Bất kỳ thay đổi đáng kể nào về lãi suất 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.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, v.v... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Niêm Yết. Các rủi ro này, nếu xảy ra, chắc chắn sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết.

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**	Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT**
Bà: **Dương Thị Mai Hoa**	Chức vụ: **Tổng Giám đốc**
Bà: **Nguyễn Thị Thu Hiền**	Chức vụ: **Kế toán trưởng**
Ông: **Nguyễn Thế Anh**	Chức vụ: **Trưởng BKS**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn niêm yết

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Xuân Minh**

Chức vụ: **Chủ tịch HĐTV**

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng bảo lãnh phát hành và tư vấn niêm yết số 01/BLPHTVNY/TCBS–VGR4000 ngày 05/11/2015 với Tổ Chức Niêm Yết. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổ Chức Niêm Yết cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. "**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.
2. "**BCTC**"**:** Báo cáo tài chính.
3. "**BKS**"**:** Ban Kiểm soát.
4. "**Công ty CP**"**:** Công ty cổ phần.
5. "**Công ty TNHH**"**:** Công ty Trách nhiệm Hữu hạn.
6. "**Công ty TNHH MTV**"**:** Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một Thành viên.
7. "**ĐHĐCĐ**"**:** Đại hội đồng Cổ đông.
8. "**Điều Lệ**"**:** Điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết.
9. "**HĐQT**"**:** Hội đồng Quản trị.
10. "**HĐTV**"**:** Hội đồng Thành viên.
11. "**SGDCK**"**:** Sở Giao dịch Chứng khoán.
12. **"Tổ Chức Niêm Yết"**, hoặc "**Tập đoàn**", hoặc "**Vingroup**"**:** Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
13. "**Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết"**: Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.
14. "**TTTM**"**:** Trung tâm thương mại.
15. "**UBND**"**:** Ủy ban Nhân dân.

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này.

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

1. Quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên Công ty: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Logo
- Trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội
- Điện thoại: 04 3974 9999
- Fax: 04 3974 8888
- 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 59 ngày 23 tháng 12 năm 2015
- Website: vingroup.net
- Vốn điều lệ: 18.681.880.870.000 VND (*Mười tám nghìn sáu tám mươi mốt tỷ tám trăm tám mươi triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng*)
- Đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thị Mai Hoa – Tổng Giám đốc
- Hoạt động kinh doanh chính:
  - Kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê văn phòng nhà ở;
  - Xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf;
  - Dịch vụ vui chơi, giải trí như bi–a, trò chơi điện tử, trò chơi dưới nước, trò chơi trên cạn, bơi lội;
  - Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự;
  - Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn trại giải trí;
  - Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
  - Xây dựng công trình công ích;
  - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
  - Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp;
  - Kinh doanh khách sạn, khu du lịch sinh thái và các dịch vụ liên quan đến khu du lịch sinh thái;
  - Dịch vụ ăn uống, giải khát;

- Dịch vụ làm đẹp, thẩm mỹ;
- Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Vingroup, tiền thân là Công ty CP Thương mại Tổng hợp Việt Nam (Vincom), được chính thức thành lập vào ngày 3/5/2002 tại Hà Nội theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101245486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 3/5/2002.

Tháng 1/2012, Công ty CP Vincom nhận sáp nhập Công ty CP Vinpearl, chính thức hoạt động dưới mô hình Tập đoàn với tên gọi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Sau hơn một thập niên phát triển, Vincom đã trở thành một trong những thương hiệu số 1 Việt Nam về bất động sản với hàng loạt tổ hợp Trung tâm thương mại (TTTM) – Văn phòng, Căn hộ đẳng cấp tại các thành phố lớn, dẫn đầu xu thế đô thị thông minh – sinh thái hạng sang tại Việt Nam. Cùng với Vincom, Vinpearl cũng trở thành cánh chim đầu đàn của ngành Du lịch với chuỗi các khách sạn, khu nghỉ dưỡng, khu biệt thự biển, công viên giải trí, sân golf,... đẳng cấp 5 sao và trên 5 sao quốc tế.

Trên tinh thần phát triển bền vững và chuyên nghiệp, sau khi thành lập, Vingroup đã cơ cấu lại và tập trung phát triển nhiều lĩnh vực như:

- ***Bất động sản*** *với các thương hiệu:*
  - Vinhomes – *Hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ đẳng cấp,*
  - Vincom và Vincom Mega Mall – *Hệ thống TTTM đẳng cấp,*
  - Vincom Office – *Hệ thống văn phòng cho thuê;*
- ***Du lịch nghỉ dưỡng*** – *vui chơi giải trí với các thương hiệu*
  - Vinpearl Resort và Vinpearl Luxury – *Khách sạn 5 sao và trên 5 sao,*
  - Vinpearl Resort & Villas – *Quần thể Khách sạn và Biệt thự nghỉ dưỡng,*
  - Vinpearl Land – *Dịch vụ vui chơi giải trí,*
  - Vinpearl Golf Club – *Hệ thống sân golf;*
- ***Bán lẻ với các thương hiệu***
  - VinMart – *Siêu thị,* VinMart^{+} – *Cửa hàng tiện ích,*
  - VinFashion – *Thời trang,*
  - VinDS – *Hệ thống cửa hàng chuyên biệt,*
  - VinPro – *Hệ thống Bán lẻ Công nghệ và điện máy, và*
  - A Đây Rồi – *Thương mại điện tử.*

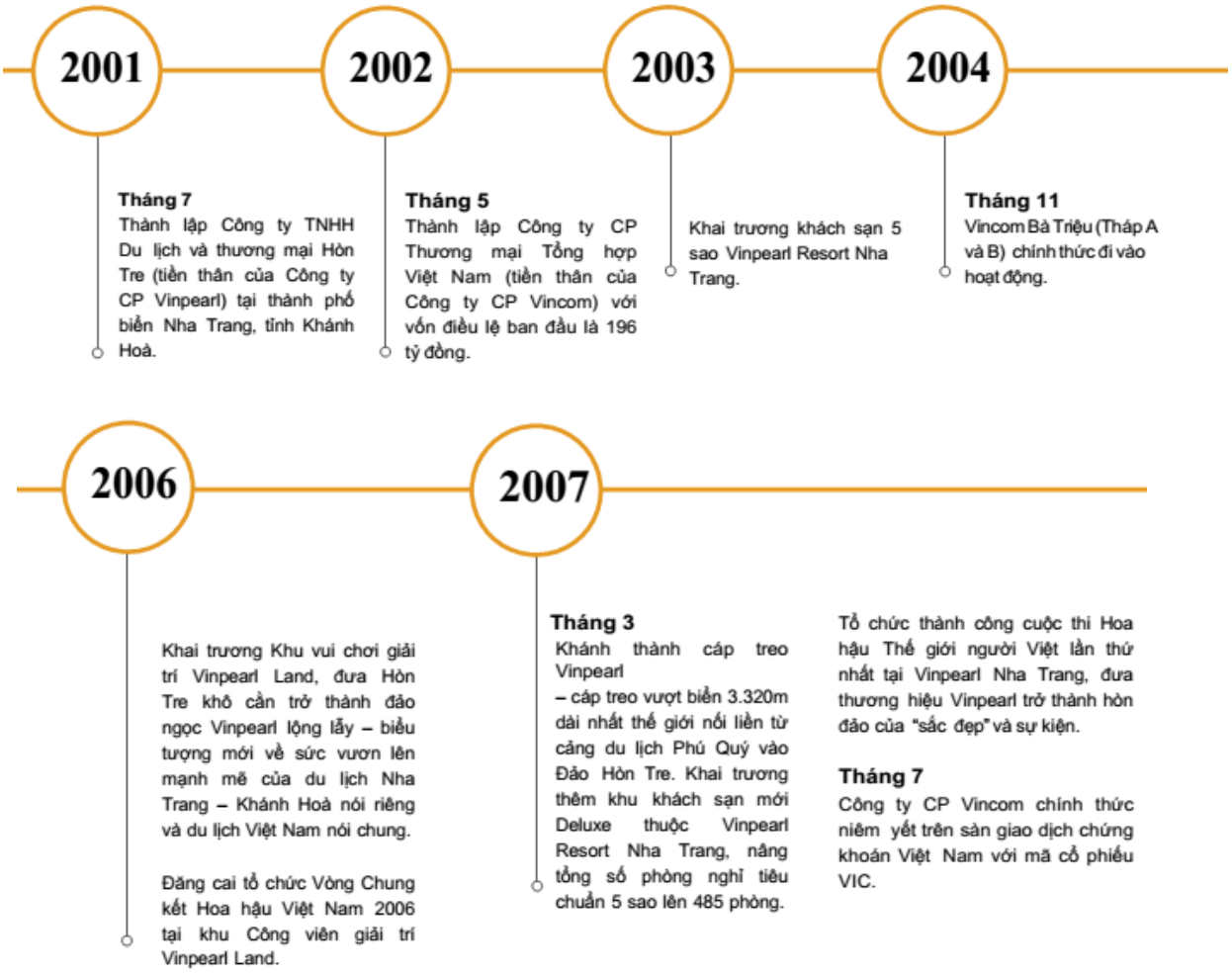
Bên cạnh ba lĩnh vực kinh doanh kể trên, Vingroup tiếp tục mở rộng và phát triển sang các lĩnh vực quan trọng khác với mục tiêu nâng cao chất lượng sống tại Việt Nam như Y tế với thương hiệu Vinmec – Dịch vụ y tế chất lượng cao; Giáo dục với thương hiệu Vinschool – Hệ thống trường Việt

Nam chất lượng cao; Nông nghiệp với thương hiệu VinEco – Ngành kinh doanh mới nhất mà Vingroup gia nhập cách đây không lâu.

Trong mọi lĩnh vực hoạt động, Vingroup đều chứng tỏ được vai trò tiên phong, đón đầu các xu hướng tiêu dùng mới, đem đến cho thị trường những sản phẩm và dịch vụ theo tiêu chuẩn quốc tế và những trải nghiệm hoàn toàn mới mang phong cách sống hiện đại.

Với những nỗ lực và sự sáng tạo không ngừng nghỉ, chỉ trong vòng 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 trẻ với trí tuệ, bản lĩnh và khát vọng Việt Nam gây dựng và dẫn dắt.

Các mốc phát triển của Vingroup:



2009

Tháng 8
Vincom Bà Triệu – Tháp C đi vào hoạt động.

Quý IV
Hoàn tất việc xây dựng và bàn giao các căn hộ hạng sang tại Vincom Bà Triệu.

Trở thành doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên phát hành thành công 100 triệu đô la Mỹ trái phiếu chuyển đổi quốc tế (TPCĐQT) niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore.

2010

Tháng 4
Tổ hợp văn phòng và TTTM của Vincom Đồng Khởi (Vincom B) đi vào hoạt động.

Tổ chức thành công Cuộc thi Hoa hậu Thế giới người Việt lần thứ 2 và Cuộc thi Hoa hậu Trái đất tại Vinpearl Resort Nha Trang.

2011

Tháng 5
Đưa vào hoạt động khu nghỉ dưỡng Vinpearl Luxury Nha Trang đẳng cấp trên 5 sao và sân Golf biển đảo đầu tiên Vinpearl Golf Club – Nha Trang, đánh dấu việc hoàn thiện cơ bản các hạng mục dự án trong tổ hợp Vinpearl Nha Trang – tổ hợp du lịch đầu tiên mà Vinpearl dày công vun đắp trong suốt một thập kỷ.

Tháng 7
Khai trương khu nghỉ dưỡng Vinpearl Premium Đà Nẵng.

Tháng 12
Khai trương TTTM Vincom Long Biên tại Vinhomes Riverside.

Tập đoàn chuyển toàn bộ trụ sở chính về Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Long Biên, Hà Nội.

2012

Tháng 1
Hoàn tất sáp nhập Công ty CP Vinpearl, nâng tổng số vốn điều lệ lên gần 5.500 tỷ đồng và thông qua chiến lược xây dựng và phát triển với tư cách pháp nhân mới: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Khánh thành Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.

Tháng 4 đến tháng 7
Vingroup phát hành thành công tổng cộng 300 triệu đô la Mỹ TPCĐQT, niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore; được FinanceAsia bình chọn là "Giao dịch tốt nhất Việt Nam 2012".

Tháng 10
Khai trương TTTM Vincom A TP. Hồ Chí Minh – tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực sang trọng. Giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của tổ hợp này được hoàn tất và ghi nhận trong năm 2013.

Tháng 11
Euromoney vinh danh Vingroup là "Chủ đầu tư tốt nhất Việt Nam" và APPA bình chọn Vinhomes Riverside là "Dự án biệt thự tốt nhất Việt Nam".

2013

Tháng 1
Vingroup trở thành thành viên sáng lập của Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF).

Tháng 4
Chính thức gia nhập lĩnh vực giáo dục với thương hiệu Vinschool – Hệ thống trường học liên cấp từ mầm non đến phổ thông trung học.

Tháng 5
Hợp tác chiến lược với Warburg Pincus – Quỹ đầu tư hàng đầu thế giới, thu hút 200 triệu đô la Mỹ đầu tư vào Công ty CP Vincom Retail. Acquisition International bình chọn đây là "Giao dịch bất động sản của năm 2013".

Tháng 7
Khai trương siêu TTTM Vincom Mega Mall Royal City, quần thể TTTM – Vui chơi giải trí dưới lòng đất lớn nhất Châu Á.

Tháng 11
Phát hành thành công 200 triệu đô la Mỹ trái phiếu quốc tế, giao dịch được FinanceAsia bình chọn là "Thương vụ tốt nhất Việt Nam 2013" và IFR Asia chọn là "Thương vụ Việt Nam tiêu biểu trên thị trường vốn quốc tế 2013".

Tháng 12
Khai trương siêu TTTM Vincom Mega Mall Times City và các cơ sở mới của Vinschool và Vinmec tại Khu đô thị Times City. Bàn giao hàng ngàn căn hộ tại Vinhomes Royal City và Vinhomes Times City trong năm 2013.

2014

Tháng 7
Khởi công khu đô thị hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam Vinhomes Central Park tại TP. Hồ Chí Minh; đồng thời, công bố chiến lược phát triển chuỗi hệ thống Bệnh viện Vinmec với 10 bệnh viện tại các tỉnh thành trong vòng 5 năm tới và thành lập trường Đại học Y Vinmec vào năm 2015.

Tháng 9
Tập đoàn Vingroup được vinh danh trên nhiều giải thưởng uy tín như Tạp chí tài chính hàng đầu thế giới Euromoney bình chọn là "Chủ đầu tư TTTM tốt nhất", Standard and Poor's (S&P) xếp hạng tín nhiệm trong Top 100 công ty hàng đầu ASEAN, FinanceAsia bình chọn là "Tổ chức huy động vốn tốt nhất" Việt Nam. Vinpearl Resort Nha Trang tiếp tục được vinh danh"Top 10 Khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam" tại lễ trao Giải thưởng du lịch Việt Nam.

Trường phổ thông liên cấp Vinschool tại Khu đô thị Times City khai giảng năm học đầu tiên, nâng tổng số học sinh từ mầm non đến cấp trung học lên đến gần 6.300 em.

Tháng 10
Vingroup công bố thành lập thương hiệu bán lẻ VinMart và VinMart+.

Khai trương TTTM Vincom Hạ Long, nâng hệ thống TTTM mang thương hiệu Vincom lên con số 6.

Tháng 11
Chính thức khai trương quần thể du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao Vinpearl Phú Quốc chỉ sau hơn 10 tháng thi công .

Khai trương đồng loạt 9 siêu thị và cửa hàng tiện ích đầu tiên mang thương hiệu VinMart và VinMart+.

Mở bán các căn hộ tại dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội.

Tháng 12
Vingroup được vinh danh là doanh nghiệp tư nhân nộp thuế lớn nhất Việt Nam, tính theo báo cáo tài chính hợp nhất 2013.

Khởi công công trình 81 tầng The Landmark81 thuộc khu đô thị Vinhomes Central Park. Tòa nhà The Landmark81 có độ cao dự kiến hơn 380m, hứa hẹn lập kỷ lục tòa nhà cao nhất Việt Nam.

Khai trương Trung tâm ẩm thực, hội nghị và giải trí sang trọng Almaz tại Vinhomes Riverside.

Cuối tháng 12/2014: Vingroup công bố thương hiệu Vinpearl Premium – Quần thể khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng tại Nha Trang, Phú Quốc và Đà Nẵng; đồng thời mở bán hàng trăm biệt thự biển tại Vinpearl Premium.

2015

Tháng 2

Vingroup khai trương TTTM thứ hai tại Thành phố Hồ Chí Minh, Vincom Thủ Đức.

Tháng 3

Vingroup chính thức công bố hệ thống bán lẻ Công nghệ – Điện máy VinPro – mô hình bán lẻ điện máy phong cách mới và lĩnh vực nông nghiệp với thương hiệu VinEco.

Tháng 4

Vingroup chính thức khai trương hạng mục khách sạn của quần thể du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas. Đây là khu nghỉ dưỡng đầu tiên của thương hiệu Vinpearl Premium tại Nha Trang.

Tháng 6

Vincom Ngô Quyền, Đà Nẵng chính thức đi vào hoạt động, mang đến khách hàng mô hình mua sắm – vui chơi –giải trí "tất cả trong một", hứa hẹn là điểm đến hiện đại, xứng tầm của thành phố được mệnh danh "đáng sống nhất Việt Nam".

Cũng vào cuối tháng 6 năm 2015, Quỹ Đầu tư hàng đầu thế giới Warburg Pincus hoàn thành khoản đầu tư tiếp theo trị giá 100 triệu USD vào Công ty Cổ phần Vincom Retail, một công ty con của Vingroup, nâng tổng giá trị đầu tư vào công ty này lên đến 300 triệu USD và vẫn giữ tỷ lệ cổ phần thiểu số. Đây là một trong những thương vụ đầu tư lớn nhất vào cổ phiếu chưa niêm yết tại Việt Nam cho đến thời điểm hiện tại.

Tháng 7

TTTM Vincom đầu tiên tại khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long, Vincom Hùng Vương – Cần Thơ chính thức đi vào hoạt động, hứa hẹn sẽ mang tới cho người dân Cần Thơ những trải nghiệm vui chơi giải trí độc đáo, mới lạ; đồng thời là điểm đến của các sự kiện văn hóa nghệ thuật của miền Tây Nam Bộ

Tháng 10

Vingroup chính thức khai trương Vincom Lê Thánh Tông, TTTM Vincom đầu tiên tại Hải Phòng, góp phần tích cực trong việc thúc đẩy sự phát triển kinh tế và xây dựng diện mạo đô thị thành phố Cảng ngày càng trở nên hiện đại và đẳng cấp.Cũng trong đầu tháng 10 năm 2015, Công ty TNHH Đầu tư sản xuất phát triển Nông nghiệp VinEco, một công ty con của Vingroup, chính thức ra mắt thị trường mẻ rau sạch đầu tiên chỉ sau 6 tháng Vingroup công bố tham gia đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp trên quy mô lớn.

Ngày 12/10/2015, Vingroup chính thức khởi công dự án TTTM Vincom đầu tiên tại thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang. Được thiết kế theo mô hình tiêu chuẩn của các TTTM Vincom đã thành công trên cả nước, Vincom Rạch Giá hứa hẹn sẽ trở thành một điểm đến mới của tỉnh Kiên Giang và khu vực đồng bằng sông Cửu Long.

Ngày 18/10/2015, Vingroup chính thức khởi công Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hải Phòng tại phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Với tổng vốn đầu tư khoảng gần 2.000 tỷ đồng cùng 14 chuyên khoa sâu và đội ngũ bác sĩ giỏi, Bệnh viện Vinmec Hải Phòng sẽ mang tới cho người dân và du khách một địa chỉ chăm sóc sức khỏe chất lượng cao.

Ngày 31/10/2015, Vingroup đã chính thức khai trương quần thể du lịch nghỉ dưỡng 5 sao tại Hạ Long và Phú Quốc là Vinpearl Hạ Long Bay Resort và Vinpearl Phú Quốc Resort & Golf; nâng tổng công suất lên 5.000 phòng trên toà n quốc, đưa Vinpearl trở thành thương hiệu du lịch nghỉ dưỡng quy mô hàng đầu Việt Nam. Đặc biệt, sự kiện khai trương Vinpearl Hạ Long Bay Resort cũng đánh dấu lần đầu Bắc tiến của thương hiệu Vinpearl.

Tháng 11

Ngày 23/11/2015, Công ty Quản lý Khách sạn Vinpearl – Tập đoàn Vingroup đã tổ chức lễ khởi công dự án Vinpearl Paradise Villas - thuộc giai đoạn 4 của siêu dự án Vinpearl Phú Quốc. Đây là dự án đẳng cấp, theo xu thế nghỉ dưỡng biệt thự đang được ưa chuộng, đồng thời là một kênh đầu tư hiệu quả với lợi nhuận tối thiểu 10%/năm trong vòng 10 năm.

Ngày 20/11/2015, trung tâm thương mại (TTTM) Vincom Center Nguyễn Chí Thanh chính thức khai trương. Đây là TTTM Vincom thứ 5 trên địa bàn Hà Nội với nhiều điểm ấn tượng, hứa hẹn trở thành "thiên đường" mua sắm, vui chơi và ẩm thực mới của khu vực trung tâm Thủ đô.

Tháng 12

Ngày 24/12/2015, Công viên Chăm sóc và Bảo tồn Động vật Vinpearl Safari do Vingroup đầu tư tại Gành Dầu, Phú Quốc đã chính thức khai trương với quy mô tầm cỡ khu vực. Đây là vườn thú bán hoang dã đầu tiên và duy nhất tại Việt Nam được xây dựng theo mô hình Safari thế giới. Sự kiện này nằm trong chuỗi hoạt động hướng tới "Năm Du lịch quốc gia 2016 - Phú Quốc - Đồng bằng sông Cửu Long".

Cùng ngày 24/12/2015, đồng loạt ba trung tâm thương m ại (TTTM) Vincom Mega Mall Thảo Điền (TP Hồ Chí Minh), Vincom Plaza Việt Trì (Phú Thọ) và Vincom Plaza Long Xuyên (An Giang) cùng chính thức khai trương. Loạt sự kiện này đã nâng tổng số TTTM Vincom đi vào hoạt động đạt tới con số 16 tại 9 tỉnh thành trên toàn quốc.

Ngày 26/12/2015, tại TP.Hồ Chí Minh, Vingroup khai trương Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Central Park với tổng vốn đầu tư 1.200 tỷ đồng. Với trang thiết bị hiện đại hàng đầu thế giới, đội ngũ chuyên gia, bác sĩ uy tín - Vinmec Central Park mở ra lựa chọn mới về dịch vụ y tế chất lượng cao cho người dân các tỉnh phía Nam.

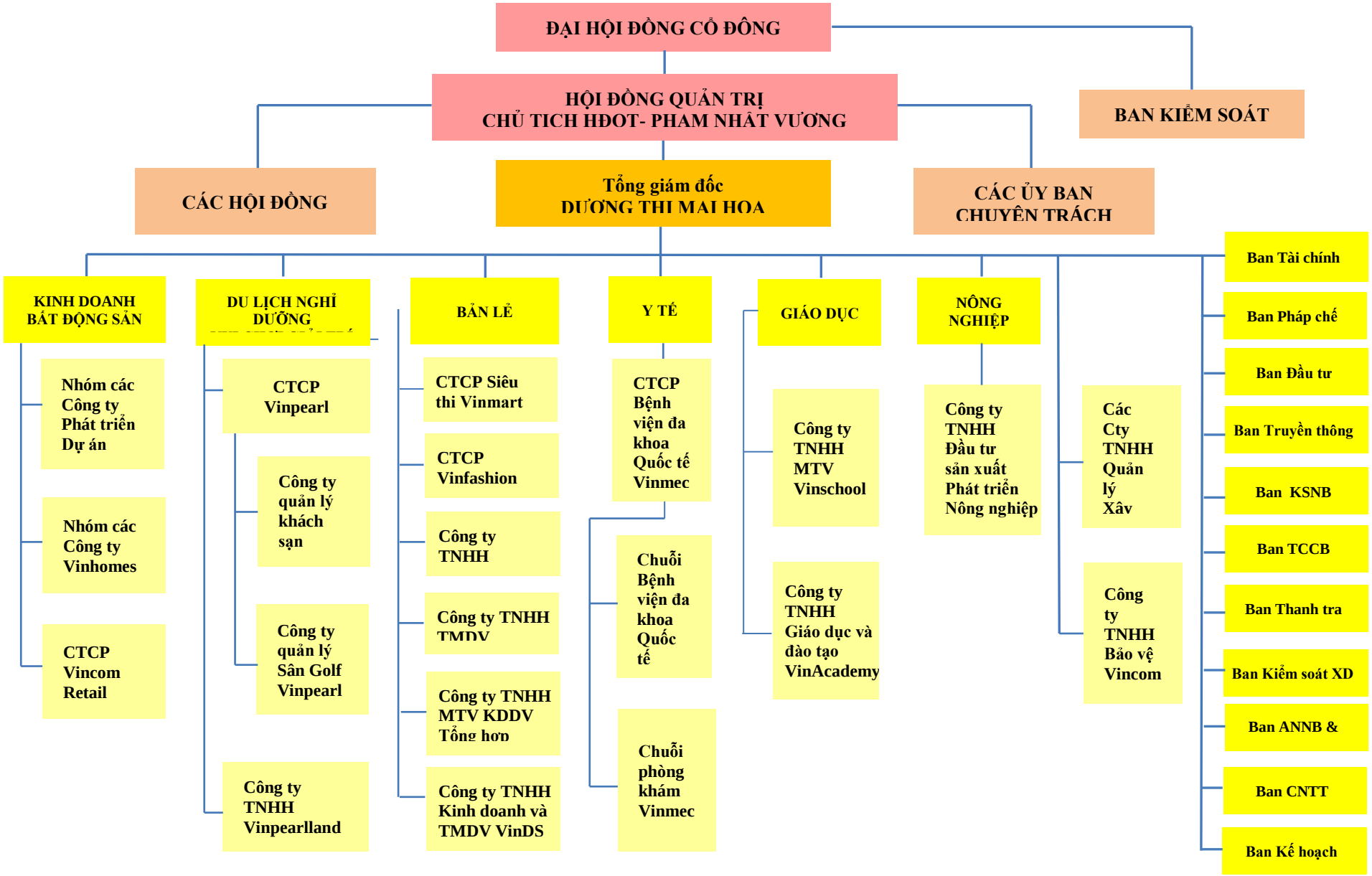
Thành tích đạt được:

- Vingroup đã nhận được rất nhiều danh hiệu và phần thưởng khác nhau bao gồm: "*Giải thưởng Thương hiệu mạnh Việt Nam*" do Thời báo Kinh tế Việt Nam phong tặng năm 2007 và 2008; "*Giải thưởng Sao vàng đất Việt*" do Hiệp hội Doanh nghiệp Trẻ Việt Nam phong tặng cho 100 thương hiệu dẫn đầu tại Việt Nam vào năm 2007, 2008, 2009, 2010 và 2011; "*Giải thưởng Dịch vụ Thương mại hàng đầu – Dịch vụ và Thương mại*" do Bộ Công Thương Việt Nam trao tặng vào các năm 2007, 2008, và 2009; giải thưởng "*Doanh nghiệp xuất sắc*" và "*Cúp vàng Chất lượng xây dựng*" do UBND Thành phố Hà Nội và Bộ Xây dựng trao tặng năm 2010.
- Năm 2012, Vingroup chiếm được niềm tin và lựa chọn vàng của độc giả Thời báo Kinh tế Việt Nam cho danh hiệu "*Doanh nghiệp 2011–2012*". Tháng 6/2012, Vingroup đã được nhận giải thưởng và được xếp vào danh sách "*50 Tập đoàn hoạt động hiệu quả nhất Việt Nam*" do Tạp chí Đầu tư Bridge và Công ty Chứng khoán Thiên Việt tổ chức. Tháng 8/2012, Vingroup đã nhận được giải thưởng "*Nhà phát triển Trung tâm Thương mại Tốt nhất Việt Nam*" do tạp chí tài chính Euromoney bình chọn năm 2012. Trong tháng 11/2012, Vingroup đã nhận được một số giải thưởng tại Giải thưởng Bất động sản Khu vực Đông Nam Á 2012, được tổ chức bởi Ensigh Media Singapore, gồm "*Chủ đầu tư tốt nhất (Việt Nam)*" trao cho Vingroup và giải thưởng "*Dự án Biệt thự tốt nhất (Việt Nam)*" trao cho dự án Vinhomes Riverside. Tháng 5/2013, Vingroup đã đạt được giải "*Dự án Phức hợp tốt nhất Châu Á – Thái Bình Dương*" thuộc các Giải thưởng bất động sản quốc tế năm 2013 cho dự án Vinhomes Riverside. Ngoài ra, trong năm 2012, Trái phiếu chuyển đổi có tổng mệnh giá 300 triệu USD của Vingroup được The Asset, một tạp chí tài chính tại Châu Á bình chọn là "*Giao dịch tốt nhất Việt Nam*", IFR Asia (Thomson Reuters) bình chọn là "*Giao dịch Thị trường vốn Việt Nam của năm*" và tạp chí Tài Chính Châu Á bình chọn là "*Giao dịch tốt nhất Việt Nam*".
- Vào năm 2013, Vingroup lần thứ hai liên tiếp đạt giải thưởng "*Giao dịch thành công nhất Việt Nam*" do FinanceAsia trao tặng. Giải thưởng dành cho 3 thương vụ thu hút vốn quốc tế của Vingroup trong năm 2013 gồm: Thương vụ Quỹ đầu tư hàng đầu thế giới Warburg Pincus đầu tư 200 triệu USD vào Vincom Retail vào tháng 5; thương vụ vay hợp vốn quốc tế trị giá 150 triệu USD trong tháng 10 và thương vụ phát hành 200 triệu USD trái phiếu quốc tế vào tháng 11. Cùng với thành công này, IFR Asia công nhận trái phiếu quốc tế của Vingroup là "*Thương vụ Việt Nam tiêu biểu trên thị trường vốn quốc tế 2013*" và The Asset vinh danh Vingroup là "*Nhà phát hành tiêu biểu*". Sân golf Vinpearl được trang web uy tín hàng đầu về du lịch TripAdvisor trao "*Chứng nhận xuất sắc năm 2013*" ("*The Certificate of Excellence*"). Vượt qua nhiều thương hiệu du lịch danh tiếng trên cả nước, Vinpearl Resort Nha Trang được trao tặng danh hiệu Top 10 Khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam – hạng mục quan trọng của Giải thưởng Du lịch Việt Nam 2012. Đây là năm thứ 5 liên tiếp Vinpearl Resort Nha Trang vinh dự nhận giải thưởng này. Dự án Royal City giành vị trí số một Việt Nam tại hạng mục dự án căn hộ tốt nhất – Best Condo Development (Vietnam) trong lễ trao giải: "*Giải thưởng Bất động sản khu vực Đông Nam Á 2013*" diễn ra ngày 31/10/2013 tại Singapore.
- Từ năm 2014 đến nay, Vingroup được vinh danh lần thứ 7 "*Top 15 – Thương hiệu mạnh Việt Nam 2013*" vào ngày 15/3/2014 trong chương trình do Thời báo Kinh tế Việt Nam phối hợp với Cục Xúc tiến Thương mại (Bộ Công thương) tổ chức. Vào ngày 9/5/2014, khu đô thị Royal City được vinh danh tại Giải thưởng bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2014 (Asia Pacific Property Awards 2014) cho hạng mục "*Trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam*". Trong công bố phát hành ngày 18/9/2014, Finance Asia bình chọn Vingroup là "*Tổ chức huy động vốn tốt nhất*" Việt Nam. Ngày 29/9/2014, Euromoney Real Estate Awards lần thứ 2 trao giải "*Chủ đầu*

tư trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam 2014". Cũng trong tháng 9/2014, Vingroup được Standard and Poor's (S&P) – 1 trong 3 tổ chức xếp hạng tín nhiệm độc lập và uy tín nhất thế giới – chọn vào Top 100 công ty hàng đầu ASEAN năm 2014. Ngày 16/10/2014, Vingroup lại tiếp tục nhận giải "*Chủ đầu tư tốt nhất Việt Nam*" tại Giải thưởng Bất động sản Đông Nam Á 2014 (South East Asia Property Awards 2014) lần thứ 2 trong vòng 4 năm. Ngoài ra, trong năm 2014 Vinpearl Resort Nha Trang tiếp tục được vinh danh là "*Top 10 Khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam*" tại lễ trao Giải thưởng Du lịch Việt Nam năm 2013 do Tổng cục Du lịch Việt Nam – Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch cùng Hiệp hội Du lịch Việt Nam tổ chức. Đây là năm thứ 6 Vinpearl Resort Nha Trang liên tục giữ vững danh hiệu này. Tháng 09/2015, Euromoney Real Estate Awards trao 3 giải thưởng cho Vingroup bao gồm *"Chủ đầu tư tốt nhất Việt Nam"*, *"Chủ đầu tư dự án phức hợp tốt nhất Việt Nam"* và *"Chủ đầu tư dự án du lịch nghỉ dưỡng tốt nhất Việt Nam"*. Cũng trong quý 3/2015, hãng tư vấn định giá thương hiệu hàng đầu thế giới Brand Finance đã tôn vinh Vinhomes là thương hiệu bất động sản đắt giá nhất Việt Nam 2015, đứng thứ 3 và là thương hiệu duy nhất thuộc lĩnh vực bất động sản trong bảng xếp hạng Top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2015. Thương hiệu kinh doanh và quản lý bất động sản Vinhomes được định giá 343 triệu USD và xếp hạng AA+. Ngoài giá trị, Brand Finance cũng đánh giá độ mạnh của các thương hiệu theo thang A, AA và AAA, dựa trên các tiêu chí về khả năng thuyết phục khách hàng quyết định mua, giá trị vốn chủ, lợi nhuận. Hai thương hiệu khác là Vincom và Vinpearl của Tập đoàn cũng hiện diện trong Top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam năm 2015. Cuối tháng 11/2015, Vingroup được vinh danh là doanh nghiệp tư nhân nộp thuế lớn nhất Việt Nam năm 2015, theo Bảng xếp hạng V1000 – bảng xếp hạng 1.000 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2015, công bố bởi Công ty Vietnam Report, Báo VietNamNet và Tạp chí Thuế – Tổng Cục Thuế, đánh dấu năm thứ hai liên tiếp Vingroup lọt vào top 10 và tiếp tục là doanh nghiệp 100% vốn tư nhân duy nhất đạt được thành tích này.

- Vingroup cũng là công ty bất động sản đầu tiên tại Việt Nam được Russell Investments, một doanh nghiệp dịch vụ đầu tư toàn cầu, lựa chọn để đưa vào danh mục chỉ số Russell toàn cầu (Russell Global Index) vào năm 2008. Bộ chỉ số Russell toàn cầu này được xem là một tham khảo quan trọng được các nhà đầu tư sử dụng để phân tích và đánh giá và đưa ra các chiến lược đầu tư hiệu quả cũng như để quản lý rủi ro đối với chỉ số thị trường toàn cầu.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Niêm Yết



2.1. Hội đồng Quản trị

HĐQT là cơ quan quản lý của Tập đoàn, có toàn quyền nhân danh Tập đoàn quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc/và quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao.

HĐQT có các trách nhiệm chính như sau:

(i) chào bán và/hoặc phát hành cổ phần mới hoặc các chứng khoán có khả năng chuyển đổi hay hoán đổi thành cổ phần của Tập đoàn trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại theo quyết định của ĐHĐCĐ;

(ii) giá chào bán của loại cổ phần, trái phiếu và các loại chứng khoán khác;

(iii) phát hành và chào bán các loại cổ phần, trái phiếu và các loại chứng khoán khác theo thẩm quyền quy định bởi Điều Lệ, pháp luật, cũng như theo quyết định khác của ĐHĐCĐ;

(iv) mua lại không quá 10% tổng số cổ phần của từng loại đã được chào bán trong mỗi 12 tháng;

(v) đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 10% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính được kiểm toán gần nhất của Tập đoàn;

(vi) thành lập công ty con và quyết định các vấn đề có liên quan; quyết định các giao dịch của công ty con do Tập đoàn là chủ sở hữu hoặc kiểm soát;

(vii) góp vốn, mua cổ phần của các doanh nghiệp khác hoặc/và phân cấp, giao cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc, hoặc cán bộ quản lý khác quyết định;

(viii) cử người đại diện theo ủy quyền thực hiện quyền sở hữu cổ phần hoặc phần vốn góp ở doanh nghiệp khác, quyết định mức thù lao và lợi ích khác của những người đó hoặc/và phân cấp, giao cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc hoặc cán bộ quản lý khác quyết định; và

(ix) đề xuất việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản Tập đoàn.

HĐQT hiện tại của Tập đoàn gồm 10 (mười) thành viên, trong đó có một thành viên là Chủ tịch HĐQT.

2.2. Ban Giám đốc

Hiện tại, Ban Giám đốc của Tập đoàn gồm 1 (một) Tổng Giám đốc, 6 (sáu) Phó Tổng Giám đốc và 1 (một) 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 3 (ba) năm, trừ khi được quy định khác bởi HĐQT và có thể được tái bổ nhiệm.

Trách nhiệm chính của Tổng Giám đốc là:

(i) xây dựng và đệ trình kế hoạch kinh doanh hàng năm của Tập đoàn cho HĐQT và báo cáo ĐHĐCĐ; tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, kế hoạch kinh doanh năm, kế hoạch đầu tư của Tập đoàn đã được phê duyệt bởi ĐHĐCĐ và/hoặc HĐQT.

(ii) điều hành và quyết định các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Tập đoàn. Một hoạt động

sẽ được coi là hoạt động kinh doanh hàng ngày của Tập đoàn nếu như hoạt động đó không thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ hoặc HĐQT;

(iii) quyết định đầu tư, bán tài sản, quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, hợp đồng thương mại, dân sự, tài chính, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và hợp đồng khác có giá trị dưới 10% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính được kiểm toán gần nhất của Tập đoàn;

(iv) quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng lao động, chấm dứt hợp đồng lao động đối với các chức danh còn lại, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;

(v) quyết định tuyển dụng lao động.

2.3. Ban Kiểm soát

BKS của Tập đoàn do ĐHĐCĐ bầu. BKS hiện tại của Tập đoàn gồm 4 (bốn) thành viên độc lập với các thành viên của HĐQT, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ 5 (năm) 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.

2.4. 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 6 lĩnh vực chính dưới đây, tại từng lĩnh vực hoạt động kinh doanh này đều có các Công ty vận hành và hạch toán kinh doanh như một 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 Văn phòng Tập đoàn về tài chính, pháp lý, công nghệ thông tin, quản trị rủi ro, kinh tế đối ngoại, kế hoạch….

Tại thời điểm 30/09/2015, mô hình tổ chức của Tập đoàn như sau:

- **Kinh doanh bất động sản:**
  - ***Nhóm công ty phát triển dự án***;
  - ***Nhóm công ty kinh doanh bất động sản thương hiệu "Vinhomes***": gồm kinh doanh nhà ở, cho thuê và quản lý nhà ở;
  - ***Kinh doanh TTTM và văn phòng***: Công ty CP Vincom Retail: Cho thuê và quản lý các TTTM thương hiệu "Vincom" và "Vincom Mega Mall"; và các văn phòng thương hiệu "Vincom Office"
- **Du lịch – Nghỉ dưỡng:**
  - ***Khách sạn và resort mang thương hiệu "Vinpearl***": bao gồm các Công ty Phát triển Dự án Vinpearl, Công ty Quản lý Khách sạn Vinpearl và các Công ty Quản lý Sân Golf Vinpearl;
  - ***Vui chơi giải trí: Công ty TNHH Vinpearlland*** quản lý vận hành toàn bộ các khu vui chơi giải trí của Vingroup tại các khu khách sạn resorts và TTTM.

- **Bán lẻ:**

  Các công ty này có một số gian hàng thuê mặt bằng tại các TTTM do Công ty CP Vincom Retail quản lý như:

  - ***Công ty CP Siêu thị VinMart***: Phụ trách kinh doanh siêu thị mang thương hiệu "VinMart" và các cửa hàng tiện ích mở mang thương hiệu "VinMart^{+}";
  - ***Công ty CP VinFashion***: Kinh doanh các sản phẩm thời trang tự sản xuất thương hiệu "EMIGO";
  - ***Công ty TNHH VinEcom***: Hoạt động trong lĩnh vực thương mại điện tử với thương hiệu "A Đây Rồi";
  - ***Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ VinPro***: quản lý vận hành các siêu thị bán điện máy;
  - ***Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ VinDS***: quản lý vận hành các cửa hàng chuyên biệt từ "A – Z" về một mặt hàng, ví dụ chuỗi cửa hàng chuyên mỹ phẩm, chuỗi cửa hàng chuyên giày dép, đồ thể thao, nội thất và đồ gia đình;
  - ***Công ty TNHH MTV VinGS***: Quản lý và vận hành chuỗi café và nhà hàng ăn nhanh.

- **Y tế:**

  Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec quản lý chuỗi bệnh viện và phòng khám đa khoa "Vinmec" là thương hiệu dịch vụ y tế chất lượng cao của Vingroup. Với đội ngũ y bác sỹ trình độ chuyên môn cao, trang thiết bị khám chữa bệnh đồng bộ, hiện đại, phòng nội trú theo mô hình khách sạn 5 sao, cùng dịch vụ toàn diện – chuyên nghiệp, đẳng cấp quốc tế, Vinmec là hệ thống chăm sóc sức khỏe hàng đầu Việt Nam.

- **Giáo dục:**

  Công ty TNHH MTV Vinschool quản lý và vận hành hệ thống giáo dục liên cấp chất lượng cao "Vinschool" từ bậc Mầm non đến hết Trung học phổ thông tại các dự án do Tập đoàn phát triển.

- **Nông nghiệp:**

  Công ty TNHH Đầu tư và sản xuất phát triển Nông nghiệp VinEco mới được thành lập nghiên cứu triển khai, để sản xuất ra các sản phẩm rau, quả sạch cho thị trường, áp dụng công nghệ cao trên các cánh đồng mẫu lớn nhằm giảm chi phí và sản xuất các sản phẩm có giá trị xuất khẩu cao.

Ngoài ra trong Tập đoàn còn có nhóm công ty cung cấp dịch vụ phụ trợ cho các công ty thuộc 6 (sáu) nhóm ngành kinh doanh trên, bao gồm: Các công ty Quản lý Xây dựng Vincom, Công ty TNHH Bảo vệ Vincom.

3. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết

Tại thời điểm ngày 31/12/2015, cơ cấu cổ đông của Vingroup được thể hiện như sau:

3.1. Cổ đông sáng lập

STT	Tên cổ đông	CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1.	Phạm Hồng Linh	011019528	Tổ 41 phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội	7.373.208	0,39
Tổng cộng				**7.373.208**	**0,39**

3.2. Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên và cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cổ phần trở lên)					
1.	Phạm Nhật Vượng	011388711	193C Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	532.428.120	28,50
2.	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	0102459554	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	226.622.964	12,13
3.	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hồng Thái	0106761572	Số 12, ngõ 99, đường Nam Đuống, tổ 19, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội	103.596.253	5,55
Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu <5%)				306.304.211	16,40
Tổng cộng				**1.168.951.548**	**62,57**

3.3. Cơ cấu vốn cổ đông

Đối tượng	Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	2	3	4=2+3	5
I. Cổ đông đặc biệt	**–**	**687.025.637**	**687.045.127**	**36,78**
1. HĐQT	–	685.694.953	685.694.953	36,70
2. Ban Giám đốc	–	1.462.894	1.462.894	0,08
3. BKS	–	8.544	8.544	0,00
4. Kế toán trưởng	–	108	108	0,00
5. Người được ủy quyền công bố thông tin	–	140.853	140.853	0,01
II. Cổ phiếu quỹ	–	**0**	**0**	**0**
III. Công đoàn Công ty	–	**0**	**0**	**0**
IV. Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi	–	**0**	**0**	**0**
V. Cổ đông khác	**–**	**1.181.162.450**	**1.181.162.450**	**63,22**
1. Trong nước	**–**	***876.335.807***	***876.335.807***	***46,90***
1.1 Cá nhân	–	284.416.349	284.416.349	15,22
1.2 Tổ chức	–	591.919.458	591.919.458	31,68
Trong đó Nhà nước:	–			
2. Nước ngoài	**–**	***304.826.643***	***304.826.643***	***16,32***
2.1 Cá nhân	–	3.497.685	3.497.685	0,19
2.2 Tổ chức	–	301.328.958	301.328.958	16,13
TỔNG CỘNG	**–**	**1.868.188.087**	**1.868.188.087**	**100**

4. Danh sách công ty con của Tổ Chức Niêm Yết, những công ty mà Tổ Chức Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Niêm Yết tại thời điểm 31/12/2015

4.1. Bảng dưới đây mô tả các thông tin cơ bản về các công ty con của Tổ Chức Niêm Yết tại ngày 31/12/2015, bao gồm tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết trong các công ty con đó.

	STT	Công ty	Vốn điều lệ (tỷ VND)	Tỷ lệ[1]
Kinh doanh Bất động sản		***Các Công ty phát triển dự án***		
	1	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	1.561	100,00%
	2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	3.238	98,38%
	3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	2.000	98,60%
	4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	1.200	94,00%
	5	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	2.000	96,42%
	6	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO	248	65,80%
	7	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	6.550	74,68%
	8	Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân	1.300	93,06%
	9	Công ty TNHH Xalivico	500	71,35%
	10	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	1.666	83,32%
	11	Công ty CP Đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam	600	89,99%
	12	Công ty TNHH kinh doanh thương mại dịch vụ Hoa Mai	231	74,00%
	13	Công ty CP Phát triển thể thao và giải trí Mễ Trì	834	67,17%
	14	Công ty CP Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	380	98,45%
	15	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	960	98,38%
	16	Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Hoa Hướng Dương	3.000	75,16%
	17	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Vinaconex-Viettel	3.000	75,12%
		Các công ty Vinhomes		
	18	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	300	100,00%
	19	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	100	99,92%
	20	Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	100	100,00%
		CTCP Vincom Retail và các Công ty con		
	21	Công ty Cổ phần Vincom Retail	14.172	99,02%
	22	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	779	99,02%

[1] Tổng tỷ lệ biểu quyết trực tiếp & gián tiếp thông qua công ty con

	23	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	3.129	99,02%
	24	Công ty TNHH Metropolis	353	99,02%
	25	Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng	400	96,16%
	26	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	6	87,14%
	27	Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Vin Tây	50	94,07%
	28	CTCP Trung tâm Văn hóa thể thao giải trí Hà Nội	80	99,02%
	29	CTCP Đầu Tư Kinh Doanh và Phát triển Đô Thị Ngôi Sao Xanh	1.240	99,02%
	30	Công ty CP Đầu tư An Phong	126	99,02%
Du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi		**CTCP Vinpearl và các Công ty con**		
	31	Công ty Cổ phần Vinpearl	4.460	88,31%
	32	Công ty TNHH Quản lý Khách sạn Vinpearl	50	88,31%
	33	Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	476	88,31%
	34	Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	388	88,31%
	35	Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	300	88,31%
	36	Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	500	86,54%
	37	Công ty TNHH Future Property Invest	1.056	88,31%
	38	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	300	53,27%
	39	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	1.145	61,81%
	40	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	120	79,48%
	41	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	1.623	79,48%
	42	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	167	73,85%
	43	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	1.916	79,48%
	44	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.150	48,57%
	45	Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc	1.000	48,57%
	46	Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long	100	88,31%
	47	Công ty TNHH Quản lý sân Golf Vinpearl	50	88,31%
	48	Công ty TNHH Quản lý Vincharm SPA	10	88,31%
	49	Công ty TNHH Vinpearlland	478	100,00%
Bán lẻ		**Các công ty bán lẻ**		
	50	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	230	86,94%
	51	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	3.000	51,91%
	52	Công ty cổ phần Vinmart+	1.700	51,91%
	53	Công ty TNHH VinEcom	1.050	55,00%
	54	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Vinpro	1.000	99,92%
	55	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	700	69,02%
Y tế		**Các công ty dịch vụ xã hội**		
	56	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	2.556	89,20%
Giáo dục	57	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	100	100,00%
	58	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	50	99,92%

Nông nghiệp	59	Công ty TNHH Đầu tư sản xuất phát triển Nông nghiệp VinEco	2.000	70,00%
	60	Công ty TNHH Đầu tư sản xuất phát triển Nông nghiệp VinEco– Tam Đảo	300	62,32%
	61	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco	400	54,25%
Các Công ty phụ trợ		**Các công ty Logistic**		
	62	Công ty cổ phần dịch vụ Logistics Siêu tốc	158	96,96%
	63	Công ty Cổ phần Vinlinks	100	79,96%
		Các công ty quản lý xây dựng		
	64	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	200	100,00%
	65	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2	300	99,92%
	66	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	100	99,92%
	67	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	50	99,92%
		Khác		
	68	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	50	100,00%

4.2. Ngoài ra, tại ngày 31/12/2015, Vingroup đang nắm giữ cổ phần không chi phối trong Công ty CP Bê tông Ngoại thương (30%), Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản Thăng Long (35%), Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh (46,65%), Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Ngọc Viễn Đông (45%) và Công ty CP Giống vật nuôi Hà Nội (19,53%), Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang (30,59%), Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M (39%), Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (34,36%).

5. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Tổ Chức Niêm Yết

Bảng dưới đây mô tả quá trình tăng vốn của Tổ Chức Niêm Yết trong giai đoạn 2010 đến 31/12/2015:

Thời điểm phát hành	Phương thức phát hành	Đối tượng	Vốn điều lệ trước phát hành (VND)	Vốn huy động từ đợt phát hành (VND)	Vốn điều lệ sau phát hành (VND)
2010	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	Cổ đông hiện hữu	1.996.272.380.000	1.199.747.240.000	3.196.019.620.000
	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Cổ đông hiện hữu	3.196.019.620.000	402.875.740.000	3.598.895.360.000
	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	3.598.895.360.000	127.357.010.000	3.726.252.370.000
2011	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	3.726.252.370.000	185.246.560.000	3.911.498.930.000
2012	Sáp nhập Công ty CP Vinpearl (hoán đổi cổ phiếu)	Cổ đông hiện hữu	3.911.498.930.000	1.582.334.120.000	5.493.833.050.000
	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	Cổ đông hiện hữu	5.493.833.050.000	1.510.787.500.000	7.004.620.550.000
2013	Tăng vốn từ nguồn thặng dư	Cổ đông hiện hữu	7.004.620.550.000	2.276.481.600.000	9.281.102.150.000
	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	9.281.102.150.000	6.966.640.000	9.288.068.790.000
	Sáp nhập Công ty PFV (hoán đổi cổ phiếu)	Cổ đông hiện hữu	9.288.068.790.000	7.968.000.000	9.296.036.790.000
2014	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	9.296.036.790.000	722.201.960.000	10.018.238.750.000
	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	Cổ đông hiện hữu	10.018.238.750.000	4.527.312.230.000	14.545.550.980.000
2015	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	14.545.550.980.000	106.384.250.000	14.651.935.230.000
	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	Cổ đông hiện hữu	14.651.935.230.000	3.763.639.260.000	18.415.574.490.000
	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Cổ đông hiện hữu	18.415.574.490.000	11.461.280.000	18.427.035.770.000
	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	18.427.035.770.000	33.709.670.000	18.460.745.440.000
	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	18.460.745.440.000	23.596.760.000	18.484.342.200.000
	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	18.484.342.200.000	14.832.250.000	18.499.174.450.000
	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	18.499.174.450.000	121.354.830.000	18.620.529.280.000

Thời điểm phát hành	Phương thức phát hành	Đối tượng	Vốn điều lệ trước phát hành (VND)	Vốn huy động từ đợt phát hành (VND)	Vốn điều lệ sau phát hành (VND)
	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	18.620.529.280.000	18.877.410.000	18.639.406.690.000
	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	18.639.406.690.000	42.474.180.000	18.681.880.870.000

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Các lĩnh vực kinh doanh và doanh thu từng lĩnh vực qua các năm

Vingroup tập trung vào các dự án bất động sản với quy mô lớn tại các trung tâm kinh tế và điểm đến du lịch quan trọng ở Việt Nam. Hầu hết các dự án bất động sản đô thị của Vingroup đều nằm trong bán kính 10 km tính từ các trung tâm thành phố.

Sau những thành công trong các lĩnh vực Bất động sản, Dịch vụ, Du lịch, Y tế… Vingroup mong muốn trực tiếp góp phần tích cực xây dựng cộng đồng, phát triển xã hội và đất nước, con người Việt Nam ở tầm sâu và rộng. Chính vì vậy, Vingroup đã mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực giáo dục, bán lẻ và bước đầu nghiên cứu phát triển lĩnh vực nông nghiệp.

Vingroup tập trung phát triển với các thương hiệu chiến lược gồm: Các thương hiệu bất động sản gồm có *Vinhomes* – Hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ đẳng cấp, *Vincom* – Hệ thống TTTM đẳng cấp, và *Vincom Office* – Hệ thống văn phòng cho thuê. Du lịch – Giải trí bao gồm các thương hiệu: *Vinpearl Hotels & Resorts* – Quần thể Khách sạn và Biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao, *Vinpearl Land* – Dịch vụ vui chơi giải trí, *Vinpearl Golf Club* – Hệ thống sân golf, *Vincharm* – Spa và *Almaz* – Trung tâm ẩm thực và hội nghị. Bán lẻ tiêu dùng bao gồm thương hiệu *VinMart* – Hệ thống siêu thị và cửa hàng tiện ích, *VinPro* – Hệ thống bán lẻ Công nghệ và điện máy, *VinFashion* – Thời trang, *VinDS* – Hệ thống cửa hàng chuyên biệt, và *A Đây Rồi* – Thương mại điện tử. Các Thương hiệu dịch vụ hạ tầng xã hội bao gồm: Y tế với thương hiệu *Vinmec* – Dịch vụ y tế chất lượng cao; Giáo dục với thương hiệu *Vinschool* – Hệ thống trường Việt Nam chất lượng cao; và Nông nghiệp với thương hiệu *VinEco*.

Năm 2014 là năm bản lề đánh dấu bước chuyển đổi trong mô hình hoạt động của Vingroup, theo đó các đơn vị kinh doanh được tách thành các Công ty tự chủ hạch toán độc lập tự chịu trách nhiệm về kế hoạch và kết quả kinh doanh. Hoạt động kinh doanh của Vingroup tập trung vào sáu lĩnh vực kinh doanh sau:

6.1.1. Kinh doanh Bất động sản

6.1.1.1.Phát triển các dự án phức hợp bởi các công ty phát triển dự án

a. Các dự án đã hoàn thành

Dự án Vincom Bà Triệu, Hà Nội – Tháp A & B ("Vincom Bà Triệu – Tháp A & B")

Dự án bất động sản đầu tiên của Vingroup là dự án Vincom Bà Triệu – Tháp A & B, một tổ hợp tháp đôi bao gồm trung tâm thương mại và văn phòng tại 191 Phố Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Dự án cách trung tâm Hà Nội (Hồ Hoàn Kiếm) 2 km, gần các địa điểm chính của thành

phố và các tuyến giao thông chính. Vincom Bà Triệu – Tháp A & B được xây dựng trên khu đất 6.713 m^2 và gồm một khối đế 6 tầng TTTM và hai tháp văn phòng 15 tầng với thời hạn thuê là 50 năm, bắt đầu từ tháng 7/2002.

Tháng 07/2006, Vingroup đã chuyển nhượng quyền sở hữu các tầng từ tầng 7 đến tầng 21, tầng mái, khu lễ tân và khu chờ thang máy ở tầng 1 của Tháp A cho BIDV. Tháng 02/2012, Vingroup đã chuyển nhượng khu văn phòng của Vincom Bà Triệu – Tháp B cho Công ty TNHH MTV Quản lý Tài sản Techcombank. Hiện tại, TTTM ở 6 tầng đế thuộc sở hữu một công ty con của Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Vincom Bà Triệu, Hà Nội – Tháp C ("Vincom Bà Triệu – Tháp C")

Vincom Bà Triệu – Tháp C là khu phức hợp trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp tại trung tâm Hà Nội, nằm ở 114 Mai Hắc Đế, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, cạnh Vincom Bà Triệu – Tháp A & B.

Vincom Bà Triệu – Tháp C nằm trên diện tích đất 3.609 m^2 gồm lô A và lô B. Lô A có diện tích đất 2.053 m^2 và có quyền sử dụng đất vĩnh viễn; lô B 1.553 m^2 thuê đất thời hạn 50 năm. Tháp C được kết nối liên hoàn với Vincom Bà Triệu – Tháp B bằng cầu nối trên tầng 3, 4 và 5 của Vincom Bà Triệu – Tháp C, tạo thành một khu phức hợp TTTM, nhà ở, văn phòng và giải trí ngay tại trung tâm thành phố Hà Nội.

Vincom Bà Triệu – Tháp C có tổng diện tích sàn xấp xỉ 54.996 m^2 gồm 3 tầng hầm dành cho khu vực đỗ xe và 25 tầng nổi. 7 tầng đầu tiên của Vincom Bà Triệu – Tháp C được phát triển thành không gian TTTM. 18 tầng còn lại của Vincom Bà Triệu – Tháp C gồm 208 căn hộ sang trọng, đã được bán và bàn giao hết năm 2009. Hiện tại, khu TTTM và bãi đỗ xe ngầm tại Vincom Bà Triệu – Tháp C thuộc sở hữu một công ty con của Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Vincom Đồng Khởi, TP. Hồ Chí Minh ("Vincom Đồng Khởi")

Tọa lạc tại lô đất có vị trí đẹp vào bậc nhất TP. Hồ Chí Minh tại 72 Lê Thánh Tôn và 47 Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, với 3 mặt tiền hướng ra 3 khu phố sầm uất: Đồng Khởi – Lê Thánh Tôn – Lý Tự Trọng. Khu đất của Vincom Đồng Khởi được UBND TP. Hồ Chí Minh ghi nhận là một trong 20 "Khu đất Vàng" và là một trong số những địa điểm hấp dẫn nhất tại thành phố với vị trí rất gần với UBND TP. Hồ Chí Minh và Nhà hát Lớn.

Vincom Đồng Khởi là dự án tiên phong

tại Việt Nam khai thác không gian ngầm vào kinh doanh dịch vụ. Các tầng ngầm từ B4 đến B6 là bãi đỗ xe; TTTM bao gồm 6 tầng tiếp theo; tiếp đến là khu văn phòng 17 tầng với tổng diện tích sàn lên tới 78.463 m^2. Vào tháng 7/2013, Vingroup đã cho Công ty CP Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh ("Vicentra") thuê toàn bộ diện tích khu văn phòng.

6 tầng còn lại của Vincom Đồng Khởi gồm 96 căn hộ cao cấp và đã bán được 98%. Hiện hợp phần khu đỗ xe, khu trung tâm thương mại của Vincom Đồng Khởi thuộc sở hữu một công ty con của Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Royal City

Dự án Royal City với diện tích đất 120.942 m^2 bao gồm khu tổ hợp cao cấp gồm căn hộ, TTTM, các khu vui chơi giải trí và trường học tại 72A đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội, cách trung tâm Hà Nội khoảng 5 km.

Dự án sẽ được hưởng lợi từ một loạt các thay đổi cơ sở hạ tầng xung quanh dự án như tuyến tàu điện trên cao, mở rộng đường vành đai 2, xây đường vành đai 2 trên cao và chủ trương của thành phố là di chuyển các cơ sở công nghiệp hiện nay xung quanh dự án ra các khu vực ngoại thành Hà Nội.

Dự án Royal City hướng đến thị trường bất động sản cao cấp. Hạng mục căn hộ của dự án Royal City bao gồm 4.574 căn hộ cao cấp, được bắt đầu mở bán từ tháng 7/2010 và tính đến ngày 31/12/2015 đã bán được 99%. TTTM trong dự án Royal City, với tên gọi là "Vincom Mega Mall Royal City", bắt đầu đi vào hoạt động từ tháng 7/2013, với tổng diện tích sàn là 437.813 m^2 (bao gồm cả khu vực đỗ xe). Cấu phần này hiện thuộc sở hữu về một công ty con của Công ty CP Vincom Retail.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("TPHG") là chủ đầu tư của dự án. Tại thời điểm ngày 31/12/2015, tỷ lệ sở hữu thực tế của Vingroup tại TPHG là 98,38%.

Dự án Vinhomes Riverside

Tọa lạc tại cửa ngõ phía Đông–Bắc Thủ đô Hà Nội, cách hồ Hoàn Kiếm chưa đầy 6,5 km, cách chân cầu Chương Dương 5,5 km, rất gần cầu Vĩnh Tuy và có thể kết nối linh hoạt với cụm công trình trọng điểm của Thủ đô bằng hệ thống giao thông đường bộ, đường trên cao hiện đại,

Vinhomes Riverside là dự án khu đô thị đẳng cấp rộng 183ha được thiết kế và xây dựng theo mô hình của thành phố Venice (Italy) – một thành phố xinh đẹp, sang trọng và quyến rũ.

Dự án là sự kết nối thông minh giữa các căn biệt thự bên sông, được thiết kế theo phong cách Tân Cổ điển lãng mạn và cụm công trình chức năng sang trọng, hiện đại, bao gồm: TTTM Vincom Long Biên, Hà Nội ("Vincom Long Biên") với khu mua sắm sầm uất, khu vui chơi giải trí rộng lớn và khu ẩm thực phong phú; Trung tâm Hội nghị và Ẩm thực Quốc tế Almaz; hệ thống trường phổ thông, trường mầm non; 8 sân chơi ngoài trời dành cho trẻ em; vườn nướng BBQ được thiết kế đặc biệt dành riêng cho việc tổ chức picnic và tiệc nướng; hai cụm bể bơi ngoài trời; sân tập golf tiêu chuẩn quốc tế với 17 làn tập; khu thể thao phức hợp ngoài trời với 2 sân bóng đá và 6 sân tennis cùng chuỗi công viên cây xanh, hồ nước rộng gần 600.000 m^2.

Với hệ thống sông đào trong xanh, vườn cây sinh thái đa dạng, đậm sắc màu của thiên nhiên và những tổ hợp kiến trúc tiện ích công cộng hiện đại, dự án Vinhomes Riverside mang tới cho cư dân một cuộc sống hoàn hảo, tiện nghi và lãng mạn; đồng thời tạo nên những điểm nhấn khác biệt, đưa Vinhomes Riverside trở thành một trong những khu đô thị đầu tiên tại Việt Nam có thể sánh ngang với những khu đô thị hiện đại, đẳng cấp trên thế giới.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("SDI") là chủ đầu tư của dự án Vinhomes Riverside, được thành lập từ tháng 9/2009, với tổng vốn điều lệ là 1.200 tỷ VND. Tại thời điểm ngày 31/12/2015, tỷ lệ sở hữu thực tế của Vingroup tại SDI là 94%. Cấu phần TTTM của dự án là Vincom Long Biên thuộc sở hữu một công ty con khác của Công ty CP Vincom Retail.

b. Các dự án đang xây dựng

Dự án Times City

Dự án Times City là khu đô thị khu phức hợp với tổng diện tích đất là 360.367 m^2 tại 458 Minh Khai, Quận Hoàng Mai và Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, cách trung tâm thủ đô gần 4 km tính từ Hồ Hoàn Kiếm và cách Vincom Bà Triệu 3 km.

Mục tiêu của dự án nhằm tạo ra môi trường dân cư đồng bộ chất lượng cao, tạo điều kiện cho cư dân được tiếp cận dễ dàng các dịch vụ và tiện nghi cần thiết. Dự án Times City là tổ hợp quy mô lớn hướng tới phân khúc trung cao cấp bao gồm: căn hộ, TTTM, khu vui chơi giải trí nằm trong TTTM, bệnh viện và trường học.

Nằm trong khu đô thị Times City sang trọng, Vinmec là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế hiện đại bậc nhất tại Việt Nam được xây dựng theo mô hình bệnh viện theo tiêu chuẩn quốc tế. Với tổng diện tích đất lên tới 24.672 m2, Vinmec bao gồm hai tầng hầm và bảy tầng nổi được thiết kế thành 18 khoa với 31 chuyên khoa cùng các đơn vị hỗ trợ chuyên sâu, đội ngũ chuyên gia và công nghệ cao hàng đầu Việt Nam.

Khu TTTM với tên gọi là "Vincom Mega Mall Times City" (giai đoạn 1), có diện tích sàn xây dựng là 228.820 m^2 (bao gồm bãi đỗ xe) đã được khai trương vào tháng 12/2013.

Hạng mục căn hộ giai đoạn 1, "Vinhomes Times City", bắt đầu chào bán từ ngày 05/04/2011 và tính đến ngày 31/12/2015, 6.177 căn hộ trên tổng số 6.194 căn chào bán đã có chủ.

Trên cơ sở thành công của giai đoạn 1, Vingroup hiện tại đang triển khai giai đoạn 2 của dự án (trong đó bao gồm "Vinhomes Times City – Park Hill") được xây dựng trên diện tích đất khoảng 138.431 m^2 với tổng diện tích sàn căn hộ 752.026 m^2, diện tích sàn shop–house (cửa hàng nhà phố) 8.902 m^2 và diện tích sàn TTTM 60.009 m^2. Thuộc giai đoạn 2 của dự án, "Vinhomes Times City – Park Hill" sẽ được triển khai xây dựng đầu tiên. Nhắm tới các đối tượng khách hàng có thu nhập cao, thuộc phân khúc cao cấp, Vinhomes Times City – Park Hill được xây dựng dựa trên thiết kế căn hộ hướng tới thiên nhiên, cùng nhiều tiện ích sống cộng hưởng cho cư dân của Vinhomes Times City như khu căn hộ, shop house (cửa hàng nhà phố), siêu thị – dịch vụ thương mại, khu café ngoài trời, khu thể thao ngoài trời quy mô lớn.

Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("NHN") là chủ đầu tư của dự án Times City, được thành lập từ tháng 03/2008, với tổng vốn điều lệ là 2.000 tỷ VND. Tại thời điểm ngày 31/12/2015, tỷ lệ sở hữu thực tế của Vingroup tại NHN là 98,60%. Đến ngày 31/12/2015, cấu phần TTTM giai đoạn 1 "Vincom Mega Mall Times City" và Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec đã lần lượt tách về cho công ty con của Công ty CP Vincom Retail và Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec sở hữu.

Dự án Vinhomes Central Park

Dự án Vinhomes Central Park dự kiến được phát triển thành khu phức hợp với tổng diện tích đất 42,2 ha tại số 720A đường Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Theo bản vẽ thiết kế cập nhật, dự án Vinhomes Central Park dự kiến có tổng diện tích sàn khai thác là 1.891.523 m^2, gồm 1.109.634 m^2 chung cư cao tầng, 314.476 m^2 TTTM, văn phòng và văn phòng dịch vụ, 36.417 m^2 trường học, 14.521 m^2 bệnh viện, 55.769 m^2 biệt thự, 360.276 m^2 khu vực đỗ xe, và 429 m^2 diện tích khác. Dự án này được khởi công vào tháng 7/2014 và dự kiến hoàn thành vào năm 2017.

Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("TLP") là chủ đầu tư của dự án Vinhomes Central Park, được thành lập từ tháng 10/2011 với tổng mức vốn điều lệ là 6.550 tỷ VND. Tại thời điểm ngày 31/12/2015, tỷ lệ sở hữu thực tế của Vingroup tại TLP là 74,68%.

c. Các dự án đang phát triển chưa xây dựng

Dự án Vinhomes Smart City – Hà Nội (tên trước đây là "Vincom Xà phòng – Thuốc lá")

Dự án Vinhomes Smart City – Hà Nội được dự kiến phát triển thành khu đô thị phức hợp bao gồm căn hộ, TTTM và trường học với tổng diện tích đất là 129.653 m^2 tại số 233, 233B, 235 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Theo quy hoạch tổng thể hiện nay, dự kiến dự án sẽ có tổng diện tích mặt sàn là 1.016.280 m^2, bao gồm 711.370 m^2 căn hộ, 284.720 m^2 dịch vụ thương mại, 20.190 m^2 trường học. Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn lập kế hoạch và triển khai nên các chi tiết và số liệu tổng diện tích mặt sàn nêu trên có thể sẽ còn thay đổi.

Dự án Vinhomes Riverside 2 – Hà Nội và Dự án Green City – Đan Phượng – Hà Nội

Ngoài những cách thức xin cấp quyền sử dụng đất thường thấy, Vingroup cũng đang tích cực theo đuổi và nghiên cứu các dự án tiềm năng khác, bao gồm các dự án theo hình thức xây dựng – BT và mua lại.

Theo quy hoạch tổng thể hiện nay, dự kiến dự án Vinhomes Riverside 2 – Hà Nội sẽ có tổng diện tích mặt sàn là 686.251 m^2, trong khi dự án Green City – Đan Phượng – Hà Nội sẽ có tổng diện tích mặt sàn là 3.717.914 m^2. Vì các dự án này vẫn đang trong giai đoạn lập kế hoạch và triển khai nên các số liệu về tổng diện tích mặt sàn này có thể sẽ còn thay đổi.

Dự án Vinhomes Garden City – Hà Nội (tên trước đây: "Green City – Từ Liêm")

Dự án Vinhomes Garden City – Hà Nội được dự kiến phát triển thành khu đô thị phức hợp bao gồm biệt thự, nhà phố, căn hộ, TTTM và trường học với tổng diện tích đất là 176.300 m^2 tại phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Theo quy hoạch tổng thể hiện nay, dự kiến dự án sẽ có tổng diện tích mặt sàn là 487.050 m^2, bao gồm 35.351 m^2 biệt thự, 122.964 m^2 nhà phố, 235.000 m^2 căn hộ, 21.483 m^2 TTTM, 15.913 m^2 trường học, 41.039 m^2 khu vực đỗ xe, và 15.300 m^2 diện tích khác. Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn lập kế hoạch và triển khai nên các chi tiết và số liệu về tổng diện tích mặt sàn có thể sẽ còn thay đổi.

Dự án Vinhomes Riverpark – HCM (tên trước đây: "Green City Sài Gòn")

Dự án Vinhomes Riverpark – HCM được dự kiến phát triển thành khu đô thị phức hợp trên tổng diện tích 272 ha tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án nằm trong khu vực được quy hoạch tổng thể trở thành khu đô thị khoa học, công nghệ và sinh thái mới tại TP. Hồ Chí Minh. Dự án Vinhomes Riverpark – HCM hướng tới phân khúc thị trường bất động sản trung cao cấp.

Nhiều dự án phát triển cơ sở hạ tầng được kỳ vọng là sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho dự án, trong đó gồm có:

- *Đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây*: nối Quận 2 và Quận 9 với huyện Long Thành của Đồng Nai, là địa điểm tương lai của một sân bay quốc tế mới;
- *Đại lộ Võ Văn Kiệt (trước đây có tên Đại lộ Đông – Tây Sài Gòn)*: Là đại lộ dài khoảng 22 km bao gồm một đường hầm dưới sông Sài Gòn dự kiến sẽ làm tăng khả năng lưu thông giữa TP. Hồ Chí Minh với các tỉnh thành lân cận; và
- *Tuyến tàu điện ngầm Bến Thành – Suối Tiên*: Tuyến tàu điện ngầm có tổng chiều dài dự kiến khoảng 20 km, bắt đầu từ chợ Bến Thành và xuyên qua các Quận 1, 2, 9, Bình Thạnh, Thủ Đức của TP. Hồ Chí Minh.

Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia

Trong tháng 3/2015, Vingroup đã được chấp thuận trở thành cổ đông chiến lược của Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội trợ Triển lãm Việt Nam ("VEFAC") với tỷ lệ sở hữu 80% tổng số cổ phần hiện hữu. Đầu tháng 4/2015 Vingroup đã nộp tiền mua tiếp 9,4% cổ phần mà VEFAC không bán hết ra công chúng. Cuối tháng 4/2015, VEFAC đã hoàn thành các thủ tục đăng ký kinh doanh để hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần, theo đó Vingroup trở thành cổ đông lớn sở hữu 89,42% tổng số cổ phần của VEFAC và tham gia thực hiện phương án cổ phần hóa VEFAC gắn với đầu tư phát triển dự án Trung tâm Hội trợ Triển lãm Quốc Gia. Dự án này gồm ba dự án thành phần là:

- *Dự án Giảng Võ:* sẽ xây dựng tại số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Hà Nội, trên khu đất có diện tích 68.380 m^2 hiện đang là Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam. Dự án được xây dựng nhằm mục đích chuyển đổi khu hội chợ triển lãm thành một trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa là điểm nhấn kiến trúc trong khu vực nội đô; một quần thể vui chơi giải trí, mua sắm góp phần duy trì và phát triển thiết chế văn hóa vốn đã quen thuộc với người dân Thủ đô và cả nước.
- *Dự án Nhật Tân – Nội Bài:* sẽ được xây dựng trên khu đất thuộc trục Nhật Tân đi Sân bay Nội Bài, huyện Đông Anh, Hà Nội, dự kiến sẽ tạo ra một tổ hợp kinh tế – văn hóa có quy mô lớn, hiện đại, hoàn chỉnh và hiệu quả, mang tính biểu tượng của Thủ đô, trong đó Khu hội chợ triển lãm được chú trọng làm cốt lõi hình ảnh cho Dự án, với mục tiêu hoạt động chính là kinh doanh hội chợ, triển lãm, biểu diễn nghệ thuật, thi đấu thể thao, tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo. Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới sẽ mang quy mô lớn, hiện đại, xứng tầm các nước trong khu vực và quốc tế.
- *Dự án Mễ Trì:* sẽ được triển khai trên khu đất có diện tích khoảng 60 hecta tại Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, trong đó diện tích đất dành cho Dự án Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mai, phần còn lại sẽ được sử dụng làm khu đất di dời trụ sở của một số Bộ, ngành trung ương.

Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

6.1.1.2.Kinh doanh và quản lý cho thuê nhà ở – "Vinhomes"

Vinhomes là thương hiệu ra mắt tháng 11/2013, thuộc nhóm lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn Vingroup và được định hướng trở thành một trong những thương hiệu lớn của Vingroup. Là sự kết hợp hoàn chỉnh giữa bất động sản nhà ở và hệ thống dịch vụ tiêu chuẩn cao, Vinhomes sẽ tạo nên sự đột phá về chất lượng của hoạt động kinh doanh nhà ở đẳng cấp tại Việt Nam, đem đến một phong cách sống mới cho khách hàng. Thương hiệu Vinhomes hiện nay đang đảm đương 2 nhiệm vụ mũi nhọn trong ngành kinh doanh bất động sản của Vingroup là bán và quản lý cho thuê nhà ở của các dự án trong toàn Tập đoàn.

6.1.1.3.Quản lý vận hành các TTTM và văn phòng– "Vincom Retail"

Công ty CP Vincom Retail thành lập ngày 11/4/2012 có trụ sở tại số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Quận Long Biên, Hà Nội. Với quy mô hoành tráng cùng các loại hình mua sắm, vui chơi giải trí đa dạng và sự vượt trội về đẳng cấp, chất lượng của không gian và kiến trúc, hệ thống TTTM mang thương hiệu "Vincom" và "Vincom Mega Mall" không chỉ mang tới cho du khách những địa điểm vui chơi mua sắm sang trọng, tiện nghi mà còn góp phần hình thành một phong cách mua sắm và thư giãn hoàn toàn mới tại Việt Nam: sang trọng, thanh lịch và đẳng cấp.

a. Các dự án đang hoạt động

Dự án Vincom Bà Triệu, Hà Nội ("Vincom Bà Triệu")

Vincom Bà Triệu là cấu phần TTTM nằm tại các tầng đế dưới Tòa tháp Vincom Bà Triệu gồm 3 cao ốc liên thông nằm ở vị trí giao thương lý tưởng bậc nhất của thành phố Hà Nội, cách Hồ Gươm chưa đầy 2 km về phía Nam.

TTTM Vincom Bà Triệu với tổng mặt bằng bán lẻ lên tới gần 30.000 m^2 nằm trên 5 tầng đế của 3 tòa tháp Vincom. Nơi đây được coi là nơi hội tụ các thương hiệu trong nước và quốc tế hàng đầu của mọi lĩnh vực. Bên cạnh đó, không gian ẩm thực, café và giải trí giúp nơi đây trở thành điểm đến lý tưởng cho những buổi hẹn hò, gặp gỡ bạn bè và đối tác. Tỷ lệ lấp đầy của Vincom Bà Triệu từ khi đi vào hoạt động đến nay đều đạt trên 95%. Tại ngày 31/12/2015, tỷ lệ sở hữu gián tiếp của Vingroup tại dự án là 99,02% thông qua Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Vincom Đồng Khởi, TP. Hồ Chí Minh ("Vincom Đồng Khởi")

Tọa lạc tại lô đất có vị trí đẹp vào bậc nhất TP. Hồ Chí Minh với 3 mặt tiền hướng ra 3 khu phố sầm uất: Đồng Khởi – Lê Thánh Tôn – Lý Tự Trọng, Vincom Đồng Khởi là cấu phần TTTM

thuộc dự án Vincom Đồng Khởi, được khai trương ngày 30/4/2010, có tổng diện tích mặt bằng bán lẻ có thể cho thuê 29.366 m^2 với hơn 250 cửa hiệu thời trang, nhà hàng, cửa hàng café, khu vui chơi giải trí cao cấp trải rộng từ tầng hầm B3 đến tầng L2.

Vincom Đồng Khởi là nơi tụ hội của nhiều thương hiệu bán lẻ cao cấp và luôn có tỷ lệ lấp đầy cao kể từ khi hoạt động, tính đến ngày 31/12/2015 đạt tỷ lệ lấp đầy gần 96%.

Tại thời điểm ngày 31/12/2015, tỷ lệ sở hữu gián tiếp của Vingroup tại dự án là 99,02% thông qua Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Vincom Plaza Long Biên, Hà Nội ("Vincom Long Biên")

Vincom Long Biên là một TTTM cao cấp năm tầng, bắt đầu đi vào hoạt động vào tháng 12/2011 nằm trong khu đô thị Vinhomes Riverside. Vincom Long Biên, có diện tích đất là 13.261 m2 và tổng diện tích sàn là 45.458 m^2 (đã tính khu vực đỗ xe tầng hầm) Dự án bao gồm các cửa hàng cao cấp, khu vực ẩm thực, cụm rạp chiếu phim hiện đại và Vinhomes Health Club.

Tại thời điểm 31/12/2015, Vingroup sở hữu 99,02% trong dự án thông qua Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Vincom Mega Mall Royal City

Vincom Mega Mall Royal City nằm trong dự án Royal City, một khu phức hợp đa chức năng với trang thiết bị công cộng hiện đại, đang được khai thác bởi Vingroup và bắt đầu hoạt động vào ngày 26/7/2013. Vingroup tin rằng Vincom Mega Mall Royal City là một vị trí chiến lược và có mật độ dân số cao với cơ sở hạ tầng hiện đại và đa chức năng.

Vincom Mega Mall Royal City có tổng diện tích sàn xây dựng xấp xỉ 437.813 m^2 bao gồm 229.604 m^2 diện tích TTTM và 208.209 m^2 diện tích bãi đỗ xe. Trung tâm mua sắm này bao gồm hai tầng hầm và hai tầng đế kết hợp liên hoàn các tòa nhà trong khu đô thị phức hợp. Được tổ chức theo mô hình "tất cả trong một" và là nơi hội tụ các khách thuê đa dạng, đây là trung tâm mua sắm với các nhãn hiệu trung đến cao cấp hàng đầu trong nước và quốc tế, trung tâm điện máy, trung tâm nội thất và phố ẩm thực với diện tích lên tới 44.000 m^2 gồm hơn 200 nhà hàng. Hệ thống vui chơi giải trí bao gồm một Công viên nước trong nhà lớn nhất Đông Nam Á với diện tích trên 24.000 m^2,

và sân trượt băng trong nhà đầu tiên tại Việt Nam với diện tích trên 3.000 m^2, 10.000 m^2 Thế giới Games và 5.000 m^2 Quần thể rạp chiếu phim hiện đại với 10 rạp chiếu phim.

Tại thời điểm 31/12/2015, Vincom Mega Mall Royal City có tổng diện tích mặt bằng bán lẻ là 172.818 m2. Vingroup hiện sở hữu 99,02% dự án thông qua Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Vincom Mega Mall Times City

Vincom Mega Mall Times City nằm trong dự án Times City và là một tổ hợp mua sắm – giải trí liên hoàn dưới lòng đất, hội tụ những hạng mục lớn, lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam và Hà Nội. Dự án đang được khai thác bởi Vingroup và bắt đầu hoạt động vào ngày 24/12/2013.

Tọa lạc tại 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, cách trung tâm Hà Nội chỉ 4 km, Vincom Mega Mall Times City có tổng diện tích mặt bằng xấp xỉ 228.820 m^2 bao gồm 121.976 m^2 diện tích TTTM và 106.844 m^2 diện tích bãi đỗ xe. Vincom Mega Mall Times City gồm các phân khu chức năng rộng lớn, được bố trí tại tầng hầm B1 kết nối các tổ hợp toà nhà. Cùng chung quy mô và mô hình mua sắm – giải trí "tất cả trong một" như Vincom Mega Mall Royal City, song Vincom Mega Mall Times City lại hội tụ nhiều hạng mục khác biệt, lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam; tạo nên sự bổ trợ khép kín trong việc đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng. Bên cạnh Thế giới mua sắm với hơn 300 gian hàng; đại siêu thị VinMart và Khu Ẩm thực (15.000 m^2) với gần 90 gian hàng hội tụ hương vị ẩm thực bốn phương, Vincom Mega Mall Times City còn có một không gian giải trí vô cùng hấp dẫn với Vinpearl Aquarium Times City – Thủy cung lớn nhất Việt Nam, rạp chiếu phim lớn nhất Việt Nam Platinum Cineplex – rộng 5.400 m^2 với 11 phòng chiếu và 2.100 ghế ngồi cùng hệ thống công nghệ tối tân của thế giới.

Ngoài ra, Vincom Mega Mall Times City còn là một điểm đến hấp dẫn của Thủ đô với hệ thống Sân khấu nhạc nước trải dài trên dòng sông nhân tạo dài 400 m cùng những vũ điệu nước độc đáo, lần đầu tiên xuất hiện tại Hà Nội.

Tại thời điểm 31/12/2015, Vingroup sở hữu 99,02% trong dự án thông qua Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Vincom Hạ Long, Quảng Ninh ("Vincom Hạ Long")

Dự án Vincom Hạ Long nằm ở Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Thành phố Hạ Long là trung tâm văn hóa, kinh tế và chính trị của tỉnh Quảng Ninh, giáp ranh Cẩm Phả về phía đông, các huyện Yên Hưng về phía tây, huyện Hoành Bồ về phía Bắc và Vịnh Hạ Long ở phía nam với bờ biển dài 20 km. Thành phố Hạ Long là điểm du lịch truyền thống tại Việt Nam, với khoảng 80% du

khách là người nước ngoài.

Thiết kế theo phong cách Hoàng gia Châu Âu, Vincom Hạ Long là tổ hợp mua sắm, vui chơi, giải trí theo tiêu chuẩn quốc tế lớn tại Quảng Ninh. Với thiết kế gồm 4 tầng nổi và 1 tầng hầm với tổng diện tích đất là 15.950 m^2 và tổng diện tích sàn xây dựng là 39.752 m^2, Vincom Hạ Long tọa lạc ngay tại vị trí đắc địa cạnh ngã tư Cột Đồng Hồ – khu vực trung tâm nhất của thành phố và được bao quanh bởi đường Cảng Mới và Trần Hưng Đạo, từ đây có thể chiêm ngưỡng vịnh Hạ Long – Kỳ quan Thiên nhiên Thế giới từ trên cao.

Dự án được khởi công vào tháng 11/2013 và đã đi vào hoạt động vào ngày 19/10/2014. Tại thời điểm ngày 31/12/2015, Vingroup sở hữu 99,02% dự án thông qua Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Vincom Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh ("Vincom Thủ Đức")

Dự án Vincom Thủ Đức tọa lạc tại địa chỉ 216 Võ Văn Ngân, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh với diện tích đất là 5.193 m^2 và tổng diện tích sàn xây dựng là 20.426 m^2. Là dự án đầu tiên trong mảng TTTM khai trương trong năm 2015, Vincom Thủ Đức chính thức đi vào hoạt động ngày 8/2/2015. Dự án hứa hẹn trở thành một địa điểm vui chơi giải trí hấp dẫn tại khu vực còn khá tiềm năng phía Đông–Bắc trung tâm TP. Hồ Chí Minh.

Dự án gồm 7 tầng bao gồm các cửa hàng thời trang, ẩm thực, gym, rạp chiếu phim, siêu thị. Tại ngày 31/12/2015, Vingroup sở hữu 99,02% dự án thông qua Công ty CP Vincom Retail.

Dự án 307–309 Võ Văn Ngân

Dự án tại 307–309 Võ Văn Ngân được Công ty Khánh Gia triển khai và được Công ty Nguyễn Kim thuê trọn gói tới năm 2025. Dự án có diện tích đất và diện tích sàn xây dựng lần lượt là 913 m^2 và 7.377 m^2. Tại ngày 31/12/2015, Vingroup sở hữu 99,02% cổ phần của dự án qua thông qua Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Vincom Ngô Quyền, Đà Nẵng ("Vincom Ngô Quyền")

Tọa lạc tại một trong những vị trí đắc địa sát bờ sông Hàn trên đường Ngô Quyền, dự án Vincom Ngô Quyền có diện tích đất là 20.707 m^2. Dự án có mặt tiền lớn tiếp giáp với đường Trần Hưng Đạo (khoảng 70 m) và đường Ngô Quyền (khoảng 100 m) giúp khách hàng có thể dễ dàng tiếp cận dự án. Khởi công vào tháng 11/2014, dự án đã chính thức đi vào hoạt động vào 30/06/2015.

Vincom Ngô Quyền bao gồm cấu phần TTTM, căn hộ, khách sạn có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 127.990 m^2. Trong đó, phần TTTM có diện tích sàn gần 33.625 m^2, bãi đỗ xe khoảng 8.043 m^2, phần căn hộ và khách sạn có diện tích sàn dự kiến là 86.322 m^2. Hạng mục TTTM của dự án đã khai trương ngày 30/9/2015.

Tại thời điểm 31/12/2015, Vingroup sở hữu 96,16% dự án thông qua Công ty CP Vincom Retail.

b. Các dự án đang xây dựng

Dự án 54A Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội ("54A Nguyễn Chí Thanh")

Dự án 54A Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội dự kiến được phát triển thành khu phức hợp có tổng diện tích đất 13.043 m^2 tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Hà Nội. Dự án Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội hướng mục tiêu đến thị trường bất động sản cao cấp với kế hoạch triển khai xây dựng hai tòa nhà 30 tầng với 6 tầng dưới mặt đất và một khối đế thương mại tại móng của tòa nhà.

Theo bản vẽ thiết kế hiện nay, dự kiến dự án 54A Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội có tổng diện tích mặt sàn là 225.010 m^2, bao gồm 56.514 m^2 căn hộ Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội, 49.198 m^2 TTTM Vincom Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội, 63.842 m^2 văn phòng, 1.713 m^2 trường học, 53.743 m^2 khu vực đỗ xe. Dự án bao gồm 378 căn hộ chung cư cao cấp, được mở bán tháng 11/2014 và chỉ sau 8 tháng, 100% số căn hộ đã có chủ. TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh khai trương ngày 20/11/2015 kỳ vọng trở thành trung tâm giải trí và mua sắm cho cư dân phía Tây Hà Nội.

Dự án này được khởi công vào tháng 1/2014 và dự kiến hoàn thành vào tháng 3 năm 2016. Tại thời điểm ngày 31/12/2015, Vingroup sở hữu 99,02% dự án.

Dự án Vincom Mega Mall Thảo Điền

Dự án Vincom Mega Mall Thảo Điền tọa lạc tại phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh với diện tích đất là 31.072 m^2. Dự án nằm tại khu vực có cơ sở hạ tầng phát triển, trong đó có thể kể đến một số công trình đã đi vào hoạt động như hầm Thủ Thiêm, đường Võ Văn Kiệt nối liền Quận 1 và Quận 2. Đặc biệt, hệ thống tàu metro nối khu vực chợ Bến Thành và Suối Tiên dự kiến sẽ đi vào hoạt động năm 2016 sẽ kết nối trực tiếp nhà ga số 7 và dự án Vincom Mega Mall Thảo Điền.

Theo Quyết định 1/500 đã được phê duyệt, dự án có tổng diện tích sàn xây dựng là 160.164 m^2, bao gồm 120.828 m^2 TTTM, 39.335 m^2 văn phòng. Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định phê duyệt 1/500. Dự án đang trong quá trình thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 nên các chi tiết và số liệu nêu trên có thể sẽ còn thay đổi. Tại thời điểm ngày 31/12/2015, Vingroup sở hữu 99,02% tại dự án thông qua Công ty CP Vincom Retail.

Dự án Vincom Xuân Khánh, Cần Thơ ("Vincom Xuân Khánh")

Dự án bao gồm TTTM, khách sạn và biệt thự, tọa lạc tại số 209, đường 30/04, phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ. Dự án rất gần cầu Hưng Lợi bắc qua sông Cần Thơ, với mặt sau dự án là đường ven sông Cần Thơ. Đường 30/04 là một đường lớn đi qua trung tâm Thành phố Cần Thơ, chỉ cách trung tâm thành phố 2,5 km.

Tổng diện tích đất của dự án là 30.128 m^2, trong đó, dựa vào thiết kế hiện tại, cấu phần biệt thự có tổng diện tích sàn là 18.111 m^2, TTTM là 31.510 m^2 , bãi đỗ xe 11.788 m^2, khách sạn 31.883 m^2 và phần cơ sở hạ tầng 15.844 m^2. Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu về tổng diện tích sàn nêu trên có thể sẽ còn thay đổi.

Dự án đã bắt đầu khởi công vào tháng 12/2014 và dự kiến sẽ hoàn thành toàn bộ vào giữa năm 2016. Tại thời điểm ngày 31/12/2015, Vingroup sở hữu 100% lợi ích tại dự án.

Ngoài hệ thống TTTM, Vincom Retail còn vận hành cho thuê và quản lý toàn bộ văn phòng của Vingroup. Tọa lạc tại các vị trí trung tâm kinh tế tài chính, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp và hiệu quả, các tòa tháp văn phòng mang thương hiệu Vincom Office luôn là sự lựa chọn của nhiều ngân hàng, đại sứ quán và các tổ chức uy tín trong và ngoài nước.

6.1.1.4. Kinh doanh khách sạn, resort

Công ty CP Vinpearl, tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre, được thành lập ngày 25/07/2001, hiện sở hữu, quản lý và vận hành toàn bộ chuỗi resort và khách sạn của Tập đoàn Vingroup. Qua 15 năm xây dựng và trưởng thành, vượt qua mọi khó khăn thử thách, Vinpearl đã tự tin khẳng định mình để trở thành thương hiệu danh tiếng trong nước và quốc tế về du lịch, nghỉ dưỡng.

Công ty CP Vinpearl hiện hoạt động theo mô hình công ty mẹ–công ty con. Tính đến thời điểm ngày 31/12/2015, Công ty CP Vinpearl có 16 công ty con sở hữu nhiều dự án nghỉ dưỡng hàng đầu tại những điểm du lịch chính trải dài trên cả nước như Hạ Long, Đà Nẵng, Hội An, Khánh Hòa, Phú Quốc.

a. Các dự án đang hoạt động

Dự án Vinpearl Resort Nha Trang

Vinpearl Resort Nha Trang là một khu nghỉ dưỡng tích hợp với diện tích 1.327.037 m^2 tọa lạc trên Đảo Hòn Tre ngoài bờ biển Thành phố Nha Trang ở phía nam dải bờ biển duyên hải miền Trung nổi tiếng của Việt Nam. Khu nghỉ dưỡng nhìn ra Vịnh Nha Trang nổi tiếng. Vinpearl Resort Nha Trang nằm trong tổ hợp bao gồm nhiều dự án: Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Land Nha Trang, Vinpearl Luxury Nha Trang, Vinpearl Golf Club – Nha Trang và các dự

án khác đang được triển khai.

Vinpearl Resort Nha Trang bao gồm một khách sạn 5 sao với 485 phòng nghỉ, năm nhà hàng, bốn quầy bar, một trung tâm mua sắm, một trung tâm thể dục thể hình, một khu spa, một phòng tiệc lớn với trên 600 chỗ ngồi... Khu nghỉ dưỡng sở hữu một trong những bể bơi lớn nhất Đông Nam Á và bờ biển cát trắng mịn dài 700 m. Dự án đi vào hoạt động từ năm 2003.

Dự án Vinpearl Luxury Nha Trang

Vinpearl Luxury Nha Trang có diện tích 376.165 m^2 tọa lạc trên Đảo Hòn Tre. Vinpearl Luxury Nha Trang là một khu nghỉ dưỡng sang trọng bao gồm một quần thể 84 biệt thự khách sạn gồm 48 biệt thự tiêu chuẩn, 35 biệt thự hạng sang, một biệt thự Tổng Thống, một spa hạng sang, một bể bơi và hệ thống nhà hàng, quán bar. Vinpearl Luxury Nha Trang đi vào hoạt động vào cuối tháng 5/2011.

Ngoài hạng mục đã đi vào hoạt động nói trên với diện tích đất 376.165 m^2 và tổng diện tích sàn xây dựng 32.981 m^2, dự án dự kiến sẽ có thêm hạng mục biệt thự được phát triển trong tương lai trên diện tích đất 54.937 m^2 và diện tích sàn xây dựng 41.203 m^2.

Dự án Vinpearl Golf Club – Nha Trang

Vinpearl Golf Club – Nha Trang là dự án sân golf 18 lỗ tiêu chuẩn par 71 và có tổng diện tích 684.819 m^2 tọa lạc trên Đảo Hòn Tre và gần với các khu nghỉ dưỡng khác của Vingroup tại Nha Trang. Dự án đi vào hoạt động từ cuối tháng 5/2011. IGM Worldwide đã thiết kế sân golf này sử dụng quang cảnh tự nhiên với chiều dài bãi biển 800 m và bao gồm cả thung lũng. Vinpearl Golf Club – Nha Trang cung cấp thêm nhiều hoạt động giải trí cho các du khách và chủ sở hữu biệt

thự tại cùng một địa điểm duy nhất, góp phần nâng cao mức độ hấp dẫn của các khu nghỉ dưỡng khác của Vingroup tại Nha Trang.

Dự án Vinpearl Đà Nẵng Resort & Villas

Vinpearl Đà Nẵng Resort & Villas tọa lạc trên vị trí đắc địa gần bãi biển có diện tích 155.087 m^2 tại thành phố biển Đà Nẵng ở miền Trung Việt Nam. Dự án tọa lạc dọc bãi biển Đà Nẵng với mặt trước tiếp giáp với bãi biển dài 504 m. Mới đây, Tạp chí Forbes đã bình chọn Đà Nẵng là một trong những bãi biển đẹp nhất thế giới. Dự án cách Sân bay Quốc tế Đà Nẵng gần 9 km, gần Núi Ngũ Hành Sơn và gần với ba di sản thế giới UNESCO (Thánh địa Mỹ Sơn, Phố cổ Hội An và Cố đô Huế).

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

Dự án Vinpearl Hạ Long Bay Resort

Dự án Vinpearl Hạ Long Bay Resort bao gồm khu du lịch sinh thái với một khách sạn nghỉ dưỡng 5 sao cao cấp tại Đảo Rều, thuộc phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long. Quanh đảo và trong Vịnh Hạ Long có nhiều vũng, vịnh, tùng, áng, rạn san hô, hệ sinh thái rừng nguyên sinh biển – đảo đa dạng và phong phú.

Tổng diện tích đất quy hoạch cho dự án là 78.235 m^2, trong đó diện tích phát triển khách sạn trên đảo là 47.393 m^2 và diện tích phát triển khu đón tiếp trên bờ là 30.842 m^2. Đảo Rều nằm cách đất liền, phường Bãi Cháy, khoảng 900 m và là đảo độc lập nên bốn hướng đều là biển. Dự án cách Cột Đồng Hồ và dự án Vincom Hạ Long khoảng 9 km đường bộ. Vinpearl Hạ Long Bay Resort đã hoàn thành và đi vào hoạt động sẽ khai trương và đi vào hoạt động cuối tháng 10/2015.

b. Các dự án đang xây dựng

Dự án Vinpearl Phú Quốc

Dự án Vinpearl Phú Quốc nằm trên khu đất rộng 3.039.960 m^2 tại xã Gành Dầu, phía Bắc đảo Phú Quốc. Giáp ranh phía Đông dự án là đường Cửa Cạn, Gành Dầu, còn mặt Tây dự án là bờ biển dài

trên 1km. Từ hướng Tây sang hướng Đông, địa hình cao dần từ bờ biển, tạo cho dự án môi trường biệt lập, và phù hợp với dự án sân Golf, nghỉ dưỡng.

Phú Quốc là hòn đảo lớn nhất Việt Nam và là một trong những điểm du lịch nổi tiếng. Phú Quốc có nhiều lợi thế về du lịch, nghỉ dưỡng, như một bãi biển dài tuyệt đẹp, rừng quốc gia với hệ sinh thái phong phú, và thời tiết tốt quanh năm. Kể từ ngày 10/3/2014, khách nước ngoài ở Phú Quốc dưới 30 ngày sẽ được miễn thị thực vào Việt Nam.

Theo thiết kế hiện tại, khu khách sạn, khu giải trí và công viên nước Vinpearl Land Phú Quốc, và sân Golf có tổng diện tích đất khai thác lần lượt là 62.470 m^2, 156.200 m^2 và 990.900 m^2; còn khu biệt thự nghỉ dưỡng, bệnh viện và các cấu phần khác có tổng diện tích đất khai thác là 439.430 m^2, 9.900 m^2 và 1.381.060 m^2. Giai đoạn 1 của dự án bao gồm một khu khách sạn 606 phòng, khu vui chơi giải trí và công viên nước, sân Golf và 33 biệt thự được khởi công từ tháng 12/2013 và đã hoàn thành và đi vào hoạt động từ 1/11/2014. Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu về tổng diện tích nêu trên có thể sẽ còn thay đổi.

Dự án Vinpearl Resort Hội An

Dự án Vinpearl Resort Hội An tọa lạc trên khu bờ biển rộng 69.458 m^2 của thành phố biển Hội An, tỉnh Quảng Nam, miền Trung Việt Nam. Khu vực này rất gần Sân bay Quốc tế Đà Nẵng, Ngũ Hành Sơn và ba Di sản Thế giới được UNESCO công nhận (Thánh Địa Mỹ Sơn, Phố Cổ Hội An và Cố đô Huế). Dự án cách Phố Cổ Hội An khoảng 5 km. Với cửa sông Đò và một công viên gần dự án, Vinpearl Resort Hội An sẽ đem đến không gian riêng tư đặc biệt. Khu nghỉ dưỡng trên bãi biển này sẽ có 194 phòng khách sạn và 24 căn biệt thự hạng sang. Dự án Vinpearl Resort Hội An cũng sẽ cung cấp nhiều tiện ích phong phú bao gồm các nhà hàng, quán bar, trung tâm thể dục thể hình, khu vui chơi dành cho trẻ em, salon làm đẹp, cửa hàng mua sắm và trung tâm dịch vụ doanh nhân.

Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

Dự án Vinpearl Resort & Villas Phú Quý

Dự án Vinpearl Resort & Villas Phú Quý tọa lạc tại phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, đối diện Đảo Hòn Tre. Theo thiết kế hiện tại, dự án dự kiến sẽ bao gồm các hạng mục khách sạn và biệt thự. Thiết kế đang trong quá trình điều chỉnh nên chưa có thông số cụ thể.

Dự án Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas

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

Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas bao gồm hai cấu phần chính: một khách sạn 5 sao với 483 phòng nghỉ cao cấp và quần thể biệt thự gồm 173 biệt thự hạng sang. Dự án được khởi công tháng 9/2014 và dự kiến hoàn thành cuối năm 2015, trong đó khách sạn đã đi vào hoạt động từ 30/4/2015.

Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

Dự án Vinpearl Golf Land Resort & Villas

Vinpearl Golf Land Resort & Villas nằm trong quần thể Vinpearl Nha Trang, tiếp giáp với khu sân golf nằm về phía bắc của đảo Hòn Tre, nhìn ra Biển Đông rộng lớn. Dự án hòa mình với thiên nhiên cùng những bãi tắm tuyệt đẹp và thảm thực vật hoang sơ thanh bình, mang lại sự riêng tư tuyệt đối cho du khách.

Vinpearl Golf Land Resort & Villas bao gồm hai cấu phần chính: một khách sạn 5 sao với 412 phòng nghỉ cao cấp và quần thể biệt thự gồm 406 biệt thự sân golf hạng sang. Dự án được khởi công tháng 11/2014 và dự kiến hoàn thành quý II/2016 trong đó cấu phần khách sạn sẽ khai trương tháng 12/2015.

Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

Dự án Vinpearl Quy Nhơn

Dự án Vinpearl Quy Nhơn nằm trên khu đất rộng 6.688.970 m^2 thuộc bán đảo Phương Mai, tỉnh Bình Định, miền Trung Việt Nam. Dự án sở hữu cảnh quan tự nhiên phong phú với biển, hồ và núi. Dãy núi Phương Mai bao quanh dự án cả ở phía Đông và phía Tây, hình thành nên một thung lũng nằm giữa yên tĩnh và biệt lập. Về phía Nam, địa hình thấp dần hướng về bờ biển dài, tạo nên địa điểm thuận lợi để phát triển các khu nghỉ dưỡng và biệt thự biển. Về phía Bắc, dự án Vinpearl Quy Nhơn tiếp giáp Đầm Thị Nại, mang đến tầm nhìn hướng hồ và tầm nhìn bao quát từ những ngọn

núi xung quanh. Trong tổng số 669 hecta, khoảng 300 hecta sẽ được dành làm khu vực sinh thái nhằm bảo tồn vẻ đẹp tự nhiên của khu vực.

Dự án Vinpearl Quy Nhơn được kỳ vọng sẽ cung cấp các tiện nghi nghỉ dưỡng đa dạng cao cấp bao gồm cáp treo, khu vui chơi giải trí, khu nghỉ dưỡng, nhà hàng, bar, trung tâm làm đẹp và spa.

Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

c. Các dự án đang phát triển, chưa xây dựng

Dự án FPI Đà Nẵng

Dự án FPI Đà Nẵng tọa lạc trên vị trí đắc địa nhất của bãi biển Non Nước với tổng diện tích 153.072 m^2 trên Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng. Vingroup dự kiến phát triển dự án này thành một tổ hợp biệt thự cao cấp với cơ sở hạ tầng đầy đủ và dịch vụ tiêu chuẩn quốc tế cũng như các tiện nghi giải trí khác.

Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

Dự án Làng Vân

Dự án Làng Vân có tổng diện tích 18.656.000 m^2 nằm tại Phường Hòa Hiệp Bắc, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng. Dự án tọa lạc trên một bán đảo nhỏ dưới chân đèo Hải Vân. Đây là một dự án du lịch quy mô lớn, là một phần trong quy hoạch phát triển tổng thể của TP. Đà Nẵng và được thành phố coi là một dự án trọng điểm.

Dự kiến dự án Làng Vân bao gồm: một khách sạn 5 sao với trên 1.000 phòng hạng sang, một tổ hợp căn hộ và biệt thự cao cấp, một tổ hợp thương mại, một nhà hát, một trung tâm hội nghị quốc tế, một bãi đỗ trực thăng, khu vực thể thao, sân golf, trung tâm trò chơi, hệ thống cáp treo, các công trình giao thông đường bộ và đường thủy khác và các hạng mục khác.

Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

6.1.1.5.Kinh doanh khu vui chơi giải trí

Công ty TNHH Vinpearlland được thành lập trên cơ sở phân tách từ Công ty CP Vinpearl từ ngày 31/12/2013. Công ty quản lý và vận hành các khu vui chơi giải trí mang thương hiệu "Vinpearl Land" của Tập đoàn Vingroup, sở hữu các khu vui chơi giải trí tại các khu resort và thuê mặt bằng hoạt động tại các TTTM của Tập đoàn.

Là thương hiệu vui chơi giải trí (VCGT) của Tập đoàn Vingroup, Vinpearl Land đã có hơn 8 năm trưởng thành và phát triển. Từ sản phẩm đầu tiên là "Thiên đường Vui chơi giải trí" Vinpearl Land Nha Trang trên đảo Hòn Tre, cho đến nay, Vinpearl Land luôn là thương hiệu tiên

phong và dẫn đầu trên thị trường kinh doanh dịch vụ VCGT tại Việt Nam. Vinpearl Land được đặt tại các dự án du lịch nghỉ dưỡng và khu đô thị phức hợp của Vingroup trên cả nước với quy mô và độ hiện đại sánh ngang với nhiều công viên giải trí trong khu vực và trên thế giới. Đến nay, các khu VCGT mang thương hiệu Vinpearl Land đã xuất hiện tại các thành phố lớn như Hà Nội,các điểm du lịch nổi tiếng như Hạ Long, Nha Trang, Phú Quốc.

Vinpearl Land Nha Trang

Vinpearl Land Nha Trang là tổ hợp giải trí quy mô lớn với diện tích 540.134 m^2 trên Đảo Hòn Tre với các hợp phần dự án sau:

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

Vinpearl Land Royal City

Một tổ hợp vui chơi giải trí hiện đại bậc nhất hiện nay, thuê mặt bằng tại Vincom Mega Mall Royal City, quần thể TTTM trong lòng đất lớn nhất Châu Á, Vinpearl Land Royal City được mệnh danh là một trong những Thiên đường giải trí số 1 của Việt Nam, có sức hút đặc biệt khó cưỡng đối với

tất cả công chúng không chỉ riêng giới trẻ bởi những mô hình, hạng mục vui chơi được đầu tư lớn, lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam, bao gồm:

- *Công viên nước Vinpearlland Water Park*: có tổng diện tích lên tới 24.000 m^2, thông 3 tầng hầm B1, B2 và B3, chia thành nhiều phân khu chức năng với các trò chơi mạo hiểm, trò chơi dành cho gia đình, trẻ nhỏ và luyện tập thể thao;
- *Khu trò chơi Vinpearlland Games* có thiết kế độc đáo với trung tâm là giếng trời nhìn xuống "Nhà Gấu lớn" của công viên nước Vinpearlland Water Park Royal City, tạo nên không gian vừa khép kín vừa thoáng đãng. Lấy trung tâm là giếng trời, các phân khu Games được bố trí bắt mắt theo chiều kim đồng hồ: bước qua cổng ở phía bên phải của khách hàng là Khu vui chơi trẻ em, Phòng chiếu phim 5D, Khu xe điện đụng và Khu đặt máy Games;
- *KhuVinpearlland Bowling*: sàn bowling với 12 đường ném đạt tiêu chuẩn có hệ thống chiếu sáng và trang trí nội thất sang trọng, đẳng cấp do các kiến trúc sư nước ngoài thiết kế;
- *Sân băng Vinpearlland Ice Rink*: có tổng diện tích lên đến 3.000 m^2 (thông tầng B1 và B2) và công suất phục vụ lên đến 150 khách/phiên. Vinpearlland Ice Rink Royal City là sân trượt băng thật đầu tiên theo tiêu chuẩn quốc tế tại Việt Nam.

Vinpearl Land Times City

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

- *Thủy cung Vinpearlland Aquarium*: có diện tích gần 4.000 m^2, hội tụ hàng ngàn loài sinh vật với hơn 30.000 cá thể từ "năm châu bốn biển" cùng với dung tích chứa nước gần 3 triệu lít nước biển, Vinpearlland Aquarium Times City là thủy cung hiện đại, lớn nhất Việt Nam, đồng thời là thủy cung có đường hầm đầu tiên tại Hà Nội với chiều dài xuyên suốt cuộc hành trình gần 300m;
- *VinKE*: là khu vui chơi giáo dục trẻ em mang đến một mô hình giải trí toàn diện dành cho trẻ em, mang tính tiên phong tại Việt Nam.

Vinpearl Land Hạ Long

Thuê mặt bằng tại TTTM Vincom Hạ Long, khai trương vào cuối năm 2014, Vinpearl Land Hạ Long là điểm đến hấp dẫn của người dẫn địa phương và khách du lịch. Dự án bao gồm các hợp phần sau:

- *Sân băng Vinpearlland Ice Rink:* có tổng diện tích lên đến 1.000 m^2 và công suất phục vụ lên đến 100 khách/phiên. Vinpearlland Ice Rink Hạ Long là sân

băng tự nhiên được thiết kế độc đáo và thi công bởi đội ngũ chuyên gia quốc tế nổi tiếng và giàu kinh nghiệm;

- *VinKE:* là khu vui chơi giáo dục trẻ em với diện tích hơn 3.000 m^2.

Vinpearl Land Phú Quốc

Nằm trong quần thể Vinpearl Phú Quốc được khai trương tháng 11/2014, dự án có tổng diện tích 156.200 m^2 với các hợp phần sau:

- *Thủy cung*: hội tụ hàng ngàn loài sinh vật được mệnh danh là một đại dương thu nhỏ;
- *Công viên nước*: là tổ hợp bao gồm bãi tắm và hàng loạt các trò chơi dưới nước thú vị, vui nhộn tạo cảm giác mạnh dành cho mọi lứa tuổi;
- *Khu vui chơi ngoài trời:* gồm nhiều trò chơi cảm giác mạnh độc đáo như Đĩa bay, Đĩa quay siêu tốc, Đu quay khổng lồ…;
- *Phố mua sắm*: có tổng diện tích hơn 850 m^2 trải dài trên con đường chính dẫn vào Vinpearl Land Phú Quốc với các gian hàng sang trọng có diện tích từ 40 – 150 m^2.

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

Nằm trong chiến lược thành lập chuỗi thương hiệu uy tín mang sứ mệnh "Vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt", Tập đoàn Vingroup công bố thành lập Chương trình Bảo tồn Động vật Vinpearl Safari. Chương trình sẽ tổ chức các dự án nghiên cứu, hoạt động giáo dục và gây quỹ nhằm bảo tồn động vật hoang dã, nâng cao nhận thức cộng đồng cũng như xây dựng hình thái Du lịch khám phá thiên nhiên và bảo vệ động vật hoang dã tại Việt Nam theo tiêu chuẩn quốc tế. Tập đoàn Vingroup đã lên kế hoạch và xây dựng Công viên Chăm sóc và Bảo tồn Động vật Vinpearl Safari tại Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Công viên Vinpearl Safari được xây dựng theo mô hình Vườn thú mở bao gồm Vườn thú ngày và Vườn thú đêm (night safari), với 9 khu vực chủ đề phong phú mang cảnh quan và kiến trúc đặc trưng các khu vực trên Thế giới, chia thành nhiều giai đoạn phát triển. Trong đó giai đoạn 1 có tổng diện tích 180ha, tập trung phát triển 2 khu chủ đề: Châu Phi và Ấn Độ, dự kiến là nơi chăm sóc và nuôi dưỡng phát triển khoảng 130 loài động vật với khoảng 2.000 cá thể, 400 loài thực vật bản địa và nhập ngoại. Giai đoạn 1 của Công viên Chăm sóc và Bảo tồn Động vật Vinpearl Safari đã khai trương cuối tháng 12/2015.

6.1.2. Bán lẻ

Năm 2014 là năm bản lề, đánh dấu bước tiến chiến lược của Vingroup vào lĩnh vực bán lẻ với hệ thống các thương hiệu bán lẻ quan trọng, trải rộng trên nhiều mảng hoạt động, bao gồm:

Hệ thống siêu thị VinMart và các cửa hàng tiện tích VinMart+

Hệ thống này được quản lý và điều hành bởi Công ty CP Siêu thị VinMart. VinMart sẽ là các siêu thị có diện tích từ 3.000 m^2 đến 15.000 m^2 và chuỗi VinMart$^+$ là các cửa hàng tiện ích có diện tích từ 150 m^2 đến 300 m^2.

VinMart tin tưởng sứ mệnh của mình là chinh phục người tiêu dùng với phương châm "Vì chất lượng cuộc sống của mọi nhà". Các cửa hàng VinMart nằm ở các khu vực đông dân cư, giao thông thuận lợi; có diện tích lớn; cung cấp nhiều ngành hàng đa dạng. Có hơn 40.000 mặt hàng thuộc thực phẩm, hóa mỹ phẩm, đồ dùng gia đình, điện máy gia dụng, thời trang, đồ chơi,… đáp ứng nhu cầu của khách hàng địa phương và du khách.

Với tầm nhìn dài hạn và mong muốn phát triển bền vững hệ thống siêu thị và cửa hàng tiện lợi, mang đến cho người tiêu dùng trải nghiệm mua sắm thú vị với nhiều lựa chọn về sản phẩm, trong thời gian ngắn sắp tới.

Tại thời điểm 31/12/2015, VinMart đang quản lý và vận hành 46 Siêu thị và 308 cửa hàng tiện ích tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hải Dương, Hạ Long, Ninh Bình, Hà Tĩnh...

Thương mại điện tử – "A Đây Rồi"

Với tham vọng "tạo ra một thị trường thương mại điện tử tin cậy, chuyên nghiệp nhất và lớn nhất của Việt Nam", Công ty TNHH VinEcom đã được thành lập từ năm 2013 để phát triển ngành nghề kinh doanh mới đầy tiềm năng. "A Đây Rồi" đặt mục tiêu sẽ mang thương mại điện tử đến mọi đối tượng khách hàng, từng bước xây dựng văn hóa tiêu dùng văn minh và tiện lợi cho người Việt Nam.

Kinh doanh bán lẻ khác

- ***Bán lẻ điện máy – VinPro:*** Là một thương hiệu hoàn toàn mới của Vingroup, với VinPro, 2015 là năm khởi đầu của các kế hoạch kinh doanh. VinPro sẽ cùng nỗ lực hết mình nhằm đạt được những mục tiêu đề ra.
- ***Chuỗi siêu thị tổng hợp – VinDS:*** Đây là mảng kinh doanh bán lẻ hoàn toàn mới của Vingroup với mô hình cửa hàng chuyên biệt từ "A – Z" về một mặt hàng, ví dụ chuỗi cửa hàng chuyên mỹ phẩm, chuỗi cửa hàng chuyên giày dép, đồ thể thao, nội thất và đồ gia đình...Với mô hình độc đáo, mục tiêu của VinDS là chiếm lĩnh thị trường bán lẻ ở các mảng nói trên, cung cấp sự lựa chọn đa dạng và phong cách mua sắm mới cho người tiêu dùng Việt.

6.1.3. Y tế

Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec quản lý và vận hành toàn bộ chuỗi bệnh viện và phòng khám cao cấp của Tập đoàn Vingroup. Thương hiệu "Vinmec" đã xuất hiện trên bản đồ Y học Việt Nam từ đầu năm 2012, với bệnh viện đầu tiên mang thương hiệu Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec thuộc tổ hợp dự án Times City. Với tinh thần "Kết nối tinh hoa, tận tâm chăm sóc", Vinmec đã dần khẳng định được uy tín chuyên môn cũng như tầm nhìn đúng hướng – mang đến Việt Nam một dịch vụ chăm sóc sức khỏe đẳng cấp quốc tế .

Tại thời điểm ngày 31/12/2015, Vingroup sở hữu 89,20% lợi ích thực tế tại Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec. Mục tiêu trong vòng 5 năm tới Vinmec dự kiến sẽ mở 10 bệnh viện chất lượng cao trên toàn quốc.

a. Các dự án đang hoạt động

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec được tọa lạc trên diện tích đất 24.672 m^2 thuộc dự án Times City, một khu phức hợp đa chức năng hiện đại.

Vinmec bắt đầu hoạt động từ ngày 07/01/2012 và là bệnh viện 5 sao đầu tiên tại Việt Nam. Vinmec được đánh giá là bệnh viện đa khoa quốc tế hiện đại bậc nhất tại Việt Nam xây dựng theo mô hình "Hospital Facilities" (Bệnh viện – Khách sạn).

Vinmec có 18 khoa với 31 chuyên khoa và 546 giường bệnh nhằm đáp ứng nhu cầu dịch vụ chăm sóc sức khỏe cho cả người Việt Nam và nước ngoài sinh sống và du lịch đến Việt Nam. Vinmec đã đầu tư vào các phòng bệnh điều trị ngoại trú và nội trú hạng sang với đầy đủ trang thiết bị, hệ thống phòng sạch và phòng phẫu thuật mà Vingroup tin là lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam và đạt tiêu chuẩn quốc tế.

Ngày 26/6/2015 Vinmec là Bệnh viện đa khoa đầu tiên ở Việt Nam được công nhận đạt chuẩn quốc tế JCI. JCI là chứng chỉ uy tín hàng đầu thế giới về thẩm định chất lượng dịch vụ y tế, được công nhận trên 90 quốc gia và là "tiêu chuẩn vàng" tại các bệnh viện danh tiếng toàn cầu.

Đặc biệt, tư tưởng cốt lõi tạo nên giá trị và sự khác biệt của JCI là đặt người bệnh làm trọng tâm, trong đó đề cao việc đảm bảo an toàn tuyệt đối cho người bệnh. Điều này hoàn toàn phù hợp với tiêu chí "Lấy khách hàng làm trung tâm" của Vinmec. Do vậy, việc đạt được chứng chỉ JCI càng củng cố sự bảo đảm chắc chắn cho mỗi người bệnh khi đến khám, điều trị tại Vinmec khỏi các rủi ro hay các tình huống khẩn cấp; được bảo vệ chặt chẽ trước các nguy cơ nhiễm khuẩn; được tôn trọng và bảo vệ quyền lợi; được an tâm chữa trị và chăm sóc sức khỏe toàn diện theo tiêu chuẩn cao nhất của thế giới. Việc trở thành Bệnh viện Đa khoa đầu tiên tại Việt Nam đạt chứng chỉ JCI sẽ giúp Vinmec Hà Nội từng bước hiện thực hóa mục tiêu trở thành địa chỉ chăm sóc y tế hàng đầu khu vực và quốc tế, sánh ngang với các bệnh viện tầm cỡ trên thế giới

Ngoài bệnh viện nói trên, dự án cũng đã đưa vào hoạt động các phòng khám Vinmec tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Phú Quốc

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Phú Quốc nằm trong dự án Vinpearl Phú Quốc tại Bãi Dài, Phú Quốc. Bệnh viện được khởi công xây dựng từ tháng 4/2014 đã khai trương ngày 19/6/2015 trên diện tích đất khoảng 10.000 m^2 và tổng diện tích mặt sàn khoảng 19.000 m^2. gồm 1 tầng hầm và 6 tầng nổi, công suất 150 giường, 11 phòng chức năng và 10 chuyên khoa cùng hệ thống máy móc trang thiết bị hàng đầu thế giới. Vinmec Phú Quốc được thiết kế hài hòa cùng thiên nhiên, thân thiện với môi trường, mang đến không gian nghỉ ngơi, dưỡng bệnh lý tưởng cho khách hàng .

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Phú Quốc hoạt động theo mô hình bệnh viện kết hợp du lịch nghỉ dưỡng. Khách hàng mục tiêu là khách du lịch trong và ngoài nước đến Phú Quốc và khách ở các tỉnh miền Tây Nam Bộ. Đội ngũ nhân sự tại Vinmec Phú Quốc đến từ nhiều bệnh viện uy tín tại TP.Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Kiên Giang, Huế, Hà Nội... và các chuyên gia nước ngoài với trình độ chuyên sâu và giàu kinh nghiệm. Bên cạnh đó, Vinmec Phú Quốc được kế thừa uy tín và "chất lượng 5 sao" của Hệ thống Y tế Vinmec, đảm bảo đáp ứng dịch vụ y tế chất lượng cao và mang đến sự an tâm cho người dân và du khách khi du lịch trên đảo.

Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec Central Park

Vinmec Central Park là bệnh viện thứ 3 trong Hệ thống y tế Vinmec chính thức đi vào hoạt động trên toàn quốc sau các Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại Hà Nội và Phú Quốc. Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Central Park khai trương ngày 26/12/2015,

Tọa lạc trong Khu đô thị Vinhomes Central Park (số 720A Điện Biên Phủ, phường 22, quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh), Bệnh viện Đa khoa Quốc Tế Vinmec Central Park có tổng diện tích gần 39.000m2, với 7 tầng nổi và 3 tầng hầm. Bệnh viện có quy mô 178 giường bệnh, 16 chuyên khoa (sản, nhi, hô hấp, nội tiết, chấn thương chỉnh hình…) cùng một số trung tâm hỗ trợ chuyên ngành như: Trung tâm Tim mạch, Xét nghiệm và Chẩn đoán hình ảnh…

Với uy tín kế thừa từ Hệ thống y tế Vinmec và Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại Hà Nội, Vinmec Central Park quy tụ đội ngũ chuyên gia, bác sĩ, điều dưỡng… trình độ chuyên môn cao, tay nghề giỏi, tận tâm và chuyên nghiệp. Với trang thiết bị hiện đại hàng đầu thế giới, đội ngũ chuyên gia, bác sĩ uy tín - Vinmec Central Park mở ra lựa chọn mới về dịch vụ y tế chất lượng cao cho người dân các tỉnh phía Nam.

b. Các dự án đang xây dựng

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang

Bệnh viện được xây dựng trên khu đất rộng 5.283 m^2 với thiết kế 8 tầng nổi và 1 tầng hầm. Bệnh viện với quy mô 150 giường, tập trung vào khai thác khoa Sản, Nhi, Chấn thương, dịch vụ cấp cứu và vận chuyển cấp cứu. Ngoài hạng mục bệnh viện, dự án cũng dành một phần đất 3.580 m^2 để xây dựng tòa nhà căn hộ phục vụ nhu cầu của cán bộ nhân viên. Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang dự kiến đi vào hoạt động từ đầu năm 2016.

c. Các dự án đang phát triển chưa xây dựng

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Quảng Ninh

Bệnh viện nằm tại Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và được xây dựng theo mô hình kết hợp du lịch nghỉ dưỡng và là trạm trung chuyển hút khách về Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hà Nội. Theo thiết kế, Bệnh viện được xây dựng trên diện tích đất 13.669 m^2, với tổng diện tích sàn xây dựng là 23.156 m^2 bao gồm 1 tầng hầm và 8 tầng nổi công suất 146 giường. Bệnh viện dự kiến được khởi công trong năm 2015 và hoàn thành trong năm 2016.

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hải Phòng

Vinmec Hải Phòng là bệnh viện thứ 6 trong hệ thống Y tế Vinmec được khởi công trên toàn quốc, sau các Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại Hà Nội, Hạ Long, Phú Quốc, Nha Trang và TP. HCM, cùng chuỗi 2 Phòng khám Đa khoa Quốc tế.

Tọa lạc tại đường Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hải Phòng có tổng diện tích 40.000m2 được đầu tư bài bản, đồng bộ về cơ sở vật chất, hệ thống máy móc hiện đại, dịch vụ hoàn hảo.

Bệnh viện có quy mô 400 giường bệnh, 14 chuyên khoa (Khám bệnh, Hồi sức cấp cứu, Nội tổng hợp, Nhi, Sản, Chẩn đoán hình ảnh, Xét nghiệm...) với khả năng đáp ứng 200.000 lượt khám ngoại trú mỗi năm. Dự kiến trong giai đoạn 1, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hải Phòng sẽ đưa 200 giường vào hoạt động trong năm 2017. Khi đi vào hoạt động Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hải Phòng sẽ trở thành địa chỉ khám chữa bệnh tiêu chuẩn quốc tế dành cho người dân thành phố, đồng thời đáp ứng nhu cầu về dịch vụ y tế chất lượng cao của du khách trong nước và quốc tế đến với Hải Phòng và các vùng phụ cận.

Trường Đại học Y Vinmec

Để cung cấp nguồn nhân lực chất lượng cao cho hệ thống bệnh viện Vinmec, Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec có chủ trương chủ động đầu tư đào tạo đội ngũ bác sỹ điều dưỡng cho riêng mình và cung cấp nhân lực cho thị trường bác sỹ Việt Nam. Theo thiết kế, trường Đại Học Y Vinmec sẽ được xây dựng trên mảnh đất 21 hecta tại tỉnh Hưng Yên với nhiều tòa nhà thấp tầng với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 140.000 m^2. Trong trường Đại học Y Vinmec sẽ có một Bệnh viện Đại học Y Vinmec.

6.1.4. Giáo dục

"Vinschool" là hệ thống giáo dục liên cấp chất lượng cao từ bậc Mầm non đến hết Trung học phổ thông do Công ty TNHH Một thành viên Vinschool quản lý và vận hành trên cơ sở thuê mặt bằng trường học tại các khu đô thị được phát triển bởi các Công ty phát triển dự án là các Công ty con của Tập đoàn. Không chỉ được kế thừa những giá trị vượt trội và cơ sở hạ tầng của toàn hệ thống, Vinschool còn nhận được sự đầu tư tập trung từ Vingroup nhằm đạt tới khát vọng xây dựng thế hệ công dân Việt tinh hoa, năng động, sáng tạo, văn minh, hội nhập mà vẫn giữ bản sắc và văn hóa dân tộc.

Năm 2014, Vinschool ghi nhận bước tiến kỷ lục khi liên tục mở rộng hệ thống và quy mô với tổng số học sinh đã lên đến hơn 6.500 em. Với triết lý giáo dục sâu sắc, vì sự phát triển toàn diện của thế hệ tương lai, chỉ sau 1 học kỳ, Vinschool đã giành được lòng tin của học sinh và phụ huynh.

Hiện tại các cơ sở Vinschool đã đi vào hoạt động gồm:

- *Trường Mầm Non Vinschool – Times City;*
- *Trường Mầm Non Vinschool – Royal City;*
- *Trường Mầm Non Vinschool – Vinhomes Riverside;*
- *Trường Phổ thông liên cấp Vinschool – Times City*.

6.1.5. Nông nghiệp

Với mong muốn mang thực phẩm sạch đến cho người tiêu dùng, Vingroup đã bắt đầu giai đoạn nghiên cứu triển khai, dự kiến sản xuất ra các sản phẩm rau, quả sạch cho thị trường, áp dụng công nghệ cao trên các cánh đồng mẫu lớn để giảm chi phí sản xuất và sản xuất các sản phẩm có giá trị xuất khẩu cao. Vingroup đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco (‘***VinEco***’) để nghiên cứu mô hình công nghệ sản xuất hiện đại và đang làm việc với các địa phương để tập hợp quỹ đất. Dự kiến sẽ tập trung vào các sản phẩm sau đây:

- *Rau hữu cơ: Cung cấp cho hệ thống khách sạn, bệnh viện 5 sao, khách hàng cao cấp;*
- *Rau củ quả sạch, chất lượng: đáp ứng nhu cầu của đa số người dân;*
- *Cây ăn quả, hoa, dược liệu…*

Đầu tháng 10 năm 2015, VinEco chính thức ra mắt thị trường mẻ rau sạch đầu tiên sau 6 tháng Tập đoàn Vingroup công bố tham gia đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp trên quy mô lớn. Toàn bộ rau của VinEco được phân phối trong hệ thống siêu thị Vinmart, Vinmart^{+} trên toàn quốc. Sau khi ra mắt, mỗi ngày VinEco sẽ cung ứng cho thị trường sản lượng trung bình hơn 30 tấn rau sạch đạt tiêu chuẩn VietGAP và GlobalGAP với 14 chủng loại khác nhau, gồm: rau muống hạt, mướp đắng, mướp ngọt, cải củ ăn lá, rau dền đỏ, rau dền xanh, rau dền tía, rau lang ngọn, rau bí, xà lách, dưa chuột. Tất cả các loại rau - củ - quả trên đều được gieo trồng trên các nông trường của VinEco tại Tam Đảo (Vĩnh Phúc), Củ Chi (TP HCM) và Long Thành (Đồng Nai), sử dụng công nghệ cơ giới hóa và tự động hóa trên cánh đồng mẫu lớn của Nhật Bản – quốc gia hàng đầu thế giới về phát triển nông nghiệp.

6.1.6. Cơ cấu doanh thu thuần năm 2012 –2015

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.333.744	67,48	14.657.847	79,76	21.771.826	78,53	21.039.712	62,19
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	1.225.843	15,51	1.798.711	9,79	2.129.488	7,68	2.455.603	7,26
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	1.178.085	14,90	1.598.573	8,70	2.113.985	7,63	2.815.280	8,32
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	147.591	1,87	286.917	1,56	656.566	2,37	770.605	2,28
Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ	-	0,00	1.639	0,01	421.051	1,52	4.191.479	12,39
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục	-	0,00	3.838	0,02	229.549	0,83	523.868	1,55
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	19.210	0,24	30.113	0,16	401.168	1,45	2.032.452	6,01
Tổng cộng	**7.904.473**	**100,00**	**18.377.639**	**100,00**	**27.723.633**	**100,00**	**33.829.002**	**100,00**

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012, 2013, 2014 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán ngày 31/12/2015 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)

6.1.7. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2012 –2015

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản	2.678.084	70,25	5.258.725	74,80	8.052.371	77,14	8.416.960	73,55
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	822.767	21,58	1.101.396	15,67	1.239.493	11,87	1.319.187	11,53
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	401.906	10,54	728.262	10,36	838.670	8,03	469.091	4,10
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	(92.855)	-2,44	(60.005)	-0,85	165.939	1,59	212.051	1,85
Lợi nhuận cung cấp	-	0,00	516	0,01	(7.516)	-0,07	517.152	4,52

dịch vụ bán lẻ								
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ giáo dục	-	0,00	1.231	0,02	85.745	0,82	180.687	1,58
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ khác	2.514	0,07	530	0,01	64.020	0,61	328.314	2,87
Tổng cộng	**3.812.417**	**100,00**	**7.030.655**	**100,00**	**10.438.722**	**100,00**	**11.443.442**	**100**

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012, 2013, 2014 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán ngày 31/12/2015 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)

Doanh thu và lợi nhuận gộp của Tổ Chức Niêm Yết tăng trưởng liên tục từ 2012 đến 2015 trên hầu khắp các lĩnh vực hoạt động. Hoạt động chuyển nhượng/cho thuê căn hộ dài hạn là hoạt động chủ yếu mang lại doanh thu cũng như lợi nhuận của Tổ Chức Niêm Yết với tỷ trọng đóng góp vào khoảng 70–80% doanh thu và lợi nhuận toàn Tập đoàn. Trong 3 năm, Tổ Chức Niêm Yết đã thực hiện chuyển nhượng căn hộ, biệt thự tại các dự án Times City, Royal City, Vinhomes Riverside, Vinhomes Nguyễn Chí Thanh và một số dự án khác. Doanh thu và lợi nhuận gộp của hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan cũng phát triển mạnh mẽ với nhiều khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu vui chơi được đưa vào hoạt động tại Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Quốc v.v. Bên cạnh đó, hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan tiếp tục phát triển ổn định. Đồng thời các hoạt động mới như cung cấp dịch vụ bệnh viện, giáo dục, bán lẻ và các dịch vụ khác cũng dần đem lại doanh thu và lợi nhuận khả quan cho Tổ Chức Niêm Yết.

6.2. Chi phí sản xuất kinh doanh

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng / DTT (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)
Giá vốn hàng bán	4.092.056	51,77	11.346.984	61,74	17.284.911	62,35	22.385.560	66,17
Chi phí bán hàng	204.740	2,59	450.072	2,45	739.332	2,67	3.104.963	9,18
Chi phí QLDN	980.960	12,41	1,466,422	7,98	2.170.717	7,83	3.615.311	10,69
Tổng cộng	**5.277.755**	**66,77**	**13.263.479**	**72,17**	**20.194.961**	**72,84**	**29.105.834**	86,04

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012, 2013, 2014 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán ngày 31/12/2015 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)

Nhìn chung Tổ Chức Niêm Yết đã đạt những thành quả nhất định trong việc kiểm soát chi phí. Tỷ trọng các loại chi phí trên tổng doanh thu thuần tương đối ổn định với tổng chi phí kinh doanh chiếm khoảng 65-85% doanh thu thuần.

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

Đến ngày 31/12/2015, Tập đoàn hoạt động trên 6 lĩnh vực chính và có trên 70 Công ty con do vậy Tập đoàn có rất nhiều nhãn hiệu thương mại đã đăng ký bản quyền. Dưới đây là một số nhãn hiệu lớn Tập đoàn đã đăng ký bản quyền

Logo Tập đoàn

Logo Vincom Retail

Logo Vinhomes

Logo Vinpearl

Logo Vinpearl Land

Logo Vinmec

Logo Vinmart

Logo Vinpro

Logo Vinschool

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

Các hợp đồng lớn[2] đang được thực hiện

Hợp đồng	Ký hiệu	Giá trị (triệu VND)	Ngày ký	Thời hạn thực hiện	Nội dung	Đối tác trong hợp đồng
Hợp đồng đặt cọc		2.400.000	20/05/2014	19/11/2015	Đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng khu văn phòng hình thành trong tương lai, liên quan đến dự án 54A Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam
Thoả thuận đặt cọc	0212–2014 (HDTLP–TLPSG)	2.036.261	23/12/2014	5 tháng kể từ ngày chuyển khoản đặt cọc	Đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư, liên quan đến dự án Vinhomes Central Park	Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Tân Liên Phát Sài Gòn
Thoả thuận đặt cọc	0112–2014 (HDTLP–TLPTC)	2.036.261	23/12/2014	5 tháng kể từ ngày chuyển khoản đặt cọc	Đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư, liên quan đến dự án Vinhomes Central Park	Công ty CP Tiếp vận và Bất Động Sản Tân Liên Phát Tân Cảng

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết trong hai (02) năm gần nhất

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2014	% tăng giảm	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	90.485.307	19,42%	146.056.712	61.41%
Vốn chủ sở hữu	20.396.041	40,94%	37.453.699	83.63%
Doanh thu thuần	27.723.633	50,86%	33.829.003	22.02%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5.383.642	(43,96%)	3.591.811	(33.28%)
Lợi nhuận khác	34.809	(55,83%)	184.658	430.49%
Lợi nhuận trước thuế	5.409.681	(44,46%)	2.786.859	(48.48%)
Lợi nhuận sau thuế	3.776.046	(47,18%)	1.418.942	(62.42%)
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt đã trả (%)	-*	N/A		

[2] Chiếm trên 5% doanh thu của Tổ Chức Niêm Yết.

Chỉ tiêu	Năm 2014	% tăng giảm	Năm 2015	% tăng giảm
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã trả (%)	25,80%	N/A		
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	18,51%	(30,89%)	7,59%	(58,99%)

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán ngày 31/12/2015 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)

*: *HĐQT đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2014 và quý I năm 2015 , trong đó: tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế lũy kế đến hết năm 2014 là 1.000:140, tương ứng với 1.400 đồng/cổ phiếu. Tuy nhiên tại thời điểm Tổ Chức Niêm Yết nộp bộ hồ sơ đăng ký niêm yết Trái Phiếu, Tổ Chức Niêm Yết chưa thực hiện chi trả cổ tức cho năm tài chính 2014.*

Năm 2014 đánh dấu một năm vừa khai thác các dự án đã đầu tư vừa bắt tay triển khai các dự án mới và mở rộng, phát triển các lĩnh vực kinh doanh mới của Vingroup.

Tổng giá trị tài sản cuối năm 2014 tăng 19% so với cuối năm 2013, từ 75.773 tỷ đồng lên 90.485 tỷ đồng chủ yếu do Tập đoàn tập trung đầu tư xây dựng các dự án bất động sản dẫn đến tăng tài sản cố định hữu hình và chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

Vốn chủ sở hữu tăng từ 14.471 tỷ đồng năm 2013 lên 20.396 tỷ đồng năm 2014 (tăng 41%) do trong năm 2014, Tập đoàn thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu và một số trái chủ của trái phiếu chuyển đổi quốc tế thực hiện chuyển đổi đã đưa mức vốn cổ phần đã góp tăng 56% và thặng dư vốn cổ phần tăng 157%.

Kết thúc năm 2014, Vingroup ghi nhận mức tăng trưởng cao với doanh thu thuần đạt mức 27.724 tỷ đồng, tăng khoảng 51% so với năm 2013. Kết quả ấn tượng này là do trong năm 2014, Vingroup tăng nguồn thu đáng kể từ các hoạt động kinh doanh cốt lõi như chuyển nhượng bất động sản (tăng 49% so với cùng kỳ năm 2013), cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng (tăng 18% so với cùng kỳ năm 2013), kinh doanh khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí (tăng 32% so với cùng kỳ năm 2013). Đặc biệt hoạt động cung cấp dịch vụ bệnh viện mang lại cho Vingroup doanh thu khoảng 657 tỷ đồng trong năm 2014 (tăng 129% so với cùng kỳ 2013).

Mặc dù doanh thu thuần năm 2014 tăng đáng kể so với năm 2013, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm mạnh từ 9.606 tỷ đồng xuống còn 5.383 tỷ đồng, giảm 44%. Nguyên nhân chính là do trong năm 2014, Tổ Chức Niêm Yết đã thực hiện các chính sách đồng bộ nhằm thúc đẩy việc mở rộng sản xuất kinh doanh cùng với việc tăng cường huy động vốn từ các nhà đầu tư để tiếp tục xây dựng các dự án trọng điểm như Vinhomes Central Park, 54A Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội... dẫn đến giá vốn hàng bán tăng 52% và chi phí tài chính tăng 80% so với cùng kỳ năm trước.

Chính vì vậy, lợi nhuận trước thuế giảm đáng kể từ 9.740 tỷ đồng xuống còn 5.409 tỷ đồng (giảm 44% so với cùng kỳ năm 2013). Lợi nhuận sau thuế đạt 3.776 tỷ đồng trong đó lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính đạt 3.689 tỷ đồng (tăng 27% so với năm 2013).

Lợi nhuận sau thuế giảm trong khi vốn chủ sở hữu tăng mạng đưa đến Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết giảm mạnh và ở mức 18% trong năm 2014.

Năm 2015, Vingroup liên tiếp công bố việc tham gia khai thác các dự án bất động sản mang tầm vóc và quy mô lớn trên địa bàn cả nước, nhằm đẩy mạnh hoạt động kinh doanh cốt lõi phát triển bất động sản, song song với việc triển khai và tạo dấu ấn tại các lĩnh vực kinh doanh mới. Năm 2015, doanh thu thuần hợp nhất của Vingroup đạt 33.829 tỷ VND, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 3.592 tỷ VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.787 tỷ VND. Cụ thể, đối với hoạt động kinh doanh cốt lõi là chuyển nhượng bất động sản, trong năm 2015, Vingroup đã ghi nhận doanh

thu từ việc bàn giao các căn hộ của dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Royal City và Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, các căn biệt thự thuộc dự án Vinpearl Phú Quốc, Vinpearl Nha Trang và Vinhomes Tân Cảng và các căn nhà phố thuộc dự án Vinhomes Hải Phòng. Thêm vào đó, tiến độ bán và thu tiền các dự án bất động sản của Vingroup tiến triển rất tốt, cụ thể là khoản tiền ứng trước của khách hàng đạt 24.506 tỷ VND, tăng mạnh so với mức 7.847 tỷ VND vào thời điểm 31/12/2014. Các mảng kinh doanh khác của Tổ Chức Niêm Yết như bán lẻ, giáo dục duy trì được tốc độ tăng trưởng khả quan; trong đó, đáng chú ý là doanh thu mảng bán lẻ trong năm 2015 đạt 4.191 tỷ VND, chiếm 12% tổng doanh thu của Tập đoàn trong năm, tăng vọt so với mức 422 tỷ VND doanh thu bán lẻ trong năm tài chính 2014. Tuy vậy, cũng trong năm 2015, chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng mạnh do Tập đoàn chú trọng vào chiến lược đầu tư phát triển thêm các lĩnh vực kinh doanh bán lẻ và điện máy.

Tại ngày 31/12/2015, tổng tài sản của Tổ Chức Niêm Yết đạt 146.057 tỷ VND, tăng 55.987 tỷ VND so với 2014; trong khi vốn chủ sở hữu đạt 37.454 tỷ VND, tăng 9.991 tỷ VND so với thời điểm 31/12/2014. Nợ phải trả của Vingroup tại thời điểm 31/12/2015 là 108.603 tỷ VND, tăng 45.996 tỷ đồng so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, nợ ngắn hạn chiếm 65.390 tỷ VND và nợ dài hạn là 43.213 tỷ VND.

Có thể nói, trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường, doanh thu và lợi nhuận mà Vingroup đạt được là những con số ấn tượng và khẳng định được vị thế dẫn đầu cũng như khả năng phát triển của Vingroup trên thị trường.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm báo cáo

Khó khăn

Trong năm 2015, Vingroup có ý định mở rộng đầu tư kinh doanh sang một số lĩnh vực mới như siêu thị và cửa hàng tiện ích, siêu thị kim khí điện máy, nông nghiệp, phát triển trung tâm hội nghị/hội chợ, do đó có thể chịu sự cạnh tranh từ các đối thủ dày dặn kinh nghiệm và có uy tín trên thị trường. Điều này có thể ảnh hưởng tới doanh thu của Tập đoàn từ các lĩnh vực này trong thời gian đầu gia nhập.

Bên cạnh đó, mục tiêu mở rộng danh mục đầu tư kinh doanh của Tập đoàn với quy mô đầu tư không nhỏ cũng tạo ra nhiều thách thức về mặt quản trị, đòi hỏi bộ máy lãnh đạo có chuyên môn cao và có trình độ quản trị giỏi để chèo lái các lĩnh vực Tập đoàn mới tham gia đầu tư. Danh mục đầu tư dàn trải này cũng đòi hỏi Tập đoàn phải huy động nguồn vốn có quy mô khá lớn tại thời điểm mới bắt đầu phát triển các lĩnh vực mới, làm gia tăng rủi ro về đòn bẩy tài chính cho Tập đoàn.

Trong những năm tới, nguồn cung tại các phân khúc căn hộ, văn phòng cho thuê và mặt bằng bán lẻ sẽ gia tăng nhanh chóng do các dự án đang triển khai tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh sẽ đi vào hoạt động và dẫn đến khả năng dư thừa nguồn cung và sự cạnh tranh cao giữa các chủ đầu tư trong những phân khúc nói trên.

Thuận lợi

Năm 2014 đánh dấu một năm nền kinh tế phục hồi và có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô. Cụ thể, GDP năm 2014 tăng trưởng 5,98%, mức tăng cao nhất kể từ năm 2012 đến nay. Giá trị xuất nhập khẩu năm 2014 cũng tăng trưởng ở mức 12 – 14% so với năm trước. Thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vượt kế hoạch, đáng chú ý là lĩnh vực bất động sản đứng thứ 2 về thu hút vốn

FDI với hơn 2,5 tỷ đô la Mỹ, chiếm 12,6% tổng vốn đăng ký của cả nước. Mức tăng trưởng lạm phát tăng thấp nhất trong vòng hơn 1 thập kỷ trở lại đây, chỉ tăng 1,84% so với năm 2013. Những dấu hiệu tích cực của kinh tế vĩ mô trong năm vừa qua tạo tiền đề hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong nước phát triển mạnh mẽ và toàn diện. Thị trường bất động sản cũng chứng kiến sự phục hồi trong năm 2014. Số lượng giao dịch bất động sản tăng ở tất cả các phân khúc. Đáng lưu tâm là phân khúc bất động sản cao cấp được thị trường đón nhận tốt, đặc biệt là dự án của những doanh nghiệp có uy tín, vị trí tốt và hội tụ nhiều tiện ích mà Vingroup là doanh nghiệp dẫn đầu trong phân khúc này. Từ tháng 7 năm 2015, Luật Nhà ở mới chính thức có hiệu lực cho phép người nước ngoài được mua nhà ở Việt Nam, thúc đẩy lượng cầu mới về bất động sản của Tập đoàn.

Trong năm 2014 và 2015, Tập đoàn tiếp tục khởi công các dự án bất động sản mới, nổi bật là dự án Khu đô thị Vinhomes Central Park hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh, đưa vào vận hành quần thể du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc, Vinpearl Hạ Long...tiếp tục khai trương các trung tâm thương mại mang thương hiệu Vincom tại các thành phố lớn trong cả nước, đồng thời tạo được dấu ấn trong lĩnh vực bán lẻ nhờ chuỗi hệ thống các thương hiệu VinMart, VinMart^{+}, VinPro.

Tập đoàn vẫn cố gắng huy động vốn đáp ứng đủ nhu cầu cho các dự án trọng điểm đang thi công và đang tiếp tục tiếp xúc với các nguồn vốn của một số Ngân hàng để huy động vốn cho nhu cầu thời gian sắp tới. Cụ thể, sau đợt niêm yết thành công 200 triệu USD trái phiếu quốc tế năm 2013, Tập đoàn tiếp tục huy động thành công 7.000 tỷ đồng trái phiếu qua 02 đợt phát hành riêng lẻ và khoảng 1.500 tỷ đồng qua việc bán cổ phiếu phổ thông cho các nhà đầu tư quốc tế uy tín trong năm 2014 và được tiếp nhận khoản vay từ các ngân hàng trong nước để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Việc cải tổ mô hình quản trị từ hình thức quản trị tập trung sang hình thức quản trị theo lĩnh vực kinh doanh, dưới mô hình các trung tâm lợi nhuận độc lập (P&Ls) mang tính bước ngoặt từ bên trong đã giúp Tập đoàn trụ vững qua mọi khó khăn thách thức, tiếp tục mở rộng sang nhiều lĩnh vực mới và định hình rõ nét các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi như hiện nay.

Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ tiếp tục kiện toàn bộ máy hoạt động với đại dự án Cải cách Hệ thống quản trị nhằm xây dựng một hệ thống thực sự hiệu quả, có nội lực mạnh mẽ, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong các giai đoạn sau.

8. Vị thế của Tập đoàn so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của Tập đoàn trong ngành

Dẫn đầu thị trường với tư cách là chủ sở hữu và chủ đầu tư bất động sản lớn nhất Việt Nam

Vingroup là công ty quản lý và phát triển bất động sản, du lịch và khách sạn lớn nhất đang niêm yết tại Việt Nam, đã được niêm yết trên SGDCK TP. Hồ Chí Minh (HOSE) vào ngày 16/9/2007. Vingroup là một trong những tập đoàn kinh tế tư nhân có mức vốn hóa lớn nhất trên thị trường Việt Nam, đạt 86.045 tỷ VND tính đến ngày 31/12/2015.

Vingroup là công ty bất động sản lớn duy nhất tại Việt Nam có quy trình kinh doanh khép kín và đầy đủ từ nhận quyền sử dụng đất, xây dựng, bán, đầu tư và quản lý bất động sản. Vingroup đã xây dựng danh tiếng vững chắc trên thị trường Việt Nam với tỷ lệ sở hữu chi phối tại các dự án tọa lạc tại những vị trí đô thị đắc địa và những khu vực có tốc độ tăng trưởng nhanh chóng tại các thành

phố chính và điểm đến du lịch trên khắp Việt Nam. Vingroup là chủ đầu tư chuỗi TTTM hiện đại và lớn nhất Việt Nam. Vincom Bà Triệu – Tháp A và B và Vincom Bà Triệu – Tháp C, kết hợp thành trung tâm mua sắm cao cấp hiện đại lớn đầu tiên tại Hà Nội. Vincom Đồng Khởi là trung tâm mua sắm lớn nhất TP. Hồ Chí Minh tại thời điểm khai trương. Vincom Mega Mall Royal City, mở cửa ngày 26/07/2013, là TTTM lớn nhất tại Việt Nam và là khu phức hợp thương mại và giải trí ngầm lớn nhất tại Châu Á. Ngày 24/12/2013, Vingroup tiếp tục đưa vào hoạt động Vincom Mega Mall Times City, TTTM lớn thứ 2 tại Việt Nam. Các dự án Vinhomes Royal City, Vinhomes Times City, Vincom Bà Triệu – Tháp C và Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội đã đưa Vingroup có thị phần lớn nhất trong thị trường cung cấp căn hộ tại Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh của Vingroup được hưởng lợi từ cơ cấu dân số trẻ và tốc độ đô thị hóa và tăng trưởng tiêu dùng tại Việt Nam

Với thành tích đáng kể trong lĩnh vực phát triển dự án, thiết kế sản phẩm và với năng lực phát triển, kinh doanh và quản lý bất động sản, Vingroup được định vị như một công ty dẫn đầu trong ngành bất động sản Việt Nam. Vingroup có một danh mục đầu tư đa dạng các bất động sản phức hợp gồm TTTM, nhà ở, khu nghỉ dưỡng, khách sạn cũng như công viên giải trí và sân golf, hướng vào những người tiêu dùng thuộc tầng lớp trung và thượng lưu tại Việt Nam.

Quá trình đô thị hóa nhanh tại Việt Nam đã thúc đẩy sự phát triển của tầng lớp trung và thượng lưu, vốn là thị trường mục tiêu của danh mục bất động sản tổng hợp của Vingroup. Tập đoàn là công ty bất động sản duy nhất tại Việt Nam có danh mục dự án đầu tư phức hợp cung cấp đầy đủ tiện ích cho cư dân và chính nền tảng này mang lại lợi thế cạnh tranh với khả năng đáp ứng nhu cầu đa dạng của người tiêu dùng ở thành thị Việt Nam.

Danh mục đầu tư của Vingroup bao gồm các thương hiệu cao cấp đã khẳng định vị trí trên thương trường

Vingroup được công nhận tại Việt Nam như doanh nghiệp dẫn đầu thị trường trong ngành xây dựng bất động sản với thành tích xây dựng, bán và quản lý thành công các bất động sản phức hợp quy mô lớn. Vingroup tin rằng "**Vincom**" và "**Vinpearl**" là các thương hiệu cao cấp gắn liền với các dự án xây dựng và dịch vụ chất lượng cao. Vingroup sử dụng các giải pháp tốt nhất được công nhận trên thế giới để thiết kế và xây dựng và đã nhận được rất nhiều giải thưởng về thương mại và thiết kế. Trong năm 2012, Vingroup được mệnh danh là "*Chủ đầu tư TTTM tốt nhất Việt Nam*" với Giải thưởng Bất động sản 2012 của Tạp chí Euromoney, cũng như giải thương "*Chủ đầu tư tốt nhất (Việt Nam)*" và "*Dự án biệt thự tốt nhất (Việt Nam)*" cho dự án Vinhomes Riverside (trước đây là Vincom Village) tại Giải thưởng Bất động sản Đông Nam Á 2012. Vào tháng 05/2013, Vingroup nhận được giải thưởng "*Dự án phức hợp tốt nhất – Châu Á Thái Bình Dương*" tại Giải thưởng Bất động sản Quốc tế 2013 cho dự án Vinhomes Riverside. Vào tháng 06/2013,". Tháng 5/2014, Vingroup tiếp tục nhận được giải "*Dự án phức hợp được đánh giá cao*" và "*Trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam*" cho dự án khu đô thị Royal City, tại Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2014.

Vinpearl cũng đã nhận được các giải thưởng sau đây trong năm năm liên tiếp gồm "*Sao vàng đất Việt*" dành cho 100 doanh nghiệp thành công tại Việt Nam, "*Top 10 khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam*", và "*Top 10 Thương hiệu mạnh Việt Nam*", ngoài các giải thưởng trong và ngoài nước khác. Ngoài ra, bất động sản của Vinpearl còn là nơi tổ chức các sự kiện văn hóa lớn bao gồm các cuộc

thi sắc đẹp trong và ngoài nước chẳng hạn như Hoa hậu Thế giới Người Việt 2008 và 2010, Hoa hậu Hoàn vũ 2010 và Hoa hậu Trái đất 2010 giúp nâng cao thương hiệu của Vingroup. Vingroup tin rằng các thương hiệu cao cấp sẽ hỗ trợ việc thu hút các thương hiệu quốc tế cao cấp thuê tại các bất động sản bán lẻ của Vingroup. Các khách thuê TTTM của Vingroup bao gồm các thương hiệu cao cấp nổi tiếng trên thế giới và các đại sứ quán và lãnh sự quán quốc tế.

Vingroup tin rằng các thương hiệu "**Vinhomes", "Vinmec", "Vinschool", "VinMart", "VinPro", "A Đây Rồi"** sẽ tiếp tục được công nhận tại Việt Nam là đại diện cho việc cung cấp cho khách hàng các sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao.

Lợi thế cạnh tranh trong từng lĩnh vực

Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản

Nhà ở thương mại

Vingroup tập trung vào triển khai và bán bất động sản cao cấp vốn được hướng tới phân khúc giữa và đầu thị trường ở những khu vực có vị trí đắc địa. Thu nhập bình quân trên đầu người ngày càng tăng, dân số trẻ, chi phí lao động thấp và môi trường kinh doanh ngày càng được cải thiện cũng như các chính sách của chính phủ để giúp khôi phục nền kinh tế từ năm 2012 ở Việt Nam, bao gồm việc giảm mạnh lãi suất, là những yếu tố được dự kiến làm tăng nhu cầu bất động sản nhà ở cao cấp, từ đó Vingroup tin là đã sẵn sàng hưởng lợi từ các điều kiện này. Những dự án bất động sản nhà ở có quy mô lớn của Vingroup dự kiến sẽ cung cấp cho người mua cơ sở hạ tầng tốt cùng đầy đủ các tiện ích sân chơi, khu thể thao, trường học, bệnh viện, khu mua sắm, vui chơi giải trí. Vingroup tin tưởng rằng những dự án nhà ở quy mô lớn đó sẽ hấp dẫn phân khúc trung và cao cấp của thị trường trong nước trong bối cảnh nguồn cung các dự án nhà ở trung cao cấp ở Việt Nam vẫn chưa thực sự cung cấp cho cư dân một môi trường sống và tiện ích sống đẳng cấp.

Trung tâm thương mại và Văn phòng

Vingroup cho rằng khả năng chi tiêu của khách hàng tăng sẽ làm tăng tỷ lệ lấp đầy tại các trung tâm thương mại của Vingroup. Vingroup cũng dự kiến nhu cầu về văn phòng sẽ tăng trong trung và dài hạn do nền kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng mạnh mẽ hơn. Vingroup tin rằng sẽ tận dụng được sự gia tăng nhu cầu thuê bất động sản thương mại và mua căn hộ thông qua các dự án phức hợp của mình. Vingroup tin rằng các tổ hợp bất động sản phức hợp nhà ở, trung tâm thương mại và các khu dịch vụ khác sẽ làm tăng mức độ hấp dẫn của những dự án này thông qua việc cung cấp cho khách thuê những dịch vụ tiện nghi và hiện đại.

Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ Du lịch, Khách sạn và Vui chơi Giải trí

Vingroup cho rằng việc tiếp tục phát triển các khu nghỉ dưỡng và biệt thự cao cấp sẽ thu hút được những hộ gia đình có thu nhập cao tại Việt Nam. Hơn nữa, khi Việt Nam trở thành một điểm đến du lịch phổ biến ở Châu Á, Vingroup tin rằng những khu nghỉ dưỡng của mình sẽ thu hút được nhiều khách du lịch quốc tế hơn. Do đó, Vingroup có xu hướng tiếp tục triển khai và phát triển bất động sản nghỉ dưỡng tại các vị trí đắc địa nhằm mở rộng nguồn doanh thu và dòng tiền.

Cùng với việc phát triển các khu nghỉ dưỡng và biệt thự cao cấp, các khu vui chơi giải trí cũng cung cấp thêm các tiện ích để thu hút khách hàng, tăng tính cạnh tranh cho sản phẩm của Tập đoàn Vingroup. Hiện nay, mô hình khu vui chơi giải trí được nhân rộng ở hầu hết các dự án bất động sản

mà Vingroup đã đem lại thu nhập và dòng tiền đáng kể cho toàn bộ Tập đoàn.

Lĩnh vực Y tế

Với việc đưa vào thị trường mô hình Hospital Facilities (bệnh viện – khách sạn) đạt tiêu chuẩn quốc tế từ năm 2012, phân khúc thị trường mà Vingroup hướng tới là các khách hàng có thu nhập khá trở lên. Kinh tế phát triển đi kèm với xu hướng chú trọng đến chất lượng cuộc sống ngày một tăng đang trở thành lợi thế để Vingroup triển khai đúng hướng ngành dịch vụ này. Mô hình bệnh viện kết hợp khách sạn là mô hình khá mới mẻ ở Việt Nam, mặc dù trước đó đã có một vài thương hiệu tư nhân hoặc của đối tác nước ngoài thực hiện nhưng mới ở mức nhỏ lẻ và tập trung ở thị trường miền Nam (Victoria, Hạnh Phúc, FV, Việt Pháp v.v.). Ngoài việc bảo đảm chất lượng dịch vụ, trang thiết bị hiện đại, các bệnh viện theo mô hình này đều chú trọng đến trình độ chuyên môn của đội ngũ chuyên gia, bác sĩ.

Bên cạnh bộ máy nhân sự gồm các giáo sư, bác sĩ giỏi, hệ thống điều dưỡng viên cao cấp; máy móc, thiết bị y tế được nhập khẩu từ các hãng danh tiếng trên thế giới xuất xứ từ Châu Âu, Mỹ, Canada và Nhật Bản, Vingroup cũng làm việc với đối tác JCI (Joint Commission International) – tổ chức lớn nhất và uy tín nhất hiện nay trên thế giới hoạt động trong lĩnh vực thẩm định và chứng nhận các chuẩn mực quốc tế về chất lượng y tế – tham gia thẩm định các hạng mục tại Bệnh viện Vinmec. Vingroup tin tưởng rằng thương hiệu "Vinmec" sẽ nhận được nhiều sự quan tâm của người tiêu dùng nhờ việc phát triển song song cùng các dự án bất động sản của Vingroup trải dài từ Bắc vào Nam, phục vụ cho không chỉ cư dân trong nội khu các dự án mà còn các khách hàng có nhu cầu trong và ngoài nước.

Lĩnh vực Giáo dục

"Vinschool" là thương hiệu thành viên của Tập đoàn Vingroup bao gồm hệ thống các trường chất lượng cao liên cấp từ bậc Mầm non đến Trung học phổ thông, được trang thiết bị các điều kiện giáo dục tiên tiến. Lĩnh vực giáo dục theo định hướng này không mới, trước đó đã có nhiều doanh nghiệp triển khai song tập trung chủ yếu là các mô hình giáo dục của doanh nghiệp nước ngoài (như Kinder World, Just Kids).

Tuy Vinschool mới chỉ tham gia thị trường từ tháng 6/2013 nhưng đã tạo được sức hút và hiện tượng trong mùa tuyển sinh 2014 – 2015 ở tất cả các cấp giáo dục, đặc biệt cấp mầm non. Vinschool hiện đang gấp rút triển khai hoàn thiện các cơ sở hạ tầng mới để phục vụ nhu cầu đang quá tải của khách hàng. Việc công bố mô hình bán trú với chương trình giáo dục toàn diện, triển khai mô hình phát triển năng khiếu cùng việc ký kết hợp tác với Cambridge English nhằm quốc tế hóa chất lượng đầu ra tiếng Anh là những bước đi tạo lợi thế cho thương hiệu giáo dục này của Vingroup.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Triển vọng phát triển ngành bất động sản

Thị trường bất động sản từ năm 2014 đến nay đã có tín hiệu hồi phục tích cực về thanh khoản và giá đã có xu hướng tăng nhẹ ở một số phân khúc. Báo cáo của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2014 đã cho thấy thị trường bất động sản tiếp tục đà phục hồi tích cực, thể hiện qua lượng giao dịch tăng; giá cả tương đối ổn định; lượng tồn kho bất động sản tiếp tục giảm; cơ cấu hàng hóa bất động sản chuyển dịch theo hướng hợp lý, phù hợp hơn với nhu cầu của thị

trường; tăng trưởng tín dụng bất động sản cao hơn mức tăng trưởng tín dụng chung, bất động sản vẫn là kênh hấp dẫn vốn. Trong các năm tới, thị trường bất động sản được kỳ vọng phát triển tích cực hơn nhờ có các chính sách vĩ mô mang tính hỗ trợ từ phía Chính phủ. Cụ thể hơn, Thông tư 32/2014/TT– NHNN đã nới lỏng điều kiện lãi suất và thời hạn cho vay các doanh nghiệp bất động sản đối với gói hỗ trợ 30.000 tỷ; Thông tư 36/2014/TT–NHNN quy định hệ số rủi ro cho vay kinh doanh bất động sản ở mức 150%, giảm đáng kể so với mức 250% trước đây, tạo điều kiện khơi thông dòng tín dụng đối với lĩnh vực bất đống sản, giảm áp lực tài chính đối với các doanh nghiệp trong ngành. Ngoài ra, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở sửa đổi bắt đầu có hiệu lực từ 01/07/2015 sẽ tạo điều kiện cho người nước ngoài sở hữu bất động sản dễ dàng hơn so với hiện tại, giúp giải quyết hàng tồn kho và nợ xấu cho ngành bất động sản trong ngắn hạn và tạo cầu tiềm năng trong dài hạn. Về mặt kinh tế vĩ mô, mặt bằng lãi suất ở mức thấp nhất trong 5 năm trở lại đây cùng với tín hiệu ổn định và tăng trưởng dần của nền kinh tế trong trung hạn đang khiến nhà đầu tư sẽ có xu hướng tìm kiếm các kênh đầu tư rủi ro hơn nhưng rất tiềm năng, trong đó có bất động sản.

Triển vọng phát triển ngành du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí

Việt Nam có tiềm năng lớn về phát triển du lịch nghỉ dưỡng, du lịch khách sạn. Theo Công ty nghiên cứu thị trường BMI, Việt Nam có hơn 90 triệu dân, xấp xỉ một nửa số dân là dân số trẻ, có nhu cầu lớn về nhà ở, du lịch và bán lẻ. Du lịch nội địa được nhận định sẽ tăng trưởng mạnh trong 5 năm tới, mức chi tiêu hàng ngày của khách nội địa sẽ đạt mức 80 USD vào năm 2020, tương đương mức chi tiêu của khách quốc tế năm 2007. Do đó, khách nội địa sẽ chuyển nhu cầu từ khách sạn 2 – 3 sao sang khách sạn 4 – 5 sao đạt chuẩn quốc tế.

Ngoài kỳ vọng về lượng khách nội địa, thị trường du lịch nghỉ dưỡng phụ thuộc rất nhiều vào lượng du khách tới Việt Nam và yêu cầu của du khách về chất lượng khu bất động sản nghỉ dưỡng. Để đáp ứng được những yêu cầu này, rõ ràng Việt Nam vẫn đang trong quá trình phát triển và nâng cao chất lượng. Báo cáo của các công ty quản lý bất động sản nhận định rằng nguồn cung bất động sản nghỉ dưỡng tại các thành phố du lịch trong nước còn ở mức khá thấp so với các nước trong khu vực Đông Nam Á. Trên thực tế, các thành phố du lịch đang phát triển tại Việt Nam như Đà Lạt, Đà Nẵng hay một số thành phố ven biển vốn thu hút hàng ngàn lượt khách du lịch và số lượng khách tăng dần lên theo từng năm, đây cũng là cơ sở cho việc các doanh nghiệp bất động sản, không chỉ Vingroup, bắt tay vào cuộc xây dựng các công trình bất động sản nghỉ dưỡng để đáp ứng nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng của du khách.

Xét trên góc độ luật pháp, nếu chính sách cấp thị thực tiếp tục được nới lỏng và chi phí xin thị thực được giảm thiểu, lượng khách du lịch đến Việt Nam sẽ tăng hơn nữa. Luật nhà ở sửa đổi mới có hiệu lực gần đây cho phép người nước ngoài sở hữu nhà tại Việt Nam, tạo điều kiện cho phân khúc khách hàng tiềm năng này đầu tư vào thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, và gia tăng mức độ cạnh tranh của thị trường này so với các nước trong khu vực.

Song song với lượng khách ngày một gia tăng này, cơ sở hạ tầng, hệ thống giao thông và các công trình bất động sản nghỉ dưỡng cũng phải ngày một nâng cao chất lượng, đáp ứng nhu cầu của đa dạng nhiều du khách. Hơn thế, bất động sản nghỉ dưỡng luôn được liên kết với các ngành du lịch và dịch vụ có thể làm tăng giá trị bất động sản. Ngoài việc ở, chủ sở hữu bất động sản có khả năng phát triển kinh doanh từ các bất động sản của mình để làm gia tăng giá trị sản phẩm. Nhờ vậy, đầu

tư vào bất động sản nghỉ dưỡng là một hình thức đầu tư hấp dẫn đối với những người có nguồn tiền nhàn rỗi và có ý định thu lợi trong dài hạn.

Triển vọng phát triển ngành bán lẻ

Theo nhận định của các chuyên gia, thị trường bán lẻ Việt Nam được coi là đa dạng với tiềm năng phát triển lâu dài vì là một thị trường có dân số trẻ đang phát triển lớn mạnh, có tốc độ đô thị hóa cao. Mức GDP trung bình của nước ta đang xấp xỉ 2.000 USD/người/năm. Trong tương lai mức GDP được kỳ vọng sẽ ngày càng tăng, cùng nhịp với kinh tế Việt Nam và kinh tế thế giới, tạo tiền đề cho sự phát triển của bán lẻ Việt Nam, đặc biệt là bán lẻ hiện đại. Theo thống kê của Bộ Công Thương, thị phần bán lẻ hiện đại ở Việt Nam mới chiếm khoảng 25% tổng mức bán lẻ. Cả nước hiện có khoảng 724 siêu thị và 132 trung tâm thương mại, số cửa hàng tiện lợi (có thương hiệu và vận hành theo chuỗi) mới chỉ dừng lại ở con số hàng trăm. Phần lớn các siêu thị và trung tâm thương mại này lại chỉ tập trung tại các thành phố lớn và khu vực nội thành. Khu vực nông thôn, ngoại thành hầu như vắng bóng các hệ thống bán lẻ, chỉ chủ yếu phân phối hàng theo từng đợt. Nhìn từ các số liệu thống kê, có thể nói thị phần bán lẻ hiện đại Việt Nam chưa được chú trọng phát triển đồng bộ. Theo Quy hoạch của Bộ Công Thương, đến năm 2020 cả nước sẽ có khoảng 1.200 – 1.500 siêu thị, tức là cần thêm 550 siêu thị so với hiện tại, 180 trung tâm thương mại và 157 trung tâm mua sắm. Nhiều doanh nghiệp ngoại và nội đã bắt đầu triển khai xây mới hoặc mở rộng địa điểm kinh doanh để đáp ứng nhu cầu mua sắm của khách hàng nói riêng cũng như quy hoạch tổng thể của Bộ Công thương nói chung.

Kể từ đầu năm 2015, Việt Nam cho phép thành lập các công ty bán lẻ 100% vốn đầu tư nước ngoài theo cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO. Bên cạnh đó, khu vực kinh tế chung ASEAN (AEC) dự kiến thành lập vào cuối năm nay sẽ cho phép các dòng tài nguyên, hàng hóa, vốn nhân lực… di chuyển tự do và thuận lợi trong nội khối. Hiệp định Đối tác kinh tế chiến lược xuyên Thái Bình Dương (TPP) với 12 nước tham gia được kỳ vọng ký kết trong năm 2015 và sẽ loại bỏ hoàn toàn thuế quan cho hơn 10.000 loại hàng hóa từ các nước thành viên. Việc này sẽ gây nhiều khó khăn bất lợi cho hàng hóa trong nước nhưng cũng là động lực thúc đẩy hoạt động sản xuất và phân phối, nâng cao sức cạnh tranh của các doanh nghiệp Việt Nam.

Triển vọng phát triển ngành giáo dục

Trong những năm gần đây, thị trường giáo dục đã có những bước chuyển mình mạnh mẽ. Khi sự cạnh tranh của một xã hội đang phát triển ngày càng tăng, giáo dục phải có những bước thay đổi tiên phong để trang bị các kiến thức và kỹ năng cần thiết cho lực lượng lao động. Thị trường giáo dục hiện nay đã đa dạng hơn, có thêm nhiều trường đào tạo và nhiều chương trình để phụ huynh và học sinh lựa chọn, để bắt kịp với nhu cầu và nhận thức ngày một cao của phụ huynh và học sinh về giáo dục, đào tạo. Trong tương lai, khi các tập đoàn, công ty nước ngoài đẩy mạnh đầu tư vào thị trường Việt Nam, nhu cầu về một lực lượng lao động có đầy đủ các kỹ năng làm việc theo tiêu chuẩn quốc tế là rất lớn. Các trường có hệ thống giảng dạy tiếp thu từ chính các nước phát triển sẽ được các bậc phụ huynh quan tâm đến chất lượng đào tạo tìm đến ngày một nhiều. Nhờ đó, các học sinh sẽ ngày càng có điều kiện được học tập trong môi trường giảng dạy hiện đại, tiếp xúc với các kiến thức cập nhật, được làm quen với môi trường quốc tế, tạo tiền đề cho các học sinh sinh viên, lực lượng lao động chính sau này trang bị kiến thức và kỹ năng để hòa nhịp vào môi trường lao động toàn cầu hóa.

Triển vọng phát triển ngành y tế

Việt Nam là một nước đang phát triển với tổng dân số gần 90 triệu người, là nước đông dân thứ 3 trong khu vực Đông Nam Á và đứng thứ 13 trên thế giới. Hiện ngân sách dành cho y tế vào khoảng gần 7% và Bộ Y tế đang đề xuất tăng hơn trong những năm tới. Theo một dự báo của Cơ quan Theo dõi các Hoạt động kinh doanh quốc tế (BMI), tổng chi tiêu y tế sẽ tăng trưởng 13,4% và 12,2% lần lượt cho các giai đoạn từ nay – 2018 và 2018 – 2023. Trong dài hạn, y tế Việt Nam được dự đoán sẽ tăng trưởng song song với tốc độ tăng trưởng kinh tế trong nước. Tuy nhiên, việc tăng chi tiêu y tế không đồng nghĩa với việc tăng chất lượng y tế được cung cấp. Theo số liệu chính thức từ Tổng cục Thống kê, số lượng bệnh viện năm 2013 chỉ đạt 1.069, một con số khá khiêm tốn so với một đất nước có quy mô dân số rất lớn trong khu vực và trên thế giới.

Mặt khác, Chính phủ đã đề ra kế hoạch đầu tư gần 1,5 tỷ USD cho lĩnh vực y tế cho giai đoạn 10 năm tới. Khoản đầu tư này sẽ được dùng để tài trợ một loạt các chương trình y tế, bao gồm nâng cấp công nghệ y tế để đáp ứng các tiêu chuẩn ngành, phát triển và mở rộng mạng lưới cung ứng dược phẩm và các dịch vụ y tế tới các địa bàn tỉnh lẻ hoặc vùng sâu vùng xa, hay liên doanh liên kết với các đối tác ngoại để tăng tỷ lệ cung cấp dịch vụ và sản phẩm y tế cho người Việt Nam. Khoản đầu tư này cũng là một tín hiệu khả quan đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực y tế, thúc đẩy các doanh nghiệp mở rộng đầu tư vào ngành, tăng cung ứng và đảm bảo dịch vụ y tế trong nước.

Triển vọng phát triển ngành nông nghiệp

Nông nghiệp Việt Nam duy trì ở mức tăng trưởng trung bình 3,5%/năm, đạt mức cao so với châu Á nói chung và khu vực Đông Nam Á nói riêng, chỉ sau Trung Quốc. Mức tăng trưởng cao đã tạo nên một động lực hết sức mạnh mẽ để làm nền tảng cho phát triển kinh tế – xã hội. Việt Nam không những đủ cung cấp lương thực, thực phẩm cho 90 triệu dân mà tiếp tục duy trì vị thế xuất khẩu nông nghiệp thuộc hàng dẫn đầu thế giới. Các mô hình tổ chức sản xuất mới dần được hình thành, tạo nên các chuỗi giá trị áp dụng các tiêu chuẩn vững bền cho ngành mũi nhọn đất nước.

Các lãnh đạo ngành nông nghiệp cho biết tương lai nông nghiệp Việt Nam sẽ chú trọng mở các mô hình thành công và nhân rộng ra toàn quốc, sẽ hình thành nhiều chuỗi giá trị của các nông sản chính, tại đó sẽ áp dụng các kỹ thuật mới và công nghệ cao theo tiêu chuẩn vững bền và sử dụng hiệu quả tài nguyên. Việt Nam đã tiến hành thành công về xây dựng nông thôn mới, nông dân đang dồn điền đổi thửa để hướng tới sản xuất lớn, cùng với nhà nước xây dựng cơ sở hạ tầng như làm đường giao thông, phát triển thủy lợi, phát triển nông nghiệp công nghệ cao, các địa phương đang tổ chức thực hiện tái cơ cấu để chọn lựa ngành hàng, các doanh nghiệp lớn ở trong nước đang đầu tư vào nông nghiệp… là những động lực mới phù hợp với xu hướng phát triển và hội nhập. Bên cạnh đó, các quốc gia trong khu vực ASEAN đang có xu hướng liên kết với nhau để cùng sản xuất, kinh doanh những nông sản quan trọng, cùng mục tiêu xây dựng chuỗi giá trị toàn cầu mới về nông sản thì cùng lúc sẽ có thách thức và triển vọng mới đặt ra trong nông nghiệp.

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, lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản. 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. Thực tế không tìm được đối thủ cạnh tranh của Vingroup tại Việt Nam. Dưới đây là danh sách một số công ty bất động sản lớn hiện đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2014 để quý Nhà đầu tư có thêm một số thông tin so sánh.

Đơn vị: triệu VND

Tên doanh nghiệp (Mã cổ phiếu)	Tổng tài sản	Vốn điều lệ	Doanh thu thuần	Lợi nhuận sau thuế
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (VIC)	146.056.712	18.681.881	33.829.003	1.418.942
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (HAG)*	28.076	7.899.679	1.878.115	542.938
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC)	13.674.130	4.757.112	1.457.959	621.648
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITA)	13.044.152	8.384.248	702.183	172.411
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (FLC)**	8.775.428	5.298.715	3.513.529	948.862

(Nguồn: BCTC hợp nhất quý 4 năm 2015 đã công bố của các công ty hiện đang niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh)

** BCTC riêng lẻ quý 3 năm 2015*

*** BCTC riêng lẻ quý 4 năm 2015*

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

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

9. Chính sách đối với người lao động

Số lượng người lao động tính đến ngày 30/09/2015

Chỉ tiêu	30/09/2015	Tỷ lệ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	27.636	-
Tiền lương bình quân (VND/người/tháng)	11.000.000	-
Phân theo trình độ chuyên môn		
Trên đại học (người)	636	2,3

Đại học (người)	10.778	39
Dưới đại học (người)	16.222	58,7
Phân theo hợp đồng		
Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	3.869	14
Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	19.622	71
Hợp đồng lao động dưới 12 tháng (người)	4.145	15

(Nguồn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)

Chế độ làm việc

Tập đoàn tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5,5 – 6 ngày/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ và nghỉ phép theo quy định của pháp luật hiện hành. Cán bộ nhân viên có quyền lợi được cấp phát trang thiết bị làm việc đầy đủ và được hỗ trợ một số khoản phụ cấp nhằm đảm bảo hoàn thành công việc.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Tập đoàn luôn có cam kết và đảm bảo duy trì các quyền lợi chính đáng cho người lao động, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của người sử dụng lao động đối với người lao động theo quy định hiện hành của pháp luật lao động như: xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của cán bộ nhân viên; trích nộp đầy đủ các khoản bảo hiểm xã hội bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp. Ngoài ra, Tập đoàn còn xây dựng chính sách khen thưởng xứng đáng đối với cán bộ nhân viên có thành tích xuất sắc trong công tác và duy trì các chính sách phúc lợi khác nhằm nâng cao đời sống cho cán bộ công nhân viên.

Chính sách đào tạo

Tập đoàn xác định đào tạo là một nhiệm vụ trọng tâm nhằm xây dựng và phát triển nguồn nhân lực chuyên nghiệp, có chất lượng, có đủ kiến thức, kỹ năng và tư duy cần thiết để hoàn thành nhiệm vụ được giao và có cơ hội tốt để phát triển sự nghiệp. Cán bộ nhân viên ngay khi gia nhập Tập đoàn được tham dự chương trình đào tạo bắt buộc, tiếp đó được đào tạo trong công việc bởi cán bộ quản lý. Trong quá trình làm việc, cán bộ nhân viên còn được tham dự các khóa học nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, phát triển kỹ năng mềm và kỹ năng lãnh đạo, quản lý. Tập đoàn đã thành lập Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy để cung cấp dịch vụ đào tạo một cách có hệ thống, bài bản và chuyên nghiệp trong toàn Tập đoàn, trong đó chú trọng đào tạo nghề cho nhân viên mới và đào tạo năng lực quản lý và lãnh đạo cho cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý các cấp.

Hoạt động đoàn thể

Tập đoàn đặc biệt quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần của toàn thể cán bộ nhân viên. Tập đoàn hướng tới mục tiêu tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên cán bộ nhân viên phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy văn hóa Tập đoàn qua các hoạt động thể dục thể thao; các hoạt động biểu diễn, văn nghệ; các hoạt động thiện nguyện và nhiều hoạt động đoàn thể nội bộ khác.

10. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của Tổ Chức Niêm Yết

10.1. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu

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

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết; và/hoặc
- Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Niêm Yết đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu; và/hoặc
- Thực hiện cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Niêm Yết nhằm lành mạnh hóa cơ cấu tài chính và giảm thiểu chi phí tài chính của Tổ Chức Niêm Yết.

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

10.2. Thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu được niêm yết

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

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

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

Trích khấu hao TSCĐ:

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản phù hợp với Quyết định số 45/2013/QĐ–BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Mức khấu hao và hao mòn cụ thể như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	20 – 50 năm
Các công trình kiến trúc khác	10 – 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 15 năm
Phương tiện vận tải	3 – 12 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 – 8 năm
Bản quyền	4 – 8 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	50 năm
Quyền thuê đất	20 năm
Tài sản khác	8 – 15 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn và quyền phát triển dự án.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	30 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	8 – 15 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được ghi nhận là bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn được cấp phép từ 46 đến 48 năm.

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

Mức lương bình quân:

Mức thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên của Tổ Chức Niêm Yết tại thời điểm 30/09/2015 là 11.000.000 VND (mười một triệu đồng Việt Nam)/người/tháng, đạt mức tương đương với các doanh nghiệp khác trong cùng lĩnh vực.

Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

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

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.

Theo Bảng cân đối kế toán trong Báo cáo tài chính hợp nhất chưa kiểm toán ngày 31/12/2015, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31/12/2015 của Tổ Chức Niêm Yết là 1.459.468 triệu VND.

Tổng dư nợ vay:

Tại thời điểm ngày 31/12/2015, số dư các khoản vay của Tổ Chức Niêm Yết và các công ty con là 36.958.935 triệu VND, bao gồm (i) vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 1.400.131 triệu VND, (ii) vay và nợ thuê tài chính dài hạn là 33.176.403 triệu VND và (iii) nợ trái phiếu chuyển đổi là 2.382.401 triệu VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của Tổ Chức Niêm Yết tại thời điểm ngày 31/12/2015 bao gồm: (i) các khoản vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả có giá trị 579.983 triệu VND (được trình bày tại phần diễn giải Các khoản vay và nợ dài hạn dưới đây);(ii) một số khoản vay từ các ngân hàng có giá trị 360.448 triệu VND; và (iv) một số khoản vay không có tài sản bảo đảm khác với số tiền là 459.700 triệu VND (lãi suất 7%/năm).

Các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn của Tổ Chức Niêm Yết tại thời điểm ngày 31/12/2015 bao gồm: (i) các khoản vay ngân hàng dài hạn có giá trị 10.420.714 triệu VND; (ii) một khoản vay chuyển đổi có giá trị 449.000 triệu VND; và (iii) các khoản nợ trái phiếu phát hành có giá trị 22.306.688 triệu VND. Chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn và nợ trái phiếu chuyển đổi của Tổ Chức Niêm Yết tại thời điểm ngày 31/12/2015 như sau:

(i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung:

Hợp đồng số	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*
01/2012/2390074/HĐTD	442.091.411.155	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 4,5%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	(147.363.803.719)		
01/2015/6110274/HĐTD	93.357.089.793	22 tháng 12 năm 2024	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 2%
TỔNG CỘNG	**388.084.697.229**		

(ii) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa

Hợp đồng số	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*		*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	USD	*VND*		
01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	298.931	6.710.990.623	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất cố định 6%/năm
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	(200.400)	*(4.498.980.000)*		
02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006		80.101.851.466	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng + 4%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(59.688.000.000)*		
TỔNG CỘNG		**22.625.862.089**		
Trong đó:				
Vay dài hạn		*86.812.842.089*		
Vay dài hạn đến hạn trả		*(64.186.980.000)*		

(iii) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Hợp đồng số	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*
01/2011/HDTD–SAIDONG	640.000.000.000	Ngày 10 tháng 11 năm 2018	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của NHTMCP Công thương Việt Nam + 5,5%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	*(300.000.000.000)*		
01/2014–HDTDDA/NHCT106–TANLIENPHAT	4.044.108.104.102	Ngày 25 tháng 11 năm 2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của NHTMCP Công thương Việt Nam + 3,5%
TỔNG CỘNG	**4.384.108.104.102**		
Trong đó:			
Vay dài hạn	*4.684.108.104.102*		
Vay dài hạn đến hạn trả	*(300.000.000.000)*		

(iv) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Hợp đồng số	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*		*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	USD	*VND*		
01/2014/HĐTD/HGM.VCB–VPLPQ ngày 13 tháng 5 năm 2014		1.779.241.844.402	Ngày 30 tháng 5 năm 2029	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,5%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(68.432.378.631)*		
01/2015/HĐTD/HAN.VCB - TANCANG tháng 2 năm 2015		1.878.488.302.547	Ngày 7 tháng 5 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,6%
01/2015/HĐTD/VCB.BĐ - VPLHL tháng 10 năm 2015		450.000.000.000	Ngày 21 tháng 10 năm 2025	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 3%
TỔNG CỘNG		**4.039.297.768.318**		
Trong đó:				
Vay dài hạn		*4.107.730.146.94*		
Vay dài hạn đến hạn trả		*(68.432.378.631)*		

(v) Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

Hợp đồng số	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*
	VND		
LD1413500066 ngày 15 tháng 5 năm 2014	1.394.471.330.500	Ngày 23 tháng 5 năm 2019	Trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân: 11,5%/năm. Từ tháng thứ 13: lãi suất huy động + 4%/năm
TỔNG CỘNG	**1.394.471.330.500**		

(vi) Vay từ các ngân hàng thương mại trong nước khác

Đây là các khoản vay ngân hàng thương mại trong nước của một công ty con Tập đoàn mới mua trong kỳ.

(vii) Khoản vay chuyển đổi với Credit Suisse và Warburg Pincus

Đây là các khoản vay từ Credit Suisse và Warburg Pincus theo các Thỏa thuận vay chuyển đổi giữa Công ty Vincom Retail, công ty con với hai đối tác này ký trong năm 2013 và 2014 với giá trị lần lượt là 15 triệu đô la Mỹ và 5 triệu đô la Mỹ, tương đương với 376.600.000.000 VNĐ và 53.800.000.000 VNĐ (chưa trừ chi phí đi vay phát sinh). Các khoản vay chuyển đổi này chịu lãi suất 8,75%/năm và có thể chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ sang cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail sau 3 tháng bắt đầu kể từ thời điểm sớm hơn giữa (i) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty Vincom Retail cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (ii) ngày 31 tháng 3 năm 2014. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản vay này chưa được chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail.

(viii) Trái phiếu trong nước phát hành

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn Vingroup có các loại trái phiếu trong nước phát hành sau:

- Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VND bao gồm 2.000 trái phiếu, (trong đó 1.000 trái phiếu được phát hành ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành ngay 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VND trả sau cao nhất của Vietinbank cộng với chi phí huy động vốn khác cộng với 6%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư của loại trái phiếu này là 700 tỷ VND (chưa trừ chi phí phát hành tương ứng)
- Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VND bao gồm 2.000 trái phiếu phát hành vảo ngày 2 tháng 4 năm 2013 (trong đó có 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 3 năm và 1.000 trái phiếu cỏ kỳ hạn 5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân VND trả sau kỳ hạn 12 tháng của BIDV, Vietcombank, Vietinbank, và Agribank cộng với 5,5%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư của loại trái phiếu này là 1.000 tỷ VND (chưa trừ phí phát hành tương ứng)
- Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 4.000 tỷ VND bao gồm 400.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 11 tháng 2 năm 2014 và có kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 6 tháng trả sau bằng VND được niêm yết tại sở giao dịch/chi nhánh của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank cộng với 4%/năm.
- Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ VND bao gồm 30.000.000 trái phiếu, được phát hành vào ngày 8 tháng 9 năm 2014 với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 6 tháng trả sau bằng VND được niêm yết của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng với 4%/năm.
- Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 800 tỷ VND bao gồm 8.000.000 trái phiếu, được phát hành vào ngày 18 tháng 6 năm 2015 với kỳ hạn 4 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên (từ ngày phát hành đến nhưng không bao gồm ngày 16 tháng 9 năm 2015) là 11%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 6 tháng trả sau bằng VND được niêm yết của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng với 4%/năm.
- Loại trái phiếu thứ sáu có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VND bao gồm 20.000.000 trái phiếu, được phát hành vào ngày 2 tháng 6 năm 2015 với kỳ hạn 2 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND được niêm yết của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm

Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng với 5%/năm.

- Loại trái phiếu thứ bảy có giá trị ghi sổ là 2.800 tỷ VND bao gồm 2.800 trái phiếu, được phát hành vào ngày 18 tháng 6 năm 2015 với kỳ hạn 2 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND của Vietinbank vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng với 3%/năm.
- Loại trái phiếu thứ tám có giá trị ghi sổ là 1.800 tỷ VNĐ bao gồm 1.800 trái phiếu, được phát hành vào ngày 19 tháng 10 năm 2015 với kỳ hạn 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VNĐ của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất (+) 3%.
- Loại trái phiếu thứ chín có giá trị là 4.000 tỷ VNĐ bao gồm 40.000.000 trái phiếu, được phát hành thành nhiều lần, từ ngày 5 tháng 11 năm 2015 với kỳ hạn từ 2 đến 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là từ 10,5% đến 11%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VNĐ của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất (+) 4,5% đến 5%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số tiền thực tế giải ngân của khoản trái phiếu này là 2.010 tỷ.

(ix) Trái phiếu quốc tế

Trái phiếu quốc tế có giá trị theo mệnh giá là 200 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 11 năm 2013, với thời hạn 4,5 năm. Trái phiếu này không cần tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 11,625%/năm, lãi suất được trả 2 lần/năm.

(x) Trái phiếu chuyển đổi quốc tế

Trái phiếu chuyển đổi có giá trị là 300 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 4 và tháng 7 năm 2012, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không cần tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 5%/năm. Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi này, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup theo mức giá có thể được điều chỉnh vào ngày 3 tháng 10 hàng năm, bắt đầu từ ngày 3 tháng 10 năm 2012 cho tới ngày 3 tháng 10 năm 2016. Tổng mệnh giá trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 106,3 triệu đô la Mỹ.

Trong trường hợp Tổ Chức Niêm Yết mất khả năng thanh toán, Trái Phiếu có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung không phải là nợ thứ cấp và không được bảo đảm khác (dù là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Tổ Chức Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

Tình hình công nợ hiện nay:

Các khoản phải thu:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Phải thu khách hàng	1.167.507	898.601	669.871	2.301.717
Trả trước cho người bán	2.106.085	1.067.204	1.459.216	7.258.270
Phải thu từ các bên liên quan	538.027	464.511	180.060	133.541
Phải thu về cho vay*	414.289	2.544.839	3.048.494	1.763.124
Các khoản phải thu khác	260.892	1.632.135	625.477	2.496.809
Dự phòng phải thu khó đòi	(12.336)	(30.447)	(54.816)	(237.597)

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012, 2013, 2014 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán ngày 31/12/2015 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)

**: Khoản mục 'Phải thu về cho vay' cho các năm tài chính 2012 -2014 được thể hiện dưới khoản mục 'Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn' và 'Đầu tư tài chính dài hạn khác'*

Các khoản phải trả:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Nợ ngắn hạn	**25.644.122**	**26.675.265**	**24.603.801**	**65.390.436**
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3.066.159	3.023.471	1.321.195	1.400.131
Phải trả người bán ngắn hạn	1.704.260	1.158.829	1.628.746	5.280.926
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.800.274	16.150.044	6.581.279	20.975.224
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	306.494	2.107.765	1.037.104	1.754.987
Phải trả người lao động	30.759	41.417	55.875	83.698
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.695.346	3.091.940	3.546.032	6.474.865
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	41.958	300.337	502.314	930.832
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	998.872	801.462	9.831.629	28.369.075
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	99.628	120.698
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-
Nợ dài hạn	**19.307.122**	**30.480.840**	**38.596.873**	**43.212.577**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	50.734	888.393	1.412.681	2.837.040
Phải trả dài hạn khác	391.023	5.135.459	5.001.003	4.433.236
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12.522.507	18.076.834	28.526.419	33.176.403
Trái phiếu chuyển đổi	6.240.000	6.283.330	3.488.400	2.382.402
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	102.858	96.824	168.370	383.497

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012, 2013, 2014 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán ngày 31/12/2015 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,49	1,42	1,02
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,78	0,74	0,60
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)			
Hệ số Nợ[3]/Tổng tài sản	0,75	0,70	0,74
Hệ số Nợ/Vốn của các nhà đầu tư[4]	6,15	4,35	2,90
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)			
Vòng luân chuyển hàng hoá: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,62	0,97	1,03
Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,24	0,31	0,23
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (lần)			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	0,39	0,14	0,04
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,39	0,14	0,04
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn của các nhà đầu tư[5]	0,77	0,26	0,04
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,09	0,04	0,01
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,52	0,19	0,11
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Tổng tài sản	0,13	0,06	0,02
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VND)	5.310	2.447	606

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 và 31/12/2015, các hệ số về khả năng thanh toán của Tổ Chức Niêm Yết giảm. Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 1,49 lần xuống 1,02 lần, trong khi hệ số thanh toán nhanh giảm từ 0,78 lần xuống còn 0,60 lần và nguyên nhân chủ yếu là do tỷ lệ tăng nợ ngắn hạn lớn hơn tỷ lệ tăng tài sản ngắn hạn của Tổ Chức Niêm Yết. Hệ số Nợ/Tổng tài sản năm 2014 giảm nhẹ so với năm 2013 tuy nhiên năm 2015 hệ số này đã có xu hướng tăng trở lại và duy trì quanh mức 0,74 lần. Hệ số Nợ/Vốn của các nhà đầu tư giảm mạnh trong giai đoạn 2013 – 2014 do Tổ Chức Niêm Yết trả cổ tức bằng cổ phiếu và một số trái chủ của Trái phiếu chuyển đổi quốc tế thực hiện chuyển đổi đã đưa mức vốn góp của các nhà đầu tư từ 9.296 tỷ VND (2013) lên 14.545 tỷ VND (2014). Đến cuối năm 2015, tổng nợ phải trả của Tổ Chức Niêm Yết tiếp tục tăng từ 63.201 tỷ VND lên 108.603 tỷ VND trong khi vốn của các nhà đầu tư tăng từ 14.545 tỷ VND lên 18.681 tỷ VND. Tốc độ luân chuyển hàng hóa tăng từ 0,62 vòng/năm lên 0,97 vòng/năm do trong năm 2014 và 1,03 vòng/năm trong năm 2015 Tổ Chức Niêm Yết đã đẩy mạnh chính sách bán hàng giúp giảm đáng kể lượng hàng tồn kho trung bình.

[3] 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 Công ty. 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.

[4] Vốn các nhà đầu tư bao gồm vốn cổ phần đã góp của Công ty mẹ chưa bao gồm vốn góp của cổ đông thiểu số.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời có xu hướng giảm từ năm 2013 do lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh giảm. Nguyên nhân chính là do trong năm 2014 và 2015, Tổ Chức Niêm Yết đã thực hiện các chính sách nhằm đẩy mạnh việc mở rộng sản xuất kinh doanh cùng với việc tăng cường huy động vốn từ các nhà đầu tư dẫn đến giá vốn hàng bán và chi phí tài chính tăng. Điều đó khiến cho lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết giảm mạnh (từ 9.606 tỷ VND xuống còn 5.383 tỷ VND năm 2014, và 3.592 tỷ VND năm 2015). Trên thực tế, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Tổ Chức Niêm Yết tại thời điểm 31/12/2015 chưa phản ánh thực chất tiềm năng sinh lời của Vingroup vì tiền thu được từ bán căn hộ dự án Times City giai đoạn 2 (Park Hill) và dự án Vinhomes Central Park chưa được ghi nhận doanh thu cho đến khi bàn giao căn hộ.

Quy mô tổng nợ phải trả vào thời điểm ngày 31/12/2013, ngày 31/12/2014 và ngày 31/12/2015 trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tổ Chức Niêm Yết bao gồm giá trị người mua trả tiền trước và tiền thu theo hợp đồng ứng vốn từ khách hàng. Đây là các khoản thanh toán theo tiến độ Hợp đồng mua căn hộ tại dự án Royal City, Times City; tạm ứng từ Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn giữa Công ty Hoàng Gia với các khách hàng doanh nghiệp; thu tiền theo Hợp đồng đặt cọc từ khách hàng mua diện tích khu văn phòng tại dự án 54A Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội, từ đối tác hợp tác đầu tư phát triển dự án Vinhomes Central Park và từ khách hàng thuê dài hạn khu văn phòng của Vincom Đồng Khởi. Số tiền trả trước này sẽ được ghi nhận thành doanh thu của Tổ Chức Niêm Yết vào thời điểm Tổ Chức Niêm Yết tiến hành bàn giao căn hộ/biệt thự/khu văn phòng cho khách hàng. Do đó xét về bản chất đây không phải là các nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Niêm Yết mà là doanh thu chưa ghi nhận.

Nếu loại trừ khoản mục này thì tổng nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Niêm Yết vào thời điểm ngày 31/12/2013, 31/12/2014, 31/12/2015 và các chỉ tiêu về cơ cấu vốn sẽ như sau:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	31/12/2015
Tổng nợ phải trả	**57.156.106**	**63.200.674**	**108.603.013**
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	11.686.251	3.299.807	20.220.176
Thanh toán tạm ứng từ hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn	4.293.845	3.110.184	16.983
Thanh toán theo các hợp đồng khác	169.948	171.288	738.064
Tiền ứng vốn theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác	88.741	7.847.175	24.506.237
Doanh thu nhận trước	1.087.903	1.814.169	3.767.871
Đặt cọc từ khách hàng thuê	439.063	415.028	572.744
Thanh toán theo HĐ cho thuê văn phòng VC Đồng Khởi	4.872.741	4.771.915	3.988.274
Nợ (đã loại trừ phần người mua trả tiền trước và thu tiền ứng vốn theo hợp đồng đặt cọc, vay vốn từ khách hàng)	**34.517.612**	**41.771.108**	**54.792.664**

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	31/12/2015
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)			
Hệ số Nợ (loại trừ người mua trả tiền trước và ứng trước)/Tổng tài sản	0,46	0,46	0,38
Hệ số Nợ (loại trừ người mua trả tiền trước và ứng trước)/(Vốn chủ sở hữu và lợi ích của cổ đông thiểu số)	1,85	1,53	1,46
Nợ thuần[5]	19.849.587	25.728.500	26.939.955
Hệ số Nợ thuần/Tổng tài sản	0,26	0,28	0,18

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013 và 2014 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (phần thuyết minh số 22, 25 và 26) và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán ngày 31/12/2015 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)

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

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

Họ tên	Chức danh
Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT
Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT
Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc
Vũ Tuyết Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc
Lê Khắc Hiệp	Phó Chủ tịch HĐQT độc lập
Mai Hương Nội	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc
Ling Chung Yee Roy	Thành viên HĐQT độc lập
Marc Villiers Townsend	Thành viên HĐQT độc lập
Joseph Raymond Gagnon	Thành viên HĐQT

1. Ông **Phạm Nhật Vượng** – Chủ tịch HĐQT
   - Họ và tên: Phạm Nhật Vượng
   - Giới tính: Nam
   - Ngày tháng năm sinh: 1968
   - Nơi sinh: Hà Nội

[5] Nợ thuần bằng các khoản vay phát sinh lãi (gồm vay ngắn hạn và vay dài hạn) trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền, đây mới chính là con số nợ thực sự của Tập đoàn.

- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Tĩnh
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế địa chất
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1993 – 2001:* *Sáng lập viên Công ty TNHH Technocom, Ucraina, thuộc Tập đoàn Technocom*
  - *Từ 2001 – nay:* *Cổ đông Tập đoàn Vingroup*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH VinEcom
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 532.428.120 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *532.428.120 cổ phần, chiếm 28,50% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ
Phạm Thu Hương	Vợ	91.811.045

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

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

- Họ và tên: Phạm Thúy Hằng
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn Cử nhân ngoại ngữ
- Quá trình công tác
  - *Từ 1998 – nay:* *Cổ đông của Công ty TNHH Technocom, Ucraina,*

thuộc Tập đoàn Technocom

- *Từ 2001 – nay:* *Cổ đông Tập đoàn Vingroup*
- *Từ 02/2010–10/2011:* *Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam*

- 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 31/12/2015): 61.314.926 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *61.314.926 cổ phần, chiếm 3,28% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ
Nguyễn Quốc Thành	Chồng	6.528.310
Phạm Hồng Linh	Chị ruột	7.373.208
Phạm Thu Hương	Chị ruột	91.811.045

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không

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

- Họ và tên: Phạm Thu Hương
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1969
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật quốc tế tại Ucraina
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1994 – nay:* *Cổ đông của Công ty TNHH Technocom, Ucraina, thuộc Tập đoàn Technocom*
  - *Từ 2001 – nay:* *Cổ đông Tập đoàn Vingroup*
  - *Từ 02/2010 – 10/2011:* *Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Phó Chủ tịch HĐQT

Chức Niêm Yết:

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 91.811.045 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *91.811.045 cổ phần, chiếm 4,91% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ
Phạm Nhật Vượng	Chồng	532.428.120
Phạm Hồng Linh	Chị ruột	7.373.208
Phạm Thúy Hằng	Em ruột	61.314.926

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

4. Bà **Nguyễn Diệu Linh** – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Diệu Linh
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Sư phạm Ngoại ngữ
- Quá trình công tác:
  - *Từ 03/1996 – 06/1999:* *Chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguérès and Partners, Hà Nội*
  - *Từ 1999 – 01/2005:* *Cộng sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel, Hà Nội*
  - *Từ 01/2005 – nay:* *Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup*
  - *Từ 5/2010 – T4/2012:* *Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Bà Linh hiện đang nắm giữ các chức vụ quản lý tại các công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup

- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 140.853 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *140.853 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
Trần Thị Trâm	Mẹ đẻ	2.185

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

5. Bà **Vũ Tuyết Hằng** – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Vũ Tuyết Hằng
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1968
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Nam Định
- Số ĐT liên lạc: (84–8) 39100500
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế đối ngoại
  Chứng chỉ Quản trị kinh doanh cao cấp
- Quá trình công tác:
  - *Từ 11/1994 – 10/2005:* *Trưởng phòng xuất nhập khẩu Công ty Schmidt – chi nhánh TP. Hồ Chí Minh*
  - *Từ 11/2005 – 10/2006:* *Chánh văn phòng Công ty CP Bất động sản miền Nam (nay là Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ tổng hợp VINGS)*
  - *Từ 11/2006 – 11/2007:* *Trưởng phòng cung ứng Công ty CP Vinpearl*
  - *Từ 11/2007 – nay:* *Phó Giám đốc Chi nhánh Tập đoàn Vingroup tại TP. Hồ Chí Minh*
  - *Từ 09/2008 – 1/2011:* *Thành viên HĐQT Công ty CP Vinpearl*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Bà Hằng hiện đang nắm giữ các chức vụ quản lý tại các công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 9 cổ phần

31/12/2015):

- *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- *Cá nhân sở hữu:* *9 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ*

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

6. Ông **Lê Khắc Hiệp** – Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Lê Khắc Hiệp
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1956
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hương Trà – Thừa Thiên Huế
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1984 – 1994:* *Nghiên cứu viên tại Viện Vật lý, Viện Khoa học Việt Nam*
  - *Từ 1994 – 1999:* *Văn phòng đại diện Công ty Prudential – Anh*
  - *Từ 1999 – 2001:* *Giám đốc Quan hệ đối ngoại Công ty Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam*
  - *Từ 2001 – 11/2004:* *Phó Tổng Giám đốc phụ trách đối ngoại và Chi nhánh Công ty Bảo hiểm Nhân thọ Prudential*
  - *Từ 11/2004 – 02/2006:* *Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom (nay đổi tên là Tập đoàn Vingroup)*
  - *Từ 02/2006 – 15/11/2011:* *Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vincom*
  - *Từ 03/2009 – 4/2011:* *Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng khoán Vincom*
  - *Từ 5/2011 – 4/2012:* *Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam*
  - *Từ 5/2012 – 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: Thành viên HĐQT – Công ty CP Dân trí
  Chủ tịch Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tài năng bóng đá Việt Nam
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 0 cổ phần

31/12/2015):

- *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
- *Cá nhân sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*

- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không

7. Bà **Mai Hương Nội** – Thành viên HĐQT kiêm 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 văn hóa: 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*
  - *Từ 10/2008 – 15/11/2011:* *Thành viên HĐQT Công ty CP Vincom*
  - *Từ 7/2012 – nay:* *Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Bà Nội hiện đang nắm giữ các chức vụ quản lý tại các công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 0 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ
Mai Thu Thủy	Em ruột	17.566

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không

8. Ông **Ling Chung Yee Roy** – Thành viên HĐQT độc lập

- Họ và tên: Ling Chung Yee Roy
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1977
- Nơi sinh: Singapore
- Quốc tịch: Singapore
- Quê quán: Singapore
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - *06/2001 – 06/2003:* *Chuyên gia nghiên cứu vốn – Salomon Smith Barney (NY & Singapore)*
  - *07/2003 – 12/2004:* *Chuyên gia nghiên cứu vốn – Goldman Sachs (Singapore)*
  - *01/2005 – 03/2008:* *Chuyên gia đầu tư bất động sản – Lehman Brothers (Hong Kong & Tokyo)*
  - *04/2008 – 05/2009:* *Phó Chủ tịch về Ngân hàng Đầu tư Bất động sản – JPMorgan Chase (Singapore)*
  - *06/2009 – nay :* *Giám đốc điều hành – RL Capital Management Pte Ltd*
  - *Từ 02/2011 – nay :* *Thành viên HĐQT – RL Capital Management Pte Ltd*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc điều hành – RL Capital Management Pte Ltd
  Thành viên HĐQT của HG Metal Manufacturing Ltd
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 0 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao thành viên HĐQT
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không

9. Ông **Marc Villiers Townsend** – Thành viên HĐQT độc lập

- Họ và tên: Marc Villiers Townsend
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1959
- Nơi sinh: LEAMINGTON SPA
- Quốc tịch: Anh (British)
- Quê quán: Singapore
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1988 – 1995:* *Chuyên viên kinh doanh đầu tư, Vigers, Hong Kong*
  - *Từ 1995–1997:* *Giám đốc điều hành, Richard Ellis Philipine*
  - *Từ 1997 – 1999:* *Phó Chủ tịch phụ trách kinh doanh và Marketing, Rockwell Land Corporation, Manila, Philippine*
  - *Từ 1998 – 2002:* *Tổng Giám đốc SE khu vực Châu Á, Regus*
  - *Từ 2003 – nay:* *Giám đốc điều hành, CBRE Việt Nam*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc điều hành, CBRE Việt Nam
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 0 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không

10. Ông **Joseph Raymond Gagnon** – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Joseph Raymond Gagnon
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1977
- Nơi sinh: California, USA
- Quốc tịch: Mỹ
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

- Quá trình công tác:
  - *Từ 7/2000– 7/2002:* *Thực tập viên Chương trình Quản lý tài chính, Công ty quản lý quỹ GE Capital tại Stamford, Connecticut*
  - *Từ 7/2002– 7/2003:* *Chuyên viên phân tích kinh doanh, GE Capital Real Estate tại New York, Mỹ*
  - *Từ 7/2003– 8/2005:* *Giám đốc phát triển kinh doanh, GE Capital Real Estate tại Tokyo, Nhật Bản*
  - *Từ 2005– 2011:* *Giám đốc điều hành (chính thức từ 2008–2011), Warburg Pincus Châu Á tại Hong Kong*
  - *Từ 9/2005– nay:* *Đồng Trưởng bộ phận Bất động sản Bắc Á, Warburg Pincus Châu Á tại Hong Kong*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 0 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không

Ban Giám đốc

Hiện tại, Tổ Chức Niêm Yết có 01 Tổng Giám đốc, 06 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 ba (03) 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
Dương Thị Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Mai Hương Nội	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Vũ Tuyết Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc

Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hiền	Kế toán trưởng

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

1. Bà **Dương Thị Mai Hoa –** Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Dương Thị Mai Hoa
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1969
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1993–1996:* *Kế toán Công ty VMEP thuộc Tập đoàn Chinfon tại Việt Nam*
  - *Từ 1996–1998:* *Kế toán trưởng Ngân hàng Credit Lyonnais Việt Nam*
  - *Từ 1998–2007:* *Giám đốc Tài chính công ty Oracle Việt Nam Pte,Ltd thuộc Tập đoàn Đa quốc gia Oracle*
  - *Từ 2007 – 2009:* *Giám đốc Tài chính Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)*
  - *Từ 2009 – 2011:* *Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc khối Bán lẻ, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)*
  - *Từ 2011 – 2012:* *Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)*
  - *Từ 2013 – 2014:* *Tổng giám đốc Ngân hàng Doanh nghiệp thuộc Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (MSB)*
  - *Từ 2014 – nay:* *Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 0 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không

2. Ông **Phạm Văn Khương** – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Phạm Văn Khương
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1959
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1996 – 2003:* *Giám đốc Xí nghiệp xây dựng kinh doanh thiết bị công nghệ CTN – Bộ Xây dựng*
  - *Năm 2003:* *Trưởng Ban quản lý đầu tư xây dựng Vingroup*
  - *Năm 2008 – 12/2013:* *Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV*
  - *Từ 01/2009 –12/2010:* *Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP PCM*
  - *Từ 2014 – nay:* *Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup*
- 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: Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 1.144.049 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *1.144.049 cổ phần, chiếm 0,06% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu :

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ
Phạm Thị Tuyết Mai	Vợ	3.309.770
Phạm Minh Vũ	Con đẻ	407.290

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

3. Ông **Đặng Thanh Thủy** – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Đặng Thanh Thủy
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1969
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1992 – 1996:* *Trợ lý giám đốc chi nhánh Hà Nội, Công ty liên doanh Golden Hope – Nhà Bè*
  - *Từ 1996 – 1/2004:* *Giám đốc nhân sự và đào tạo khách sạn Hà Nội Daewoo*
  - *Từ 2/2004 – 9/2007:* *Cán bộ Công ty CP Vinpearl*
  - *Từ 9/2007 – 08/2011:* *Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển Dự án Công ty CP Vinpearl*
  - *Từ 09/2011 – đến nay:* *Tổng Giám đốc Công ty CP Vinpearl (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Vinpearl)*
- 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: Ông Thủy hiện đang nắm giữ các chức vụ quản lý tại các công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 177.983 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *177.983 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
Phùng Thu Hằng	Vợ	3.476

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

4. Bà **Nguyễn Thị Dịu** – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Thị Dịu
- Giới tính: Nữ

- Năm sinh: 1973
- Nơi sinh: Hải Phòng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh, chuyên ngành tài chính
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1994 – 1996:* *Chuyên viên kinh tế đối ngoại, Ngân hàng TMCP Hàng Hải, Việt Nam*
  - *Từ 1996 – 2008:* *Trưởng Đại diện kiêm giám đốc phụ trách nghiệp vụ Ngân hàng Đầu tư, Ngân hàng JPMorgan tại Việt Nam*
  - *Từ 2008 – 2013:* *Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty CP Tư vấn Tài chính Đầu tư AFH*
  - *Từ 2013 – 2014:* *Giám đốc phụ trách Thị trường Việt Nam, Ngân hàng UBS, Thụy Sỹ*
  - *Từ 2014 – nay:* *Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup*
- 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: Không có
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 0 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần , chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *0 cổ phần , chiếm 0% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không

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

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thu Hiền
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1973
- Nơi sinh: Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Tây
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Tây
- Trình độ văn hóa: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
  Cử nhân ngoại ngữ
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1994 đến 6/2008:* *Công ty CP Đầu tư Hà Việt*
  - *Từ 6/2008 đến nay:* *Kế toán trưởng Tập đoàn Vingroup*
- 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 31/12/2015): 108 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *108 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không

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
Nguyễn Thế Anh	Trưởng BKS
Đinh Ngọc Lân	Thành viên BKS
Nguyễn Thị Vân Trinh	Thành viên BKS
Đỗ Thị Ngọc Vân	Thành viên BKS

1. Ông **Nguyễn Thế Anh** – Trưởng BKS
   - Họ và tên: Nguyễn Thế Anh
   - Giới tính: Nam
   - Năm sinh: 1975
   - Nơi sinh: Quảng Ninh
   - Quốc tịch: Việt Nam
   - Dân tộc: Kinh
   - Quê quán: Kim Động – Hưng Yên
   - Trình độ văn hóa: 12/12
   - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế – Đại học Quốc Gia Hà Nội Thạc sỹ Kinh tế – Đại học Quốc Gia Hà Nội
   - Quá trình công tác:

- *9/1995 – 3/1997* — *Cán bộ phòng Thư ký– Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)*
- *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)
- *3/2000– 4/2001* — *Cán bộ phòng Kinh doanh Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCBLeaco)*
- *4/2001– 11/2005* — *Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)*
- *11/2005–4/2007* — *Phó Chánh Văn phòng/Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)*
- *7/2007– 9/2011* — *Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Vincom*
- *Từ 10/2011 – nay* — *Trưởng Ban Kiểm soát Tập đoàn Vingroup*

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Trưởng BKS
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác : Trưởng BKS Công ty CP Vinpearl
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 7.489 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu :* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu :* *7.489 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ
Phan Hồng Nhung	Vợ	109.495

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

2. Ông **Đinh Ngọc Lân** – Thành viên BKS

- Họ và tên: Đinh Ngọc Lân
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1975
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn Cử nhân kinh tế – Trường ĐH Thương Mại Hà Nội

- Quá trình công tác:
  - *Từ 9/1996 – 11/ 2007 :* *Kiểm toán viên–Kiểm toán Nhà nước*
  - *Từ 12/2007– 05/2008 :* *Phó trưởng Phòng Kiểm toán DNNN– KTNN Khu vực I*
  - *Từ 5/2008 đến nay:* *Trưởng phòng Kiểm toán nội bộ Công ty CP Vingroup*
  - *Từ 10/2011– 15/11/2011:* *Trưởng BKS Công ty CP Vincom*
- 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 BKS Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia
  - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Xuất nhập khẩu Rau quả Hải Phòng
  - Thành viên BKS Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
  - Thành viên BKS Công ty CP Vinpearl
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 1.055 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *1.055 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không

3. Bà **Nguyễn Thị Vân Trinh** – Thành viên BKS

- Họ và tên: Nguyễn Thị Vân Trinh
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- Nơi sinh Việt Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Việt Nam
- Trình độ văn hóa 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngành Kinh doanh Quốc tế
- Quá trình công tác:
  - *10/1996 – 11/2004:* *Quản lý phụ trách bán hàng – Tập đoàn Tomen (Nhật Bản)*
  - *11/2004 – 04/2006:* *Trưởng phòng Hành chính*

- *04/2006 – nay:* *Giám đốc phụ trách tài chính – Asian Star Trading & Investment Pte, Ltd, (Singapore)*
- *02/2011 – nay :* *Thành viên BKS Tập đoàn Vingroup*

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên BKS
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc phụ trách tài chính – Asian Star Trading & Investment Pte, Ltd, (Singapore)
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2015): 0 cổ phần
  - *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - *Cá nhân sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu :

Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ
Nguyễn Hồng Quân	Anh ruột	19

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao thành viên BKS
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không

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

- Họ và tên: Đỗ Thị Hồng Vân
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1973
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xuân Đỉnh – Từ Liêm – Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế – Chuyên ngành kế toán thương mại dịch vụ
  Chứng chỉ kiểm toán Quốc tế ACCA
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1998 – 2007:* *Công ty TNHH Shell Việt Nam*
  - *Từ 2008 – nay:* *Công ty TNHH mía đường Nghệ An Tate & Lyle*
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên BKS
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác : Kế toán trưởng – Công ty TNHH mía đường Nghệ An Tate & Lyle
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 0 cổ phần

ngày 31/12/2015):

- *Đại diện sở hữu:* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- *Cá nhân sở hữu*: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

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

13. Tài sản

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Tài sản cố định hữu hình	**4.550.754**	**5.645.717**	**10.526.341**	**18.627.666**
Nhà cửa vật kiến trúc	2.768.723	3.797.922	7.276.867	13.289.881
Máy móc thiết bị	1.384.898	1.512.758	2.634.266	4.128.806
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	216.741	194.795	255.117	522.045
Thiết bị quản lý	49.118	31.428	227.710	273.639
Khác	131.275	108.814	132.381	413.296
Tài sản cố định vô hình	**579.850**	**504.491**	**520.367**	**1.074.986**
Quyền phân phối	-	-	-	52.222
Quyền sử dụng đất lâu dài	37.128	51.431	37.128	73.983
Quyền sử dụng đất có thời hạn	237.715	160.386	186.233	543.476
Quyền thuê đất	153.270	144.052	134.834	-
Quyền phát triển dự án	136.500	136.500	136.500	
Bản quyền	523	467	515	419
Phần mềm máy tính	14.715	11.656	25.158	404.886

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012, 2013, 2014 và và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán ngày 31/12/2015 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và lợi nhuận năm tiếp theo

Chỉ tiêu	Năm 2015	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2014
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	30.000	8%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	3.000	(21%)
Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	30.000	10%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	10%	(4%)
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	10%	(4%)

Theo nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2015, Tổ Chức Niêm Yết đã được phê duyệt kế hoạch doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh là khoảng 30.000 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp là khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự kiến đóng góp vào doanh thu năm 2015 chủ yếu vẫn là doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với việc ghi nhận tiếp doanh thu từ các dự án Royal City, Times City và Vinhomes Central Park. Bên cạnh đó, hoạt động cho thuê bất động sản cũng được dự kiến sẽ tăng trưởng mạnh do trong năm 2015 Tổ Chức Niêm Yết sẽ khai trương hàng loạt các TTTM mới. Mảng kinh doanh bán lẻ VinMart và VinMart^{+}, mới gia nhập vào Tổ Chức Niêm Yết từ cuối năm 2014, dự kiến cũng sẽ đóng góp đáng kể vào

doanh thu năm 2015. Trên thực tế, doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 33.897 tỷ đồng, vượt mức kế hoạch đặt ra, nhưng lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 1.419 tỷ đồng, bằng khoảng một nửa kế hoạch.

Về mặt tăng trưởng lợi nhuận, tỷ suất lợi nhuận năm 2015 giảm so với 2014 do trong năm nhiều dự án đã hoàn thành và không thực hiện vốn hóa dẫn đến chi phí tài chính năm 2015 tăng. Tỷ suất lợi nhuận của mảng kinh doanh bán lẻ mới không cao như mảng chuyển nhượng bất động sản cùng với việc hàng loạt các dự án trung tâm thương mại, bán lẻ chưa đạt đến công suất tối đa do mới đưa vào hoạt động. Ngoài ra, trong năm 2015, Tổ Chức Niêm Yết vẫn đang tiếp tục quá trình tái cơ cấu nên phát sinh thêm các chi phí quản lý và chi phí liên quan đến quá trình tái cơ cấu.

Về chính sách cổ tức của Tổ Chức Niêm Yết, cổ tức được trích từ lợi nhuận của Tổ Chức Niêm Yết, cổ tức được chi trả cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại Hội Đồng Cổ Đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của Hội Đồng Quản Trị, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tiếp theo. Khi cổ tức được chi trả theo quy định, Tổ Chức Niêm Yết vẫn phải đảm bảo được khả năng thanh toán tất cả các khoản nợ và thực hiện các nghĩa vụ tài sản khác khi đến hạn.

Tại thời điểm Bản cáo bạch, Tổ Chức Niêm Yết đang tiến hành đánh giá kết quả thực hiện năm 2015, từ đó có định hướng cho kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2016. Dự kiến kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận năm tới sẽ được thảo luận và thống nhất tại Đại hội đồng Cổ đông diễn ra vào tháng 4/2016.

15. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết về kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Niêm Yết; kế hoạch và khả năng trả lãi và nợ gốc Trái Phiếu đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu

Kế hoạch 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, cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Niêm Yết, Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2015 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.

Tổ Chức Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của toàn Tập đoàn, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh nhà ở, kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng, dòng thu từ cung cấp dịch vụ y tế, dòng thu từ hoạt động bán lẻ để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu niêm yết. Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Niêm Yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng. Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý

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

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

16.1. Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Tổ Chức Niêm Yết đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 ước tính là 13.041 tỷ VND, trong đó cam kết trả tiền sử dụng đất là 830 tỷ VND.

16.2. Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tổ Chức Niêm Yết là bên cho thuê

Tổ Chức Niêm Yết là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31/12/2015 như sau:

	Ngày 31/12/2015 VND	Ngày 31/12/2014 VND	Ngày 31/12/2013 VND
Đến 1 năm	1.479.187.166.884	1.213.400.118.896	1.694.194.857.642
Trên 1 đến 5 năm	2.429.621.500.950	1.930.482.028.651	3.163.831.042.880
Trên 5 năm	1.613.100.180.214	1.360.077.632.919	1.513.388.271.708
TỔNG CỘNG	**5.521.908.848.048**	**4.503.959.780.466**	**6.371.414.172.230**

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 2/2012 giữa các công ty của Tổ Chức Niêm Yết và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("**Công ty Thiên Hương**") về việc khai thác cấu phần trường học thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và dự án Royal City. Tổ Chức Niêm Yết, là bên cho thuê, sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu (đã bao gồm cả thuế GTGT Tổ Chức Niêm Yết phải nộp) và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện Hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2/2012 đến hết tháng 8/2043.

16.3. Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tổ Chức Niêm Yết là bên đi thuê

Tổ Chức Niêm Yết, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với thời hạn 50 năm và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31/12/2015 như sau:

	Ngày 31/12/2015 VND	Ngày 31/12/2014 VND	Ngày 31/12/2013 VND
Đến 1 năm	331.752.001.710	351.658.622.267	16.840.834.532
Trên 1 đến 5 năm	970.673.008.821	655.215.574.220	200.546.014.905
Trên 5 năm	4.093.399.278.287	3.797.111.323.359	1.787.459.871.017
TỔNG CỘNG	**5.395.824.288.818**	**4.803.985.519.846**	**2.004.846.720.454**

16.4. Các cam kết khác

Cam kết liên quan đến dự án bất động sản tại số 235 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa Công ty và các đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ VNĐ để thực hiện một dự án bất động sản tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội cũng như cam kết hỗ trợ một số đối tác doanh nghiệp này với số tiền là 105 tỷ VNĐ. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 87,5 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết liên quan đến dự án bất động sản tại số 233 và 223B Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

Theo thỏa thuận hợp tác ký ngày 20 tháng 4 năm 2015 giữa Công ty Xavinco và một đối tác doanh nghiệp về việc phát triển một dự án bất động sản, Công ty Cổ phần Xavinco đồng ý hỗ trợ nguồn vốn cho đối tác doanh nghiệp thực hiện việc di dời với số tiền là 71 tỷ VNĐ cũng như đồng ý cho đối tác doanh nghiệp đó vay để góp vốn vào Công ty Xalivico với số tiền là 130 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 118 tỷ VNĐ.

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

Theo hợp đồng mua bán cổ phần nhà đầu tư chiến lược ký giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ngày 13 tháng 3 năm 2014, Công ty Cổ phần Triển lãm Việt Nam cam kết huy động 100% vốn để thực hiện Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia theo đúng quy hoạch đã phê duyệt. Chậm nhất 3 năm kể từ khi Công ty Cổ phần Triển lãm Việt Nam nhận được mặt bằng, giai đoạn 1 của Khu Hội chợ Triển lãm Quốc Gia phải được hoàn thành trừ trường hợp chậm trễ phát sinh do nguyên nhân khách quan.

Cam kết bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng khu vực đảo Vũ Yên

Theo Công văn số 3070/UBND-ĐC2 về việc ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phòng mặt bằng khu vực đảo Vũ Yên tại quận Hải An và huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng để phát triển Dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở, công viên sinh thái, Tập đoàn cam kết bồi thường và hỗ trợ giải phòng mặt bằng để thực hiện dự án tổng số tiền là 351,8 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản cam kết còn lại phải trả là 132,5 tỷ VNĐ.

Cam kết liên quan đến Dự án bất động sản tại số 69B Thụy Khuê, Tây Hồ, Hà Nội

Theo thỏa thuận đền bù ký ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty với các đối tác doanh nghiệp, Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ VNĐ cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện một dự án bất động sản tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ VNĐ..

Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom City Towers

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

- Quyền sở hữu 50% khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m^2); và

- Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà nêu trên.

Cam kết với UBND Thành phố Hà Nội

Theo Quyết định số 1853/QD–UBND ngày 22/4/2011 ban hành bởi UBND Thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng, một công ty con của Tổ Chức Niêm Yết, có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4–HH16 (có diện tích 43.542 m^2) và lô đất G4–NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m^2) thuộc Dự án Vinhomes Riverside cho UBND Thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết có thể ảnh hưởng đến giá cả trái phiếu niêm yết

Không có.

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

1. **Loại trái phiếu:** Trái phiếu công ty/doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không được bảo đảm bằng tài sản.

2. **Mệnh giá:** 100.000 VND (Một trăm nghìn đồng Việt Nam)/Trái Phiếu

3. **Tổng số trái phiếu niêm yết:** 10.000.000 (mười triệu) Trái Phiếu (chiếm 100% tổng số Trái Phiếu đã phát hành)

   Cơ cấu trái phiếu niêm yết theo danh sách chốt ngày 18/03/2016 gồm 213 (Hai trăm mười ba) trái chủ (bao gồm các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước).

4. **Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Niêm Yết:** Không có

5. **Xếp hạng tín nhiệm**:

   Tập đoàn Vingroup được Standard and Poor's (S&P) – một trong 3 tổ chức xếp hạng tín dụng độc lập và uy tín nhất thế giới – bình chọn vào Top 100 công ty hàng đầu ASEAN năm 2014, dựa trên các tiêu chí: chỉ số tín nhiệm tốt, giá trị vốn hóa thị trường, thông tin minh bạch và công ty đại diện trong lĩnh vực kinh doanh. Đồng thời, Vingroup cũng được Finance Asia bình chọn là "Tổ chức huy động vốn tốt nhất" Việt Nam trong công bố phát hành ngày 18/9/2014.

   Lần đầu tiên, một doanh nghiệp bất động sản Việt Nam được S&P đưa vào danh sách lựa chọn và đánh giá với các tiêu chí khắt khe của S&P. Xét về giá trị vốn hóa, Vingroup luôn thuộc top 5 các công ty niêm yết có vốn hóa lớn nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam với giá trị ước tính đến ngày đầu quý 3/2015 khoảng 79,65 nghìn tỷ VND. Vingroup cũng đang là một trong những tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu tại Việt Nam và luôn thực hiện công bố thông tin minh bạch theo quy định. Về triển vọng chung, S&P đánh giá Vingroup ở mức B ổn định dựa trên phân tích của các chuyên gia có kinh nghiệm và thông tin thu thập từ các Tổ Chức Niêm Yết và từ các nguồn khác. Việc đánh giá tín nhiệm này thể hiện quan điểm của S&P về khả năng và sự sẵn sàng đáp ứng các điều kiện tài chính một cách đầy đủ và đúng lúc. Xếp hạng tín dụng của S&P được xem là một chỉ báo quan trọng, có độ tin cậy cao và được nhiều chính phủ, các Tổ Chức Niêm Yết và các nhà đầu tư sử dụng.

   Bên cạnh đó, khoảng đầu tháng 10/2014, cơ quan xếp hạng tín dụng nổi tiếng thế giới Fitch Ratings tiếp tục ra thông báo giữ nguyên xếp hạng nhà phát hành (IDR) nội và ngoại tệ dài hạn cũng như xếp hạng trái phiếu không đảm bảo không phải là nợ thứ cấp của Tập đoàn ở mức "B+" với triển vọng "ổn định". Mức xếp hạng "B+" cho thấy các điều kiện kinh tế vĩ mô ngày càng cải thiện của Việt Nam, yếu tố có thể thúc đẩy đà tăng trưởng của doanh số bất động sản; vị thế dẫn đầu thị trường của Vingroup là công ty bất động sản niêm yết lớn nhất tại Việt Nam; và nguồn quỹ đất dồi dào cũng như thanh khoản phù hợp của Tập đoàn.

6. Phương pháp tính giá:

Giá Trái Phiếu được tính toán dựa trên giá trị tương lai của lãi phát sinh và mệnh giá của Trái Phiếu.

Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng lãi đối với Trái Phiếu như sau:

- Lãi suất đối với 2 (hai) kỳ hạn 6 (sáu) tháng đầu tiên: 10,50% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
- Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 (sáu) tháng tiếp theo: Tổng của 4,50% (bốn phẩy năm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu (do tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu xác định) là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, 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 công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

<u>Công thức định giá Trái Phiếu tại thời điểm Niêm yết:</u>

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

$YTM = (1+k)^2 - 1$

Trong đó: PV là Giá của Trái Phiếu

FV là Mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu

CF là lãi của Trái Phiếu nhận kỳ trả lãi thứ i

n là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu

k là lợi suất Trái Phiếu trong 1 kỳ trả lãi

YTM là lợi suất Trái Phiếu khi đáo hạn

7. Phương pháp tính lợi suất trái phiếu khi đáo hạn

Lợi suất đáo hạn của Trái Phiếu là suất sinh lợi yêu cầu thực tế của người sở hữu Trái Phiếu khi đầu tư vào Trái Phiếu. Lợi suất này là mức lợi suất mà tại đó giá trị hiện tại của các luồng thu nhập từ Trái Phiếu bằng với giá trị thị trường của Trái Phiếu.

Để xác định lợi suất đầu tư khi Trái Phiếu đáo hạn, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục 6 trên đây.

Giả sử nhà đầu tư mua Trái Phiếu với giá 105.000 VND/Trái Phiếu 06 tháng sau ngày phát hành Trái Phiếu, lợi suất Trái Phiếu khi đáo hạn sẽ được tính như sau:

$$105.000 = \frac{10.500/2}{(1+k)^1} + \frac{10.500/2}{(1+k)^2} + \frac{10.500/2}{(1+k)^3} + \frac{100.000}{(1+k)^3}$$

$$YTM = 7{,}05\%$$

8. Phương thức thực hiện quyền:

(i) Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng lãi đối với Trái Phiếu như sau:

(a) *Lãi suất đối với 2 (hai) kỳ hạn 6 (sáu) tháng đầu tiên*: 10,50% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và

(b) *Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 (sáu) tháng tiếp theo*: Tổng của 4,50% (bốn phẩy năm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu (do tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu xác định) là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, 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 công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan. Trong trường hợp đặc biệt khi tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu không xác định được hay không có cơ sở để xác định một hay nhiều mức lãi suất tiền gửi nêu trên, lãi suất tham chiếu sẽ được xác định theo quy định có liên quan của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(ii) Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ ngày đáo hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo Các Điều Kiện Trái Phiếu, trừ khi vào ngày đó gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu. Trong trường hợp đó, Trái Phiếu tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi có ngày đáo hạn, ngày mua lại trước hạn hoặc ngày mua lại bắt buộc đó (tùy trường hợp áp dụng) cho đến nhưng không gồm ngày mà toàn bộ khoản gốc bị giữ lại hoặc bị từ chối thanh toán như vậy đã được thanh toán đầy đủ cho người sở hữu trái phiếu.

(iii) Nếu Tổ Chức Niêm Yết không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn vào ngày thanh toán lãi tương ứng thì Tổ Chức Niêm Yết phải thanh toán lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) lãi suất đang áp dụng cho kỳ tính lãi bị chậm thanh toán (tính theo ngày và trên cơ sở một năm có 360 ngày) cho giai đoạn từ và gồm cả ngày thanh toán lãi đó đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán và lãi quá hạn tính đến ngày đó đã được thanh toán cho người sở hữu trái phiếu.

(iv) Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và các quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu (trong phạm vi các quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu không trái hoặc xung đột với các quy định của pháp luật Việt Nam và Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam).

(v) Trừ khi được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc (tùy trường hợp áp dụng) và hủy bỏ trước hạn theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu, vào ngày đáo hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Niêm Yết sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mỗi Trái Phiếu

bằng tổng mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến ngày đáo hạn đó.

(vi) Tổ Chức Niêm Yết có quyền mua Trái Phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày phát hành, từ bất kỳ người sở hữu trái phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy chế giao dịch có liên quan của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.

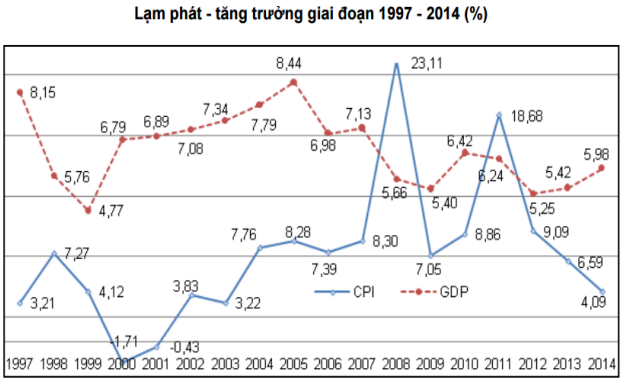
(vii) Tổ Chức Niêm Yết phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

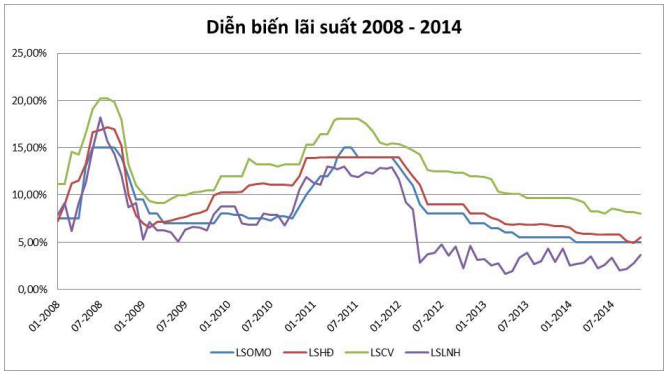
(viii) Nhà đầu tư Trái Phiếu được thực hiện các quyền khác quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

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

Trong năm 2014, Chính phủ ưu tiên ổn định vĩ mô, kiểm soát lạm phát, kết hợp với các điều kiện tích cực của kinh tế vĩ mô trong năm 2013. Theo số liệu thống kê từ trang điện tử của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tỷ lệ lạm phát của năm 2014 ở mức thấp nhất trong 10 năm trở lại đây, chỉ chạm ngưỡng 4,09% và ở mức khả quan hơn so với mức lạm phát bình quân 6,60% năm 2013 và 9,21% năm 2012. Đồng thời, cũng là lần đầu tiên trong 10 năm qua, tỷ lệ lạm phát năm 2014 tăng trưởng thấp hơn tăng trưởng kinh tế, góp phần nâng cao chất lượng đời sống của người dân và giá trị đồng nội tê, tạo điều kiện cho Ngân hàng Nhà nước nới lỏng chính sách tiền tệ thông qua giảm lãi suất cho vay trong thời gian tới. Dự báo của IMF và Ngân hàng Thế giới đưa ra con số lạm phát của Việt Nam trong năm 2015 sẽ ở mức 5%.

Xu hướng chủ chốt của các mức lãi suất trong năm 2014 là giảm dần về cuối năm. Ngân hàng Nhà nước đưa ra quyết định giảm các mức lãi suất điều hành vào đầu năm 2014, kéo theo mặt bằng lãi suất huy động và cho vay trong năm 2014 cũng điều chỉnh giảm. Cụ thể, lãi suất cho vay giảm từ 2,5%/năm đối với kỳ hạn ngắn, từ 2 – 3% đối với trung và dài hạn; lãi suất huy động giảm nhẹ từ 0,2 – 1%/năm. Hiện nay, mặt bằng lãi suất huy động VND phổ biến ở mức 0,5 – 1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn, 4,5 – 5%/năm đối với tiền gửi kỳ hạn 01 tháng đến dưới 6 tháng, 5 – 6%/năm đối với tiền gửi kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, 6 – 7% đối với tiền gửi kỳ hạn trên 12 tháng.





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

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn Trái Phiếu không có biến động bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất do một số các nguyên nhân sau đây:

- Lãi suất năm đầu tiên của Trái Phiếu cố định ở mức 10,5%/năm do đó Tổ Chức Niêm Yết sẽ không bị tác động bởi việc tăng giảm lãi suất thị trường.
- Thời hạn của Trái Phiếu chỉ kéo dài 02 (hai) năm nên rủi ro lãi suất áp dụng cho năm thứ hai của Trái Phiếu dự kiến sẽ không quá đáng kể.
- Ngoài ra, xét về tình hình kinh tế vĩ mô, Việt Nam đang trong quá trình phục hồi sau khủng hoảng, luôn đưa ra mục tiêu kiềm chế lạm phát qua các năm, do đó rủi ro của lạm phát tăng trưởng cao trong các năm tới dự kiến sẽ không nằm ở mức cao.

10. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo: Không áp dụng

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

12. Các loại thuế có liên quan

Thuế thu nhập cá nhân

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

- Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là *Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân*).
- Nghị định số 65/2013/NĐ–CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ–CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;

- Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân;
- Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT–BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT–BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT–BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/6/2914 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ–CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- Thông tư số 92/2015/TT–BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.
- Nghị định số 218/2013/NĐ–CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.
- Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ–CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Thông tư số 103/2014/TT–BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam.
- Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT–BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số

111/2013/TT–BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT–BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT–BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/6/2914 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;

- Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ–CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- Thông tư số 26/2015/TT–BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ;
- Thông tư số 96/2015/TT–BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

Thuế giá trị gia tăng

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

- Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.
- Nghị định số 209/2013/NĐ–CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.
- Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ–CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng.
- Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT–BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT–BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT–BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT–

BTC ngày 18/6/2914 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế.

- Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ–CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.
- Thông tư số 26/2015/TT–BTC ngày 27/2/2015 Hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.

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 sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội
Số fax : (84–4) 3974 8888
Số điện thoại : (84–4) 3974 9999
Website : vingroup.net

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

Địa chỉ : Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số fax : (84–4) 3834 5090
Số điện thoại : (84–4) 3834 5100
Website : www.ey.com.vn

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

Địa chỉ : Tầng 4 & 5, số 9 phố Tô Hiến Thành, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số fax : (84–4) 3944 6583
Số điện thoại : (84–4) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

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

Địa chỉ : Tầng 4 & 5, số 9 phố Tô Hiến Thành, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số fax : (84–4) 3944 6583
Số điện thoại : (84–4) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

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

Địa chỉ : Phòng 603, Tòa nhà HCO, 44B phố Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số fax : (84–4) 3934 8530
Số điện thoại : (84–4) 3934 8531

VII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Nghị quyết của HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP phê duyệt việc niêm yết Trái Phiếu
2. **Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết.
3. **Phụ lục III:** Báo cáo tài chính đã kiểm toán hợp nhất của Tổ Chức Niêm Yết cho năm tài chính 2014 *(cùng nguyên văn báo cáo kiểm toán).*
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính hợp nhất chưa kiểm toán Quý IV/2015 của Tổ Chức Niêm Yết
5. **Phụ lục V:** Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2016

TỔ CHỨC NIÊM YẾT

TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	TỔNG GIÁM ĐỐC
Phạm Nhật Vượng	Dương Thị Mai Hoa
KẾ TOÁN TRƯỞNG	**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**
Nguyễn Thị Thu Hiền	Nguyễn Thế Anh

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Nguyễn Xuân Minh