

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



BẢN CÁO BẠCH

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 vào từng thời điểm))

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

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 124.../QĐ-SGDHCM do Sở Giao Dịch Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31... tháng 05... Năm 2017)

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

TECHCOMSECURITIES 
BeSpoke

Bản Báo Bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ / /2017 đến / /2017 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, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (+84 4) 3974 9999

Fax: (+84 4) 3974 8888

Website: <http://vingroup.net/>

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

Địa chỉ: Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3944 6368

Fax: (84-4) 3944 6583

Website: www.tcbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Dương Thị Mai Hoa

Số điện thoại: (84-4) 3974 9999

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Over
Phu

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 vào từng thời điểm))

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

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

Website: [www.vingroup.net]

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên trái phiếu: Trái phiếu VIC032019

Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp

Mã trái phiếu: VIC032019

Ngày phát hành: 31/03/2017

Ngày đáo hạn: 31/03/2019

Lãi suất:

- (i) *Lãi suất đối với hai kỳ hạn 6 (sáu) tháng đầu tiên: 10,50% (mười phẩy năm phần trăm)/năm;*
- (ii) *Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 (sáu) tháng tiếp theo: Tổng của 4,00% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan*

Kỳ trả lãi: Lãi trên Trái Phiếu được thanh toán sau định kỳ 6 tháng/lần .

Mệnh giá: 100.000 VNĐ (*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 VNĐ (*một nghìn tỷ đồng Việt Nam*).

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 điện thoại: (84-4) 3834 5100 Số fax : (84-4) 3834 5090
- Website: www.ey.com.vn

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

- Địa chỉ: Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84-4) 3944 6368 Fax: (84-4) 3944 6583 Website: www.tcbs.com.vn

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 Đăng Ký Niêm Yết hay Vingroup). Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu toàn bộ trách nhiệm về thông tin có trong Bản Cáo Bạch này. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết xác nhận rằng (i) Bản Cáo Bạch này chứa đựng các thông tin liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (cùng các công ty con, công ty liên kết) và Trái Phiếu mà có tính chất trọng yếu đối với việc 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 Đăng Ký Niêm Yết không bỏ sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà nếu sự kiện đó bị bỏ sót khỏi Bản Cáo Bạch này có thể làm cho bất kỳ tuyên bố nào trong Bản Cáo Bạch này bị hiểu sai về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào.

Công ty 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 Đăng Ký Niêm Yết cung cấp khi thực hiện việc tư vấn niêm yết Trái Phiếu cho Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký 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 31/03/2017 (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)). 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.

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

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

CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

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

NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này được trích từ các báo cáo tài chính đã kiểm toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2014, 31/12/2015 và 31/12/2016 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 Công Bố Thông Tin này.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện có 4 Trái Phiếu đang niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh, đó là các Trái Phiếu sau:

Mã Trái Phiếu	VIC11501	VIC11502	VIC11503	VIC11503
<i>Số lượng trái phiếu</i>	20.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
<i>Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá (tỷ đồng)</i>	2.000	1.000	1.000	1.000
<i>Thời hạn trái phiếu</i>	2 năm	2 năm	2 năm	3 năm
<i>Ngày phát hành</i>	02/06/2015	25/11/2015	30/12/2015	29/12/2015
<i>Ngày đáo hạn</i>	02/06/2017	25/11/2017	30/12/2017	29/12/2018
<i>Lãi suất</i>	- 11% cho 12 tháng đầu tiên; - Lãi suất tham chiếu + 5,0% cho năm tiếp theo	- 10,5% cho 12 tháng đầu tiên; - Lãi suất tham chiếu + 4,5% cho năm tiếp theo	- 10,5% cho 12 tháng đầu tiên; - Lãi suất tham chiếu + 4,5% cho năm tiếp theo	- 11% cho 12 tháng đầu tiên; - Lãi suất tham chiếu + 5% cho các năm tiếp theo
<i>Kỳ trả lãi</i>	Trả sau, định kỳ 12 tháng/lần	Trả sau, định kỳ 6 tháng/lần	Trả sau, định kỳ 6 tháng/lần	Trả sau, định kỳ 6 tháng/lần
<i>TSBD</i>	Không có	Không có	Không có	Không có
<i>Ngày niêm yết có hiệu lực</i>	08/09/2015	28/03/2016	15/04/2016	15/04/2016
<i>Ngày chính thức giao dịch</i>	16/09/2015	05/04/2016	25/04/2016	25/04/2016

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	4
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro về luật pháp.....	6
3. Rủi ro đặc thù từ mô hình kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	7
4. Rủi ro của đợt chào bán.....	12
5. Rủi ro khác.....	13
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	14
1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP.....	14
2. Tổ chức tư vấn: Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.....	14
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT.....	16
1. Quá trình hình thành và phát triển.....	16
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	24
3. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	28
4. Danh sách công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 31/12/2016.....	29
5. Hoạt động kinh doanh.....	32
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	73
7. Vị thế của Tập đoàn so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	76
8. Chính sách đối với người lao động.....	83
9. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu trong danh mục nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	84
10. Tình hình hoạt động tài chính.....	85
11. Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm Soát, Kế toán trưởng.....	92
12. Tài sản.....	109
13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức những năm tiếp theo.....	109
14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	110
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	111
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể ảnh hưởng đến giá cả Trái Phiếu niêm yết.....	113
V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT.....	114
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT.....	126
VII. PHỤ LỤC.....	127

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

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

Tất cả doanh thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều phát sinh ở Việt Nam, và toàn bộ đơn vị phụ thuộc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều đặt tại Việt Nam. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt với các điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn xét trên các khía cạnh quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của chính phủ, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát 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 Nhà nước. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng 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 Đăng Ký Niêm Yết. Chẳng hạn, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi việc tăng lãi suất cho vay 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 Đăng Ký Niêm Yết và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Chính phủ Việt Nam có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi về cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối và hạn chế đối với hàng xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng 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 Đăng Ký Niêm Yết. Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm các nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước hoặc ngoài nước; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc 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 Đăng Ký Niêm Yết không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng

bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Mức độ lạm phát 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 Đăng Ký 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 bình quân năm 2013 đạt mức 6,6%, thấp hơn mức 9,21% 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 năm 2014 được kiểm soát ở mức 4,09%. Nền kinh tế tiếp tục phục hồi rõ nét trong năm 2015, cụ thể là, tỷ lệ lạm phát được tính bằng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2015 là 0,63% - mức thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây, đồng thời tăng trưởng GDP cả năm tăng 6,68% so với năm trước, mức tăng cao nhất trong giai đoạn 5 năm từ 2011 – 2015. Năm 2016 theo báo cáo của Tổng cục Thống kê GDP cả năm tăng 6,21% so với năm 2015 trong khi mức lạm phát bình quân cả năm tăng 1,83% so với bình quân cả năm 2015, thấp hơn nhiều so với giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đề ra.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, 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. Nếu lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết.

Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát 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 Đăng Ký Niêm Yết.

Ngoài ra, Tổ Chức Đăng Ký 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 của Chính Phủ cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện

tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

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

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

2. Rủi ro về luật pháp

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

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

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

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

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

Khi hệ thống pháp luật Việt Nam phát triển, người ta kỳ vọng rằng sự không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được giải thích và làm rõ theo các quy định pháp luật mới và các luật cũ sẽ được thay thế hoặc sửa đổi. Khó có thể dự đoán được khi nào hệ thống pháp luật

của Việt Nam sẽ đạt được mức chắc chắn và có tính tiên liệu được như hệ thống pháp luật của các nền kinh tế phát triển khác. Mặt khác, việc công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án, trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra vẫn còn chưa chắc chắn.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

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

3. Rủi ro đặc thù từ mô hình kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết gồm các lĩnh vực kinh doanh chính sau: (i) kinh doanh bất động sản; (ii) kinh doanh dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng 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 Đăng Ký Niêm Yết. Khi tiến hành mở rộng hoạt động kinh doanh sang các ngành nghề mới, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị phân tán về nguồn vốn cũng như nguồn nhân lực và việc đầu tư vào ngành nghề chính giảm đi sẽ khiến cho khả năng cạnh tranh có thể bị suy yếu.

Mỗi lĩnh vực trong sáu mảng kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều có đội ngũ quản lý riêng để đưa ra các quyết định liên quan đến mục đích hoạt động và mục tiêu lợi nhuận được Ban Giám đốc và Hội Đồng Quản trị của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thông qua. Bất kỳ sự yếu kém nào trong công tác quản lý và điều hành hoạt động của những mảng kinh doanh này có thể dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh của lĩnh vực đó không đạt như mong muốn và có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

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

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang có kế hoạch mua, đầu tư và phát triển.

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

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

- tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, nguồn thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản và nguồn thu 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 Đăng Ký Niêm Yết sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, các 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 Đăng Ký Niêm Yết.

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

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

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

Chiến lược phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là mở rộng hoạt động kinh doanh thông qua việc mua cổ phần chi phối hay sáp nhập/hợp nhất các công ty đang sở hữu tài sản chiến lược. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã thực hiện một số thương vụ mua bán/sáp nhập trong những năm gần đây và có thể tiếp tục hoạt động này trong những năm tới. Tuy nhiên, nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể tích hợp việc vận hành và quản lý thành công các công ty có vốn góp chi phối hay công ty sau sáp nhập/hợp nhất hay các công ty này không đem lại lợi nhuận như kỳ vọng, các kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng, và có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Hơn nữa, để vận hành tốt các dự án của công ty có vốn góp chi phối hay công ty sau sáp nhập/hợp nhất, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể phải vay nợ thêm hay huy động thêm vốn.

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

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

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

Thành công của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực

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

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

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

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

Một số các công ty thành viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể không còn được hưởng ưu đãi thuế

Một số công ty thành viên của Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết. Việc tăng các mức thuế suất đối với thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty thành viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể ảnh hưởng đến lợi nhuận của các công ty thành viên này, và làm giảm số lượng cổ tức mà mỗi công ty thành viên công bố và chia lại cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

Rủi ro chung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

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

- thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- khách mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều

BẢN CÁO BẠCH

- khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
 - chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
 - thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
 - cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
 - không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
 - không thể thu tiền mua nhà/tiền thuê của khách mua/khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà/tiền thuê vì lý do khách mua/khách thuê bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
 - phí bảo hiểm tăng;
 - bất động sản không có thanh khoản;
 - hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
 - phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào tiến độ thi công và thời điểm hoàn thành dự án

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

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

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

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

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

đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác.

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

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

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

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

Kinh doanh khách sạn và du lịch là một lĩnh vực chịu 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 Đăng Ký 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 Lotte với kế hoạch mở 60 điểm kinh doanh, kế hoạch khai trương chuỗi cửa hàng tiện lợi 7-Eleven vào năm 2018, kế hoạch mở rộng mạng lưới cửa hàng của tập đoàn bán lẻ Aeon, 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 Đăng Ký 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 đọng 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 Đăng Ký Niêm Yết.

4. Rủi ro của đợt chào bán

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 Đăng Ký 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết sử dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ khác của Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết bị phá sản hoặc thanh lý, tài sản đảm bảo cho các khoản nợ được bảo đảm của Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết theo tỷ lệ. Không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có đủ tài sản để thanh toán các khoản tiền đến hạn của Trái Phiếu trong trường hợp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

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

Nhà đầu tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật (*Xem thêm mục V có tiêu đề “CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁI PHIẾU”*).

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 thường, 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

BẢN CÁO BẠCH

tài chính của Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết.

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

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

1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP

Ông Phạm Nhật Vượng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bà Dương Thị Mai Hoa - Tổng giám đốc

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Thế Anh - Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

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

2. Tổ chức tư vấn

Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương

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

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Đại diện: **Bà Nguyễn Thị Thu Hiền**

Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**

Ủy quyền số 011/2016/UQ-CT ngày 27/10/2016 của Chủ tịch HĐQT

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 tư vấn ký ngày 31/03/2017 với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cung cấp.

IV. CÁC KHÁI NIỆM

1. **“Bản Cáo Bạch”**: Bản Cáo Bạch này và cũng là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.
2. **“BCTC”**: Báo cáo tài chính.
3. **“BKS”**: Ban Kiểm soát.
4. **“Công ty CP”** hoặc **“CTCP”**: 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 Đăng Ký Niêm Yết.
9. **“HDQT”**: Hội đồng Quản trị.
10. **“HĐTV”**: Hội đồng Thành viên.
11. **“SGDCK”**: Sở Giao dịch Chứng khoán.
12. **“Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành”**: Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.
13. **“Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết”**, hoặc **“Tập đoàn”**, hoặc **“Vingroup”**: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
14. **“TP.HCM”**: Thành phố Hồ Chí Minh.
15. **“TTTM”**: Trung tâm thương mại.
16. **“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.

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ 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, được sửa đổi vào từng thời điểm
- Website vingroup.net
- Vốn điều lệ 26.377.079.540.000 VND (*Hai mươi sáu nghìn ba trăm bảy mươi bảy tỷ không trăm bảy mươi chín triệu năm trăm bốn 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.

Sau 23 năm thành lập, trên tinh thần phát triển bền vững và chuyên nghiệp, Vingroup được cơ cấu và tập trung phát triển các lĩnh vực chính là:

- **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 đẳng cấp;
- **Du lịch nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí** với các thương hiệu
 - Vinpearl Resort – Khách sạn 5 sao,
 - Vinpearl Luxury – Khách sạn trên 5 sao,
 - Vinpearl Resort & Villas – Thẻ Khách sạn và Biệt thự nghỉ dưỡng,
 - Vinpearl Resort & Golf – Thẻ Khách sạn và sân golf nghỉ dưỡng,
 - Vinpearl Golf Club – Hệ thống sân golf,
 - Vinpearl Land – Dịch vụ vui chơi giải trí;
- **Bán lẻ** với các thương hiệu
 - VinMart – Siêu thị, VinMart⁺ – Cửa hàng tiện ích,
 - VinDS – Hệ thống bán lẻ thời trang và tiêu dùng,
 - VinPro – Hệ thống bán lẻ công nghệ và điện máy,

BẢN CÁO BẠCH

- 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 hạ tầng xã hội 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 chăm sóc sức khỏe hàng đầu; Giáo dục với thương hiệu Vinschool – Hệ thống trường Việt Nam chất lượng cao; Nông nghiệp với thương hiệu VinEco.

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.

BẢN CÁO BẠCH

Các dấu mốc phát triển của Vingroup:

2001

Công ty Cổ phần Vinpearl, tiền thân là Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Du Lịch Hòn Tre, được thành lập vào ngày 25 tháng 7 năm 2001.

2002

Công ty Cổ phần Vincom, tiền thân là Công ty Cổ phần Thương Mại Tổng Hợp Việt Nam, được thành lập vào ngày 3 tháng 5 năm 2002.

2003

Khu nghỉ dưỡng 5 sao Vinpearl Nha Trang Resort đi vào hoạt động.

2004

Vincom Center Bà Triệu được khai trương, là TTTM hiện đại đầu tiên tại Hà Nội lúc bấy giờ, mang đến một trải nghiệm mua sắm hoàn toàn mới cho thành phố Hà Nội.

2006

Vinpearl Land được khai trương, biển đảo Hòn Tre khô cạn thành một địa điểm du lịch sang trọng – biểu tượng cho sự phát triển du lịch nhanh chóng của tỉnh Khánh Hoà nói riêng và của Việt Nam nói chung.

2007

Cáp treo Vinpearl dài 3.320m nối liền đảo Hòn Tre với đất liền đi vào hoạt động. Đồng thời khai trương thêm một tòa khách sạn thuộc khu nghỉ dưỡng Vinpearl Nha Trang Resort, nâng tổng số phòng lên 485.

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

2008

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

2009

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

2010

Khai trương Dự án Vincom Center Đồng Khởi tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Mở bán căn hộ cao cấp tại dự án phức hợp Royal City.

2011

Khu nghỉ dưỡng trên 5 sao Vinpearl Luxury Nha Trang và sân golf trên đảo đầu tiên tại Việt Nam Vinpearl Golf Nha Trang được đưa vào hoạt động.

Vinpearl Đà Nẵng Resort & Villas được khai trương.

2012

Thương vụ sáp nhập giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Cổ phần Vinpearl thành Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã nâng tổng số vốn điều lệ lên xấp xỉ 5,5 nghìn tỷ đồng.

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

Vingroup được tạp chí Euromoney vinh danh là “Chủ đầu tư bất động sản tốt nhất Việt Nam” và khu đô thị Vinhomes Riverside được vinh danh là “Dự án phức hợp tốt nhất Việt Nam và Châu Á – Thái Bình Dương” tại Lễ trao giải Bất Động Sản Châu Á – Thái Bình Dương 2012 tại Singapore.

2013

Vingroup trở thành thành viên sáng lập của Diễn Đàn Kinh Tế Thế Giới (WEF).

Vingroup gia nhập lĩnh vực giáo dục Việt Nam với thương hiệu Vinschool gồm hệ thống giáo dục liên cấp từ mầm non đến phổ thông trung học.

Hợp tác chiến lược với Warburg Pincus, quỹ đầu tư hàng đầu thế giới, thu hút đầu tư 200 triệu Đô La Mỹ vào Công ty Cổ phần Vincom Retail. Tháng 6 năm 2015, Warburg Pincus đầu tư tiếp 100 triệu Đô La Mỹ vào Vincom Retail, nâng tổng số tiền đầu tư vào công ty này lên 300 triệu Đô La Mỹ và vẫn nắm giữ tỷ lệ cổ phần thiểu số.

Khai trương Trung tâm Thương mại Vincom Mega Mall Royal City, tổ hợp vui chơi giải trí và mua sắm dưới lòng đất lớn nhất Châu Á.

Phát hành thành công 200 triệu Đô La Mỹ trái phiếu quốc tế, được bình chọn là “Giao dịch tốt nhất Việt Nam 2013” (Finance Asia), và “Thương vụ Việt Nam tiêu biểu trên thị trường vốn năm 2013” (IFR Asia).

2014

Vingroup khởi công một trong những dự án khu đô thị mới hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam – Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh. Công trình Landmark81, với 81 tầng, dự kiến cao 461m, xác lập kỷ lục tòa nhà cao nhất Việt Nam và thuộc Top 10 đỉnh cao thế giới.

Vinschool được mở tại Times City nâng tổng số học sinh lên 6.300 em từ cấp mầm non đến cấp trung học phổ thông.

Ra mắt thương hiệu VinMart và VinMart*.

Khai trương khu nghỉ dưỡng phức hợp 5 sao Vinpearl Phú Quốc Resort sau hơn 10 tháng xây dựng – một kỷ lục mới về tiến độ xây dựng cho một công trình có quy mô như vậy.

Mở bán các căn hộ tại dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội, một dự án phức hợp giữa trung tâm Thủ đô.

Vingroup khai trương Trung tâm ẩm thực, hội nghị và giải trí đẳng cấp Almaz tại Vinhomes Riverside.

2015

Năm 2015 đánh dấu sự lớn mạnh về quy mô của Vingroup trên mọi lĩnh vực tham gia. Tính đến cuối năm, Vingroup đã bán thành công 14.000 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, tiếp nhận và đưa vào vận hành thêm 15 TTTM và 3 khách sạn mới. Trong năm 2015, Vingroup cũng lần đầu tiên giới thiệu ra thị trường các sản phẩm và thương hiệu mới như Vinpearl Resort & Villas – quần thể khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng, Vinpearl Resort & Golf – quần thể khách sạn và sân golf nghỉ dưỡng, VinPro – hệ thống trung tâm công nghệ điện máy, VinDS – chuỗi cửa hàng chuyên biệt và VinEco – thực phẩm sạch.

Các sự kiện nổi bật năm 2016:

- Tháng 1 năm 2016, Vingroup chính thức ra mắt dự án Khu đô thị phức hợp Vinhomes Gardenia tại khu vực Mỹ Đình, trung tâm mới phía Tây thành phố Hà Nội, với concept “sống xanh, trong lành và cân bằng”. Cũng trong tháng 01/2016, Vingroup khai trương TTTM thứ năm tại Thành phố Hồ Chí Minh, Vincom Plaza Gò Vấp và quần thể du lịch nghỉ dưỡng thứ 8 thuộc Tập đoàn Vingroup - Vinpearl Golf Land Resort & Villas tại đảo Hòn Tre, Nha Trang.
- Tháng 2 năm 2016, Vingroup phát hành thành công 3.000 tỷ đồng trái phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi Credit Guarantee and Investment Facility (CGIF), một quỹ ủy thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB). Đây là lần đầu tiên CGIF bảo lãnh thanh toán cho một doanh nghiệp trong ngành bất động sản tại khối ASEAN và là giao dịch lớn nhất của CGIF tại Việt Nam tính đến thời điểm phát hành Bản Báo Bạch này. Đồng thời trong tháng 2 năm 2016, Vingroup cũng công bố ra mắt dự án nhà phố thương mại Vincom Shophouse Thái Bình.
- Đầu tháng 3 năm 2016, Vingroup tổ chức sự kiện ra mắt khu đô thị biển đầu tiên của Tập đoàn - Vinhomes Dragon Bay, Hạ Long, Quảng Ninh và chính thức khởi công dự án Khu đô thị phức hợp Vinhomes Riverside Hải Phòng - đây là dự án khu đô thị phức hợp đồng bộ, sang trọng và đẳng cấp đầu tiên tại Hải Phòng theo mô hình “City in City”; góp phần đem lại diện mạo hiện đại và năng động cho toàn bộ khu vực phía tây thành phố. Vào cùng thời điểm trên, Vincom Plaza Buôn Ma Thuật - TTTM Vincom đầu tiên tại khu vực Tây Nguyên cũng được chính thức khai trương.
- Tháng 4 năm 2016, Vingroup công bố dự án Vinhomes Golden River, thuộc Trung tâm Phức hợp Sài Gòn – Ba Son tại Quận 1, TPHCM. Đây là dự án được Vingroup và các đối tác đầu tư trọng điểm với mục tiêu trở thành khu đô thị sinh thái sang trọng và hiện đại bậc nhất Việt Nam. Cũng vào cuối tháng 4/2016, bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec Nha Trang, bệnh viện thứ tư trong hệ thống y tế Vinmec của Tập đoàn chính thức đi vào hoạt động. Trong tháng 4, Vingroup công bố ra mắt các dự án nhà phố thương mại Vincom Shophouse Rạch Giá (Kiên Giang), Vincom Shophouse Yên Bái.
- Từ tháng 5 – 8/2016, Vingroup liên tiếp ra mắt các dự án bất động sản nhà ở và thương mại, bao gồm dự án biệt thự đẳng cấp khép kín Vinhomes Thăng Long (Hà Nội), dự án nhà phố thương mại Vincom Shophouse Tuyên Quang (Tuyên Quang), Vincom Shophouse Thanh Hóa (Thanh Hóa), Vincom Shophouse Vị Thanh (Hậu Giang), TTTM Vincom Plaza Lý Bôn (Thái Bình), dự án khu đô thị phức hợp Vinhomes Metropolis Liễu Giai (Hà Nội).
- Cuối tháng 9 năm 2016, Vingroup công bố chuyển đổi hệ thống Vinmec và Vinschool sang mô hình phi lợi nhuận, cam kết dành 100% lợi nhuận cho việc tái đầu tư nhằm liên tục nâng cấp và phát triển hệ thống, cụ thể là đầu tư phát triển nguồn nhân lực, nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị, trao học bổng, tài trợ cho các hoạt động nghiên cứu khoa học, chuyển giao công nghệ, tăng cường hợp tác, liên kết quốc tế.
- Đầu tháng 10 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội và Công ty CP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam – một công ty thành viên của Vingroup, đã tổ chức lễ động thổ Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia với quy mô lớn nhất Châu Á tại Đông Anh, Hà Nội. Đây là một trong mười công trình trọng điểm ưu tiên đầu tư theo Quy hoạch Vùng Thủ đô có vai trò tạo động lực phát triển cho các tỉnh bắc sông Hồng, đồng thời là nơi tổ chức những sự kiện chính trị - kinh tế - văn hóa đẳng cấp mang tầm quốc tế.

BẢN CÁO BẠCH

- Tháng 12 năm 2016, Vingroup công bố ra mắt thương hiệu đại chúng VinCity, chính thức gia nhập phân khúc nhà ở trung bình, có chất lượng tốt và mức giá phù hợp hướng đến số đông người tiêu dùng.
- Cuối tháng 12 năm 2016, trung tâm mua sắm mang thương hiệu Vincom⁺ đầu tiên đã chính thức khai trương tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đây là dòng sản phẩm thứ 4 của hệ thống trung tâm thương mại Vincom, sau Vincom Center, Vincom Mega Mall và Vincom Plaza. Sự kiện đánh dấu bước ngoặt mới trong chiến lược mở rộng tới tận các huyện thị trên toàn quốc.

Các giải thưởng:

- 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 trao tặng năm 2007 và 2008; “*Giải thưởng Sao vàng đất Việt*” do Hiệp hội Doanh nghiệp Trẻ Việt Nam trao 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 Ensign 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 Phục 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 chuyên 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

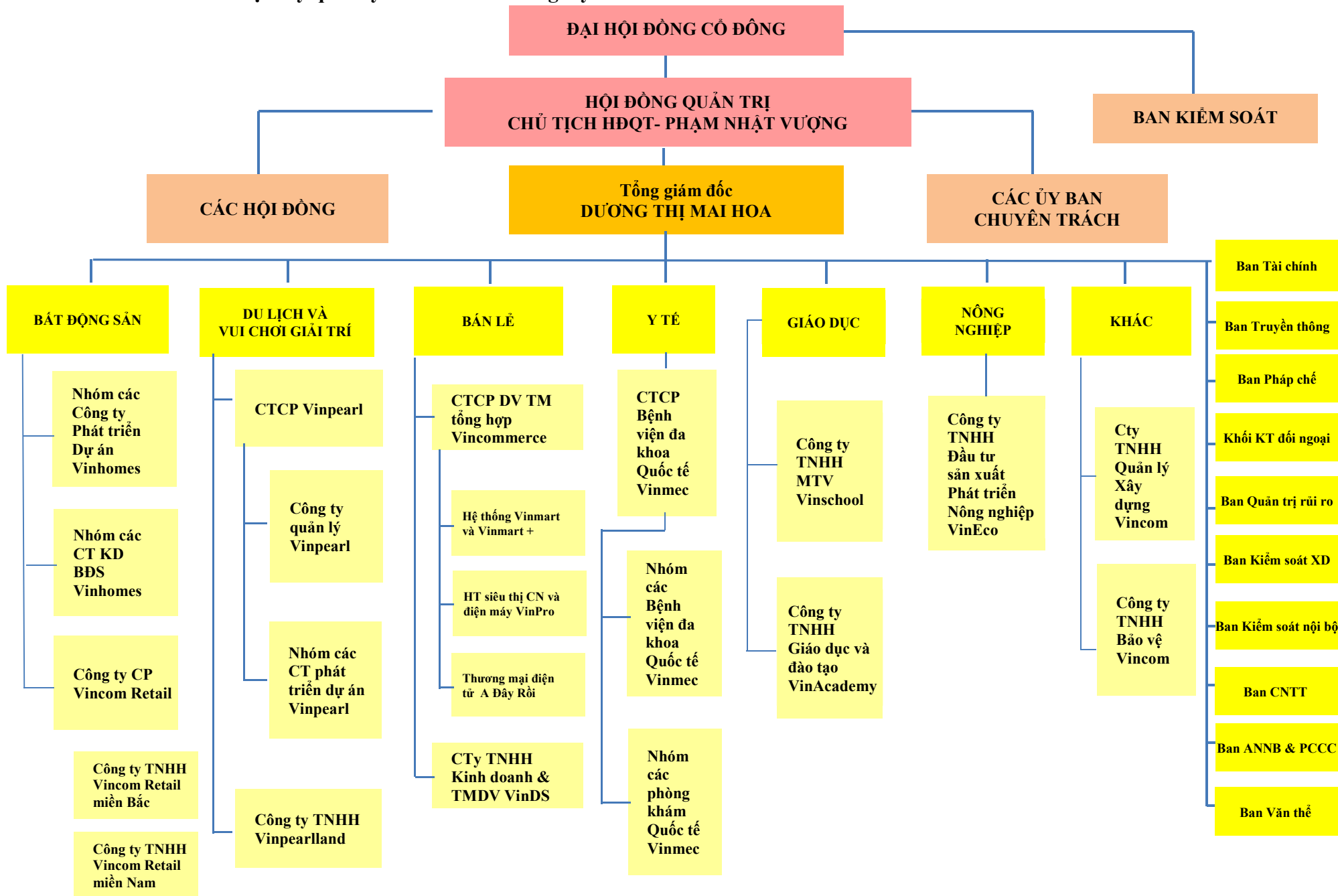
(Vietnam) trong lễ trao giải: “*Giải thưởng Bất động sản khu vực Đông Nam Á 2013*” diễn ra ngày 31/10/2013 tại Singapore.

- Năm 2014, 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 12/2014, Vingroup được vinh danh là doanh nghiệp tư nhân nộp thuế lớn nhất Việt Nam năm 2014, theo Bảng xếp hạng V1000 – bảng xếp hạng 1.000 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2014, công bố bởi Công ty Vietnam Report, Báo VietNamNet và Tạp chí Thuế – Tổng Cục Thuế. 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*”.
- Đầu năm 2016, Vingroup vinh dự được bình chọn là “*Chủ đầu tư bất động sản uy tín nhất Việt Nam năm 2016*” do Công ty Vietnam Report công bố. Tháng 4/2016, hệ thống bất động sản Vinhomes của Tập đoàn Vingroup đã đồng loạt đạt ba giải dành cho “*Khu đô thị phức hợp tốt nhất*” (Vinhomes Central Park); “*Tòa nhà cao tầng tốt nhất*” (Landmark 81) và “*Khu đô thị có thiết kế cảnh quan tốt nhất*” (Vinhomes Times City – Park Hill) tại lễ công bố Giải thưởng Bất động sản Châu Á – Thái Bình Dương (Asia Pacific Property Awards). Tháng 9/2016, Vinpearl – thương hiệu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Tập đoàn Vingroup được tôn vinh “*Top 10 danh giá nhất*” của Giải thưởng The Guide Awards 2016, do Tạp chí The Guide, Thời Báo Kinh tế Việt Nam trao tặng. Đây là năm thứ 7 liên tiếp Vinpearl được vinh danh tại giải thưởng uy tín hàng đầu ngành du lịch. Ngoài ra, cũng trong tháng 9/2016, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Times City được trao danh hiệu “*Bệnh viện Việt Nam tiến bộ nhất*” do Hiệp hội Quản lý Bệnh viện châu Á trao tặng. Trong năm 2016, các thương hiệu danh tiếng gồm Vinhomes, VinCommerce, Vincom Retail, Vinpearl và 1 công ty con thuộc Tập đoàn Vingroup lần lượt được vinh danh trong “*Top 50 Thương hiệu Giá trị nhất Việt Nam 2016*” do Brand Finance công bố. Đồng thời, tạp chí tài chính toàn cầu Euromoney trao tặng Vingroup ba giải thưởng “*Chủ đầu tư dự án phức hợp tốt nhất Việt Nam năm 2016*”, “*Chủ đầu tư Trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam năm 2016*” và “*Chủ đầu tư dự án du lịch nghỉ dưỡng tốt nhất Việt Nam năm 2016*”. Tháng 12/2016, Vingroup đã xuất sắc giành giải nhất Thế giới ở hạng mục “*Tòa nhà cao tầng*” với Tòa tháp Landmark 81 và giải nhất Châu Á Thái Bình Dương ở hạng mục “*Khu đô thị phức hợp*” với Vinhomes Central Park. Đây là lần đầu tiên một doanh nghiệp Việt Nam đồng loạt đạt hai vị trí cao nhất thế giới và khu vực tại Lễ trao giải thưởng Bất động sản Quốc tế (International Property Awards).

BẢN CÁO BẠCH

- 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 Đăng Ký 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 mười phần trăm (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 chín (9) 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 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.

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.

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, kiểm soát xây dựng, kinh tế đối ngoại....

Tại thời điểm 31/12/2016, mô hình tổ chức của Tập đoàn như sau:

- **Kinh doanh bất động sản:**
 - *Nhóm công ty phát triển dự án Vinhomes;*
 - *Nhóm công ty kinh doanh bất động sản thương hiệu “Vinhomes”:* gồm kinh doanh nhà ở, cho thuê và quản lý nhà ở;
 - *Nhóm các công ty Vincom Retail:* Công ty CP Vincom Retail cho thuê và quản lý các TTTM thương hiệu “Vincom Center”, “Vincom Mega Mall” và “Vincom Plaza”; và hệ thống văn phòng thương hiệu “Vincom Office”
- **Du lịch nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí:**
 - *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:

- **Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp VinCommerce:** quy tụ các thương hiệu bán lẻ VinMart, VinMart+, VinPro, VinDS và A Đây Rồi nhằm phát triển chuỗi bán lẻ hàng đầu Việt Nam, cung cấp các sản phẩm và dịch vụ đa dạng, đem lại các giá trị vượt trội và trải nghiệm mua sắm tiện lợi theo phương thức hiện đại và trực tuyến.
- **Hệ thống Siêu thị VinMart và Cửa hàng tiện ích VinMart⁺:** hoạt động với mục tiêu trở thành các điểm đến mua sắm đáng tin cậy về nguồn gốc, chất lượng sản phẩm, cũng như chất lượng dịch vụ tiện ích vượt trội.
- **Hệ thống Bán lẻ Công nghệ và Điện máy VinPro** là thương hiệu bán lẻ trong lĩnh vực công nghệ và điện máy cung cấp các sản phẩm như: điện tử, điện lạnh, điện gia dụng, điện thoại và các sản phẩm công nghệ cao.
- **Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ VinDS:** quản lý vận hành hệ thống bán lẻ mới chuyên về thời trang và tiêu dùng, hoạt động với 5 ngành hàng tiêu dùng gồm: mỹ phẩm, thời trang, giày dép, thể thao và đồ gia dụng.
- **A Đây Rồi** là trang web thương mại điện tử uy tín hàng đầu Việt Nam, cung cấp nhiều ngành hàng sản phẩm và dịch vụ, bao gồm: thời trang, sức khỏe và sắc đẹp, mẹ và bé, thể thao và dã ngoại, thực phẩm, điện tử điện máy, sách và văn phòng phẩm, nhà cửa đời sống, ô tô, xe máy và dịch vụ.

- 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 sĩ 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** 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 TNHH Quản lý Xây dựng Vincom, Công ty TNHH Bảo vệ Vincom, Hãng phim hoạt hình VinTaTa và Quỹ Thiện Tâm.

3. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tại thời điểm ngày 24/03/2017, 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	10.025.716	0,38
Tổng cộng				10.025.716	0,38

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	723.969.134	27,45
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	880.175.924	33,37
Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu <5%)				264.199.405	10,02
Tổng cộng				1.868.344.463	70,84

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	–	934,132,737	934,132,737	35,41
1. HĐQT	–	932.373.690	932.373.690	35,35
2. Ban Giám đốc	–	1.555.767	1.555.767	0,06
3. BKS	–	11.612	11.612	0,00
4. Kế toán trưởng	–	145	145	0,00
5. Người được ủy quyền công bố thông tin	–	191.523	191.523	0,01
II. Cổ phiếu quỹ	–	0	0	0

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
III. Công đoàn Công ty	–	0	0	0
IV. Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi	–	0	0	0
V. Cổ đông khác	–	1,703,575,217	1,703,575,217	64,59
<i>1. Trong nước</i>	–	1,442,203,449	1,442,203,449	54,68
1.1 Cá nhân	–	351,684,309	351,684,309	13,33
1.2 Tổ chức	–	1,090,519,140	1,090,519,140	41,34
<i>Trong đó Nhà nước:</i>	–			
<i>2. Nước ngoài</i>	–	261,371,768	261,371,768	9,91
2.1 Cá nhân	–	3,930,567	3,930,567	0,15
2.2 Tổ chức	–	257,441,201	257,441,201	9,76
TỔNG CỘNG	–	2.637.707.954	2.637.707.954	100

4. Danh sách công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 31/12/2016

4.1 Các công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

STT	Công ty	Vốn điều lệ (tỷ VND)	Tỷ lệ ¹
	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	2.443	97,85%
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	2.000	98,90%
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	96,44%
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thành phố Hoàng Gia	757	100,00%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	6.550	80,00%
8	Công ty TNHH Xalivico	500	74,00%
9	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	1.666	83,32%
10	Công ty CP Đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam	600	100,00%
11	Công ty TNHH kinh doanh thương mại dịch vụ Hoa Mai	231	74,00%
12	Công ty CP Phát triển thể thao và giải trí Mễ Trì	834	99,00%
13	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	960	100,00%
14	Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	2.000	97,15%
15	Công ty CP Năng Lượng Hải Linh	10	100,00%
16	Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ thương mại thành phố Hồ Chí Minh	2.771	63,15%

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

	17	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	130	100,00%
	18	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	3.000	100,00%
	19	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	2.000	85,00%
	20	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia	500	98,00%
	21	Công ty CP tư vấn đầu tư và đầu tư Việt Nam	60	50,00%
	22	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	50	63,00%
		Các công ty Vinhomes		
	23	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	300	100,00%
	24	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	100	100,00%
		CTCP Vincom Retail và các Công ty con		
	25	Công ty Cổ phần Vincom Retail	21.092	100,00%
	26	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	779	100,00%
	27	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	3.129	100,00%
	28	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	350	97,83%
	29	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong	126	100,00%
Du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi		CTCP Vinpearl và các Công ty con		
	30	Công ty Cổ phần Vinpearl	2.018	100,00%
	31	Công ty TNHH Quản lý Vinpearl	110	100,00%
	32	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl	2.443	100,00%
	33	Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	476	100,00%
	34	Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	388	100,00%
	35	Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	89	100,00%
	36	Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	500	98,00%
	37	Công ty TNHH Future Property Invest	1.056	100,00%
	38	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	300	90,00%
	39	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	1.145	70,00%
	40	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	120	90,00%
	41	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	1.623	90,00%
	42	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	167	83,63%
	43	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	50	90,00%
	44	Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long	225	100,00%
	45	Công ty TNHH Vinpearl Cần Thơ	20	100,00%
	46	Công ty TNHH Vinpearlland	2.499	100,00%
Bán lẻ		Các công ty bán lẻ		
	47	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	230	86,96%
	48	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	7.118	56,44%
	49	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	700	99,00%
Y tế		Các công ty dịch vụ xã hội		
	50	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	3.267	100,00%
Giáo dục	51	Công ty TNHH MTV Vinschool	100	100,00%
	52	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	50	100,00%
Nông nghiệp	53	Công ty TNHH Đầu tư sản xuất phát triển Nông nghiệp VinEco	2.000	100,00%
	54	Công ty TNHH Đầu tư sản xuất phát triển Nông nghiệp VinEco – Tam Đảo	300	89,02%
	55	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco	400	77,50%
	56	Công ty TNHH Nông nghiệp VINECO SAGRI	200	64,00%
Khác		Các công ty quản lý xây dựng		
	57	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	200	100,00%
	58	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	400	100,00%
	59	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	50	100,00%
		Khác		
	60	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	679	65,33%

61	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	50	100,00%
62	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy Sản Vạn Phát	100	90,00%

Ngoài ra, tại ngày 31/12/2016, Vingroup đang nắm giữ cổ phần không chi phối trong Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội (37,63%), Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang (30,53%), Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành (29,9%), Công ty Cổ phần Nước sạch Vinaconex (43,6%), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (30%), Công ty cổ phần in sách Việt Nam (35%).

4.2 Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Bảng dưới đây mô tả quá trình tăng vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong giai đoạn 2010 đến 31/12/2016:

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	Trái chủ quốc tế	18.415.574.490.000	266.306.380.000	18.681.880.870.000
2016	Chuyển đổi trái phiếu quốc tế	Trái chủ quốc tế	18.681.880.870.000	716.667.640.000	19.398.548.510.000
	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	Cổ đông hiện hữu	19.398.548.510.000	2.133.799.410.000	21.532.347.920.000
	Tăng vốn từ nguồn thặng dư	Cổ đông hiện hữu	21.532.347.920.000	4.844.731.620.000	26.377.079.540.000

5. Hoạt động kinh doanh

5.1 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 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 đẳng cấp. Du lịch nghỉ dưỡng – Vui chơi giải trí bao gồm các thương hiệu: *Vinpearl Resort* – Khách sạn 5 sao, *Vinpearl Luxury* – Khách sạn trên 5 sao, *Vinpearl Resort & Villas* – Quần thể Khách sạn và Biệt thự nghỉ dưỡng, *Vinpearl Resort & Golf* – Quần thể khách sạn và sân golf nghỉ dưỡng, *Vinpearl Golf* – Hệ thống sân golf và *Vinpearl Land* – Dịch vụ vui chơi giải trí. 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, *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*.

Hoạt động kinh doanh của Vingroup tập trung vào sáu lĩnh vực kinh doanh sau:

5.1.1 Kinh doanh Bất động sản

5.1.1.1 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 m² 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 m² gồm lô A và lô B. Lô A có diện tích đất 2.053 m² và có quyền sử dụng đất vĩnh viễn; lô B 1.553 m² 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 m² 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 m². Vào tháng 7/2013, Vingroup đã cho Công ty CP Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh 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 m² 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 31/12/2016 đã bán được 99,5%. 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 m² (bao gồm cả khu vực đỗ xe). Câu 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 31/12/2016, tỷ lệ sở hữu thực tế của Vingroup tại TPHG là 97,85%.

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 Âm 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 m².

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 31/12/2016, 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 m² 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 m² (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 31/12/2016, 6.175 căn hộ trên tổng số 6.194 căn chào bán đã có chủ.

Trên cơ sở thành công của giai đoạn 1, Vingroup đã 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 m² với tổng diện tích sàn căn hộ 752.026 m², diện tích sàn shop–house (cửa hàng nhà phố) 8.902 m² và diện tích sàn TTTM 60.009 m². Thuộc giai đoạn 2 của dự án, “Vinhomes Times City – Park Hill” sẽ được triển khai xây dựng đầu tiên. Nhằm 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. Tính đến ngày 31/12/2016, có 6.321 căn hộ trên tổng số 6.423 căn chào bán đã có chủ.

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 31/12/2016, tỷ lệ sở hữu thực tế của Vingroup tại NHN là 98,90%. Cấu phần TTTM giai đoạn 1 “Vincom Mega Mall Times City” và Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec lần lượt thuộc sở hữu của công ty con của Công ty CP Vincom Retail và Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.

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 m², gồm 1.109.634 m² chung cư cao tầng, 314.476 m² TTTM, văn phòng và văn phòng dịch vụ, 36.417 m² trường học, 14.521 m² bệnh viện, 55.769 m² biệt thự, 360.276 m² khu vực đỗ xe, và 429 m² diện tích khác. Dự án này được khởi công vào tháng 7/2014 và dự kiến hoàn thành vào năm 2017. Tính đến 31/12/2016 dự án đã bán được 10.148 căn hộ trên tổng số 10.498 căn hộ chào bán và bán được 69 căn biệt thự trên tổng số 93 căn biệt thự chào bán.

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 31/12/2016, tỷ lệ sở hữu thực tế của Vingroup tại TLP là 80,00%.

Dự án Vinhomes Gardenia – Hà Nội

Dự án Vinhomes Gardenia – 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 m² 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 m², bao gồm 35.351 m² biệt thự, 122.964 m² nhà phố, 235.000 m² căn hộ, 21.483 m² TTTM, 15.913 m² trường học, 41.039 m² khu vực đỗ xe, và 15.300 m² 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 Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia

Dự án do Công ty CP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (VEFAC), công ty con do Vingroup sở hữu 83,32% cổ phần tại thời điểm 31/12/2016, đầu tư triển khai theo phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch xây dựng Vùng Thủ đô Hà Nội, đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia mới sẽ là nơi diễn ra các hoạt động triển lãm, giao lưu và tổ chức những sự kiện quy mô lớn tầm cỡ khu vực, thế giới; tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cho Vùng Thủ đô Hà Nội và các vùng lân cận.

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 Vinhomes Golden River

Tháng 4 năm 2016, Tập đoàn Vingroup chính thức ra mắt dự án Vinhomes Golden River, thuộc Trung tâm Phục hợp Sài Gòn – Ba Son tại Quận 1, TPHCM. Đây là Dự án được Vingroup và các đối tác đầu tư trọng điểm với mục tiêu trở thành khu đô thị sinh thái sang trọng và hiện đại bậc nhất Việt Nam; đồng thời là khu đô thị sinh thái đầu tiên và duy nhất được kiến tạo giữa Quận trung tâm của Thành phố. Vinhomes Golden River tọa lạc tại số 2 Tôn Đức Thắng, với mặt tiền trải dọc sông Sài Gòn. Dự án có tổng diện tích 25,3 ha, được quy hoạch theo mô hình đô thị sinh thái ven sông, mật độ xây dựng chỉ 18,6%, gồm các phân khu chính: Căn hộ và biệt thự cao cấp, khu văn phòng cho thuê, Trung tâm thương mại, khách sạn, cùng hệ thống tiện ích, công viên cây xanh ven sông đồng bộ. Dự án dự kiến hoàn thành và bàn giao những toà đầu tiên vào tháng 12/2017.

Dự án Vinhomes Skylake

Ngày 21/12/2016, Tập đoàn Vingroup chính thức ra mắt dự án căn hộ ven hồ Vinhomes Skylake, thuộc trung tâm hành chính, kinh tế mới Mỹ Đình và liền kề công viên hồ điều hòa Cầu Giấy. Vinhomes Skylake tọa lạc tại khu vực giao cắt giữa hai trục đường trung tâm là Phạm Hùng và Dương Đình Nghệ, mặt sau là công viên hồ điều hòa Cầu Giấy, một trong những công viên lớn nhất Thủ đô. Tổ hợp có quy mô 2,3 ha được thụ hưởng trọn vẹn khuôn viên thiên nhiên lên đến 32 ha của công viên, trong đó, có tới 19 ha mặt nước, gấp khoảng 1,5 lần diện tích hồ Hoàn Kiếm hiện tại. Với mật độ xây dựng hợp lý, chỉ 26,5% tại khối tháp - dự án có khoảng 1800 căn hộ, thuộc 3 tòa nhà.

Dự án Vinhomes Metropolis

Ngày 4/7/2016, Vinhomes đã tổ chức sự kiện ra mắt chính thức tổ hợp Vinhomes Metropolis. Vinhomes Metropolis nằm tại 29 Liễu Giai, giữa tứ giác hồ nổi tiếng: Hồ Tây, Hồ Ngọc Khánh, Hồ Thủ Lệ và Hồ Giảng Võ; được bao quanh bởi khu ngoại giao đoàn, kết nối trực tiếp với đường tàu điện hiện đại. Tổ hợp gồm 2 tháp văn phòng, 3 tháp căn hộ sang trọng và hệ thống tiện ích đẳng cấp như trung tâm thương mại vui chơi giải trí Vincom, trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở Vinschool...

Dự án The Harmony Vinhomes Riverside 2 – Hà Nội

Khu đô thị The Harmony Vinhomes Riverside 2 sẽ được xây dựng tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, tiếp nối sự phát triển phồn thịnh của khu đô thị Vinhomes Riverside tại đây trước đó với sự tiện lợi về cả hạ tầng giao thông và kết nối hạ tầng tiện ích. Chủ đầu tư Dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Sài Đồng, với quy mô xây dựng trên tổng diện tích 96 ha,

diện tích mặt nước 15 ha, chiều dài kênh đào 4,8 km gồm 1.499 lô biệt thự đơn lập- song lập, liền kề và nhà phố. Dự kiến dự án sẽ được bàn giao vào Quý 4/2017.

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 Thăng Long

Tháng 5 năm 2016, Vingroup chính thức ra mắt dự án Vinhomes Thăng Long. Dự án tọa lạc tại giao điểm đại lộ Thăng Long và đường Lê Trọng Tấn - nơi kết nối giao thông huyết mạch tới trung tâm hành chính mới của Hà Nội, chỉ cách Trung tâm Hội nghị Quốc gia khoảng hơn 5km. Dự án có địa thế đặc biệt, ví như “viên ngọc quý trên mảnh đất đầu rồng” ở phía Tây thành phố Hà Nội, được quy hoạch theo mô hình đô thị sinh thái đẳng cấp và biệt lập. Trong đó, điểm nhấn là hồ điều hòa rộng tới 10ha, trải dọc theo dự án, đem lại cảnh trí thơ mộng và gần gũi với thiên nhiên cho khu đô thị. Vinhomes Thăng Long có tổng diện tích 24ha quy mô gần 800 căn biệt thự, nhà liền kề, shophouse... Toàn bộ không gian còn lại dành cho cảnh quan cây xanh, mặt nước và các tiện ích công cộng như đường chạy bộ ven hồ, khu vui chơi trẻ em ngoài trời, bể bơi đẳng cấp tiêu chuẩn 5 sao, hệ thống vườn 4 mùa, khu đánh cờ ngoài trời và khu tập dưỡng sinh cho người cao tuổi. Với quy hoạch theo hướng sinh thái được bao quanh bởi không gian mặt nước, cây xanh, mật độ dân số thấp - Vinhomes Thăng Long là khu biệt thự khép kín yên tĩnh, đạt đẳng cấp resort ngay trong lòng thành phố.

Dự án Vinhomes Dragon Bay – Hạ Long

Dự án khu đô thị biển Vinhomes Dragon Bay tọa lạc tại đường Bến Đuan, phường Hồng Gai, trung tâm thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Dự án có phía Đông tiếp giáp Núi Bài Thơ và phố Bến Đuan, giáp UBND Thành phố, phía Tây Bắc là đường Lê Thánh Tông, và phía Tây Nam được bao quanh bởi biển Hạ Long. Dự án có tổng diện tích 68,35ha bao gồm khu phức hợp nhà ở, khách sạn và điểm nhấn là khu nhà phố thương mại (shophouse) bao gồm 380 căn shophouse. Bên cạnh tầm nhìn, Vinhomes Dragon Bay có hệ thống cảnh quan, tiện ích gồm quảng trường, hệ thống sân thể thao, sân chơi trẻ em, đài phun nước, các khu vườn tiểu cảnh, phố đi bộ độc đáo, khu giàn hoa nghỉ chân, thảm cây nghệ thuật. Đặc biệt, nằm trong quần thể khu đô thị biển này là Quảng trường mang phong cách châu Âu được xây dựng trên diện tích 5.453m².

Dự án Vinhomes Riverside Hải Phòng (Vinhomes Imperia)

Dự án Khu đô thị phức hợp Vinhomes Riverside Hải Phòng (tiền thân là dự án Khu đô thị Xi măng Hải Phòng) là một trong những dự án trọng điểm của Tập đoàn Vingroup trong năm 2016. Dự án có tổng diện tích 78,5ha, tọa lạc tại phường Thượng Lý, quận Hồng Bàng.

Với địa thế đặc biệt, nằm trên bán đảo có hai mặt giáp sông Cửa Cấm và sông Thượng Lý, hai mặt còn lại giáp các trục đường giao thông quan trọng, Vinhomes Riverside Hải Phòng hội tụ đầy đủ yếu tố: “nhất cận thị, nhị cận giang”, vừa có vị trí giao thông thuận lợi, vừa sở hữu cảnh quan thiên nhiên xanh mát bậc nhất thành phố.

Tận dụng địa thế độc đáo của dự án, Vingroup đã quy hoạch Vinhomes Riverside Hải Phòng thành khu đô thị ven sông theo thiết kế đa dạng: Hiện đại, Tân cổ điển và Cổ điển với các phân khu chức năng gồm: các khu nhà ở thấp tầng, cao ốc, công trình công cộng, mặt nước, cây xanh và các công

trình hạ tầng kỹ thuật khác. Ngoài ra, chủ đầu tư cũng sẽ xây dựng nhiều tiện ích cho cư dân nơi đây như hệ thống trường liên cấp Vinschool, công viên cây xanh, các khu nhà dịch vụ (club house)...

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 m² 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 m², bao gồm 711.370 m² căn hộ, 284.720 m² dịch vụ thương mại, 20.190 m² 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 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 Green City – Đan Phượng – Hà Nội sẽ có tổng diện tích mặt sàn là 3.717.914 m². Vì 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 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.

5.1.1.2 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.

5.1.1.3 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 Center”, “Vincom Mega Mall” và “Vincom Plaza” 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 Center 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 m² 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%. Tỷ lệ lấp đầy của Vincom Bà Triệu từ khi đi vào hoạt động đến nay đều đạt trên 95%. Tại ngày 31/12/2016, tỷ lệ sở hữu của Vingroup (gián tiếp) tại dự án là 99,28%.

Dự án Vincom Center 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 m² 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 31/12/2016, tỷ lệ sở hữu của Vingroup (gián tiếp) tại dự án là 99,28%.

Dự án Vincom Center Nguyễn Chí Thanh (“Vincom Nguyễn Chí Thanh”)



Dự án Vincom Nguyễn Chí Thanh dự kiến được phát triển thành khu phức hợp có tổng diện tích đất 13.043 m² tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Hà Nội. Dự án Vincom Nguyễn Chí Thanh 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 Vincom Nguyễn Chí Thanh có tổng diện tích mặt sàn là 225.010 m², bao gồm 56.514 m² căn hộ Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, 49.198 m² TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, 63.842 m² văn phòng, 1.713 m² trường học, 53.743 m² 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 đã hoàn thành vào tháng 3 năm 2016. Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% dự án.

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 m² bao gồm 229.604 m² diện tích TTTM và 208.209 m² diện tích bãi đỗ xe. Trung tâm mua sắm này bao gồm hai tầng hầm và hai tầng để 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 phổ

ẩm thực với diện tích lên tới 44.000 m² 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 m², và sân trượt băng trong nhà đầu tiên tại Việt Nam với diện tích trên 3.000 m², 10.000 m² Thế giới Games và 5.000 m² Quần thể rạp chiếu phim hiện đại với 10 rạp chiếu phim.

Tại thời điểm 31/12/2016, Vincom Mega Mall Royal City có tổng diện tích mặt bằng bán lẻ là 172.818 m². Vingroup hiện sở hữu gián tiếp 99,28% dự án.

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 m² bao gồm 121.976 m² diện tích TTTM và 106.844 m² 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 m²) 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 m² 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 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% trong 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 m². 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 m², bao gồm 120.828 m² TTTM, 39.335 m² 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 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% dự án.

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 m² (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 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% trong dự án.

Dự án Vincom Plaza 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 m² và tổng diện tích sàn xây dựng là 39.752 m², 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 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% dự án.

Dự án Vincom Plaza 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 m² và tổng diện tích sàn xây dựng là 20.426 m². 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 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% dự án.

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 m² và 7.377 m². Tại ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% dự án.

Dự án Vincom Plaza 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 m². 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 hoạt động từ 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 m². Trong đó, phần TTTM có diện tích sàn gần 33.625 m², bãi đỗ xe khoảng 8.043 m², phần căn hộ và khách sạn có diện tích sàn dự kiến là 86.322 m². Hạng mục TTTM của dự án đã

khai trương ngày 30/9/2015.

Tại thời điểm 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% dự án.

Dự án Vincom Plaza Hùng Vương, Cần Thơ (“Vincom Hùng Vương”)

Với vị trí đắc địa, hai mặt tiếp giáp hai tuyến đường Hùng Vương và Cách Mạng Tháng Tám, Dự án Vincom Hùng Vương - Cần Thơ được xây dựng nổi bật với kiến trúc sang trọng và hiện đại. Trên tổng diện tích mặt sàn 18.000m², bao gồm 05 tầng nổi và 01 tầng hầm, Vincom Hùng Vương hội tụ đầy đủ các ngành hàng, từ các mặt hàng đáp ứng nhu cầu tiêu dùng hàng ngày đến các sản phẩm thời trang, phụ kiện, mỹ phẩm, điện máy, nội thất, văn phòng phẩm, thế giới trẻ em và ẩm thực. Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% dự án.

Dự án Vincom Plaza Lê Thánh Tông, Hải Phòng (“Vincom Lê Thánh Tông”)

Dự án Vincom Lê Thánh Tông là một tổ hợp bao gồm khu TTTM cao cấp, khu văn phòng, căn hộ, tọa lạc tại số 1 Lê Thánh Tông – tuyến đường huyết mạch và gần khu vực trung tâm thành phố. Được thiết kế sang trọng và khoa học với 5 tầng nổi - 1 tầng hầm, Vincom Lê Thánh Tông hội tụ đầy đủ các ngành hàng từ các thương hiệu lớn uy tín trong nước và quốc tế.

Dự án Vincom Lê Thánh Tông có tổng diện tích đất là 19.852 m² và có tổng diện tích sàn là 47.633 m², gồm 16.355 m² TTTM, 27.585 m² shop-house, và 3.693 m² còn lại được dùng làm khu vực đỗ xe. Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% dự án.

Dự án Vincom Plaza Xuân Khánh, Cần Thơ (“Vincom Xuân Khánh”)

Ngày 20/9/2016, Trung tâm thương mại Vincom Plaza Xuân Khánh, Cần Thơ chính thức khai trương tại tòa tháp cao nhất khu vực Đồng bằng sông Cửu Long. Đây là Trung tâm thương mại thứ 2 đi vào hoạt động tại Cần Thơ, theo mô hình “Một điểm đến- Mọi nhu cầu”.

Vincom Plaza Xuân Khánh thuộc tổ hợp Khách sạn 5 sao - Trung tâm Thương mại & Nhà phố Shophouse. Dự án có vị trí đắc địa, tọa lạc tại cửa ngõ phía Tây Bắc, một mặt tiếp giáp trục đường chính 30/4, một mặt là bờ sông Cần Thơ, gần ngay khu vực chợ nổi Cái Răng - một trong những điểm giao thương sầm uất bậc nhất thành phố. Tổ hợp bao gồm 1 tòa tháp 30 tầng, cao nhất Đồng bằng Sông Cửu Long tính đến thời điểm hiện tại cùng 52 căn nhà phố thương mại Shophouse với lối kiến trúc tân cổ điển, tạo nên một quần thể kiến trúc sang trọng và đẳng cấp. Trong đó, TTTM Vincom Plaza Xuân Khánh được bố trí tại khối đế của tòa tháp với 3 tầng hầm, 5 tầng nổi trên tổng diện tích mặt sàn hơn 25.000 m².

Cùng với Vincom Plaza Hùng Vương đã đi vào hoạt động năm 2015 - với Vincom Plaza Xuân Khánh - người dân Cần Thơ và du khách sẽ có thêm một địa chỉ xứng tầm để tiếp cận những xu hướng - phong cách mua sắm - tiêu dùng và nghỉ dưỡng hiện đại theo tiêu chuẩn thế giới.

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 100% lợi ích tại dự án.

Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu

Ngày 28/10/2016 Dự án Vincom Plaza Trần Phú (Bạc Liêu) đi vào hoạt động với kỷ lục 99% diện tích đã được cho thuê. Công trình tọa lạc tại đường Trần Phú, trục đường trung tâm hành chính và thương mại của thành phố Bạc Liêu. Trên tổng diện tích mặt sàn gần 6.500m² gồm 3 tầng lầu,

Vincom Plaza Trần Phú hội tụ đầy đủ các ngành hàng, từ tiêu dùng hàng ngày đến các sản phẩm thời trang, phụ kiện, mỹ phẩm, điện máy, thế giới trẻ em và ẩm thực.

Tiếp nối thành công của các trung tâm thương mại Vincom trên cả nước, Vincom Plaza Trần Phú - Bạc Liêu được kỳ vọng mang đến một địa chỉ vui chơi mua sắm phong cách mới, góp phần tạo dựng xu hướng tiêu dùng hiện đại cho giới trẻ và các gia đình nơi đây.

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% lợi ích tại Dự án.

Dự án Vincom Center Phạm Ngọc Thạch

Ngày 5/11/2016 Trung tâm thương mại thứ 6 trên địa bàn Hà Nội và thứ 28 trên toàn quốc mang thương hiệu Vincom Center Phạm Ngọc Thạch chính thức đi vào hoạt động sau 12 tháng thi công. Tọa lạc ngay ngã 4 trung tâm quận Đống Đa, khu vực trung tâm bán lẻ sôi động và đông dân nhất Hà Nội, Vincom Center Phạm Ngọc Thạch nổi bật với kiến trúc thanh thoát vào ban ngày và lấp lánh như một khối kim cương khổng lồ khi đêm xuống.

Tòa nhà có tổng diện tích mặt sàn lên tới gần 27.000m², gồm 8 tầng nổi và 3 tầng ngầm, được chia thành bốn phân khu chính: thế giới mua sắm; không gian giải trí; chuỗi ẩm thực và khu vực chăm sóc sức khỏe và làm đẹp.

Sự kiện khai trương TTTM Vincom Center Phạm Ngọc Thạch đã đáp ứng nhu cầu tiêu dùng đa dạng của khu vực đông dân cư và tiềm năng nhất quận Đống Đa; đồng thời tiếp tục khẳng định vai trò tiên phong, dẫn dắt thị trường bán lẻ Việt Nam của Vingroup trong việc đem đến những sản phẩm – dịch vụ theo tiêu chuẩn quốc tế, đón đầu xu hướng thời thượng và mở ra những trải nghiệm mới về phong cách sống hiện đại.

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu gián tiếp 99,28% lợi ích tại Dự án.

Dự án Vincom Plaza Lý Bôn, Thái Bình

Ngày 18/6/2016, Trung tâm Thương mại Vincom đầu tiên tại thành phố Thái Bình - Vincom Plaza Lý Bôn – chính thức khai trương. Đây là Trung tâm thương mại thứ 3 của Vincom tại khu vực Đông Bắc Bộ và là Trung tâm thương mại thứ 20 trên toàn quốc đi vào hoạt động theo mô hình “Một điểm đến – Mọi nhu cầu” với khu vui chơi giải trí hiện đại bậc nhất tỉnh Thái Bình.

Trung tâm thương mại Vincom Plaza Lý Bôn thuộc tổ hợp Dự án Trung tâm thương mại – nhà phố Vincom Shophouse được xây dựng theo tiêu chuẩn quốc tế tọa lạc ngay vị trí trung tâm thành phố Thái Bình với 4 mặt quay ra 4 phố lớn, thuận lợi cho các hoạt động tham quan, mua sắm, vui chơi và giải trí. Với tổng diện tích mặt sàn hơn 16.000m², Vincom Plaza Lý Bôn được thiết kế gồm 5 tầng nổi, 1 tầng hầm, bao gồm khu mua sắm đẳng cấp, hệ thống siêu thị tiêu dùng, siêu thị điện máy hiện đại, thế giới ẩm thực và đặc biệt là các khu vui chơi giải trí hiện đại dành cho mọi lứa tuổi... Vincom Plaza Lý Bôn được xây dựng với mục tiêu trở thành một Trung tâm thương mại hiện đại và tiện nghi bậc nhất của tỉnh Thái Bình, góp phần làm đẹp hơn cho kiến trúc đô thị thành phố, đáp ứng nhu cầu mua sắm vui chơi của người dân và thu hút khách du lịch

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 100% lợi ích tại Dự án.

Dự án Vincom Plaza Buôn Ma Thuột

Ngày 26/3/2016 Dự án Vincom Plaza Buôn Ma Thuột- Trung Tâm thương mại Vincom đầu tiên tại khu vực Tây Nguyên khai trương. Vincom Plaza Buôn Ma Thuột tọa lạc tại trung tâm thành phố Buôn Ma Thuột (Đắk Lắk), có tổng diện tích mặt bằng lên tới gần 11.000m², được thiết kế theo phong cách hiện đại gồm 6 tầng nổi và hầm gửi xe. Đây là tổ hợp mua sắm - vui chơi giải trí và ẩm thực lớn nhất tại thành phố Buôn Ma Thuột, đồng thời là mô hình TTTM “một điểm đến, mọi nhu cầu” đầu tiên tại thủ phủ khu vực Tây Nguyên.

Vincom Plaza Buôn Ma Thuột không chỉ mở ra một thế giới hàng hóa đa dạng, phong phú từ các thương hiệu được yêu thích trong nước và quốc tế mà còn mang đến cho người dân khu vực Tây Nguyên cơ hội tiếp cận với các mô hình bán lẻ hiện đại.

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 99,28% lợi ích Dự án

Dự án Vincom Plaza Lê Văn Việt thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 26/3/2016 Dự án Vincom Plaza Lê Văn Việt chính thức đi vào hoạt động. Trung tâm thương mại Vincom Plaza Lê Văn Việt – tọa lạc tại cửa ngõ phía đông Thành phố Hồ Chí Minh, trên tuyến đường sầm uất bậc nhất Quận 9. Với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ lên đến 25.800 m², Vincom Plaza Lê Văn Việt là điểm đến lý tưởng cho các hoạt động vui chơi giải trí, mua sắm và ẩm thực trong khu vực. Bên cạnh những hạng mục quen thuộc tại hệ thống Vincom như các thương hiệu thời trang, mỹ phẩm uy tín, chuỗi cửa hàng VinDS, VinPro, VinMart, chuỗi ẩm thực đa phong cách, rạp chiếu BHD Star Cineplex..., Vincom Plaza Lê Văn Việt còn hấp dẫn bởi trung tâm ‘giáo – trí’ TiNiWorld trên diện tích lên đến 3.000m². TiNiWorld sẽ mang đến một không gian vui chơi bổ ích, phát triển trí tuệ và kỹ năng cho trẻ, điểm đến lý tưởng cho các em những trải nghiệm vừa chơi – vừa học mỗi ngày.

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 98,67 % lợi ích Dự án.

Dự án Vincom Plaza Gò Vấp

Ngày 19/1/2016 trung tâm thương mại (TTTM) Vincom Plaza Gò Vấp chính thức khai trương. Đây là TTTM Vincom thứ 5 trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh theo tiêu chí “một điểm đến, mọi nhu cầu”. Vincom Plaza Gò Vấp có tổng diện tích 22.400m², tọa lạc tại Ngã tư Phan Văn Trị – Nguyễn Thái Sơn, hai tuyến đường lớn và sầm uất nhất Quận Gò Vấp. Vincom Plaza Gò Vấp được thiết kế hiện đại với 6 tầng nổi, là TTTM thứ 2 đi vào vận hành tại địa bàn quận, sau Vincom Plaza Quang Trung.

Vincom Plaza Gò Vấp cung cấp không gian mua sắm hiện đại, hội tụ gần 70 gian hàng với các thương hiệu lớn, uy tín trong nước và quốc tế và thế giới tiêu dùng rộng lớn với siêu thị VinMart. Không chỉ là địa chỉ mua sắm đẳng cấp, Vincom Plaza Gò Vấp cũng là một địa chỉ vui chơi giải trí mới dành cho giới trẻ với Rạp chiếu phim CGV; Trung tâm thể dục thể thao VYoga hiện đại; Trung tâm Bowling SpeedBowl và khu Games DNP. Trong những ngày đầu khai trương (19.01-22.01.2016), CGV mở cửa đón khách hàng xem phim miễn phí hai bộ phim hấp dẫn “Thế giới khủng long” và “PAN và vùng đất Neverland”.

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 99,28% lợi ích Dự án.

Dự án Vincom Plaza Việt Trì, Phú Thọ

Ngày 24/12/2015 Dự án Vincom Plaza Việt Trì, Phú Thọ chính thức khai trương. Dự án nằm tại khu vực Quảng trường Trung tâm - Đại lộ Hùng Vương, Vincom Plaza Việt Trì, Phú Thọ ấn tượng với kiến trúc Châu Âu sang trọng trên tổng diện tích mặt sàn lên đến gần 22.000m². Vincom Plaza Việt Trì hội tụ rất nhiều thương hiệu uy tín được yêu thích trong nước và quốc tế từ thời trang, phụ kiện, mỹ phẩm, điện máy, nội thất, công nghệ đến các nhu cầu thiết yếu như hàng tiêu dùng, sách và văn phòng phẩm, sản phẩm dành cho trẻ em, ẩm thực...

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 99,28% lợi ích Dự án.

Dự án Vincom Plaza Long Xuyên, An Giang

Dự án Vincom Plaza Long Xuyên, An Giang chính thức đi vào hoạt động từ ngày 24/12/2015 (cùng ngày khai trương với Dự án Vincom Plaza Việt Trì, Phú Thọ). Dự án được xây dựng trên con phố sầm uất nhất thành phố Long Xuyên, Vincom Plaza Long Xuyên với diện tích gần 15.000m² sẽ trở thành điểm sáng mua sắm, giải trí và ẩm thực mới dành cho người dân An Giang và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 99,28% lợi ích Dự án.

Dự án Vincom Quang Trung – thành phố Hồ Chí Minh

Sáng 2/9/2015, Tập đoàn Vingroup đã chính thức khai trương Trung tâm Thương mại Vincom Quang Trung - tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực hiện đại tại khu vực Tây Bắc TP. Hồ Chí Minh. Vincom Quang Trung tọa lạc tại vị trí đắc địa của quận Gò Vấp, ngay tại trục chính đường Quang Trung, với tổng diện tích mặt sàn lên đến 22.000 m², gồm 03 tầng hầm và 02 tầng nổi. Không gian các tầng được thiết kế sang trọng và bố trí khoa học với trung tâm mua sắm, khu vui chơi giáo dục dành cho trẻ em, nhà sách, rạp chiếu phim, siêu thị tiêu dùng, siêu thị điện máy, khu vực ẩm thực trong nhà... mở ra cơ hội vui chơi giải trí và mua sắm hoàn toàn mới lạ cho đông đảo dân cư khu vực phía Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 98,67% lợi ích Dự án.

Dự án Vincom Biên Hòa, Đồng Nai

Sau 6 tháng thi công, Trung tâm thương mại Vincom Biên Hòa chính thức khai trương sáng 28/8/2015. Đây là Trung tâm thương mại Vincom thứ 10 được tập đoàn Vingroup triển khai trên quy mô toàn quốc. Khi đưa vào vận hành, Vincom Biên Hòa sẽ là “Thiên đường mua sắm, giải trí và ẩm thực” theo phong cách hoàn toàn mới và hiện đại cho Đồng Nai và khu vực Đông Nam Bộ. Vincom Biên Hòa tọa lạc tại vị trí nổi bật của trung tâm thành phố Biên Hòa (ngã tư Phạm Văn Thuận - Phan Trung), gồm 5 tầng nổi, một tầng hầm với tổng diện tích sàn lên đến hơn 25.000m², chia thành các phân khu, gồm mua sắm quy mô, ẩm thực đa dạng, vui chơi giải trí hấp dẫn...

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 98,67% lợi ích Dự án.

Hệ thống bán lẻ Maximark

Ngày 26/10/2015, Tập đoàn Vingroup công bố mua lại 100% cổ phần của hệ thống Trung tâm thương mại (TTTM) - siêu thị Maximark thuộc Công ty Cổ phần đầu tư An Phong. Thương vụ nằm trong chiến lược mở rộng quy mô và tầm vóc của hệ thống bán lẻ Vingroup, khẳng định mục tiêu dẫn đầu

thị trường, gia tăng vị thế cho các thương hiệu Việt, đồng thời đối trọng với các thương hiệu bán lẻ nước ngoài vào Việt Nam

Đây là hệ thống phân phối hiện đại có uy tín tại khu vực Nam Trung Bộ và Nam Bộ, bao gồm: Maximark 3 Tháng 2, Maximark Cộng Hòa, Maximark Quận 2 và Maximark Gò Vấp tại TP HCM; Maximark Tuy Hòa, Maximark Nha Trang, Maximark Cam Ranh, Maximark Phan Rang, Maximark Biên Hòa và các sở hữu khác thuộc Công ty An Phong.

Sau khi hoàn tất các thủ tục, toàn bộ các TTTM – siêu thị Maximark sẽ được chuyển đổi thành các siêu thị VinMart/ VinMart+ thuộc hệ thống Vinmart hoặc sẽ trở thành thành viên của hệ thống Vincom Retail với thương hiệu Vincom.

Thương vụ Maximark nằm trong chiến lược tăng tốc mở rộng hệ thống bán lẻ Vingroup trên toàn quốc, nhằm khẳng định vị trí hàng đầu thị trường. Bên cạnh việc mang đến phong cách mua sắm, tiêu dùng hiện đại, theo xu hướng thế giới cho người Việt - là thương hiệu Việt 100%, chúng tôi sẽ hợp lực cùng các doanh nghiệp trong nước giữ vững thị phần cho hàng Việt và tăng khả năng cạnh tranh với các doanh nghiệp nước ngoài“

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 99,28% lợi ích trong hệ thống Maximark.

Các dự án đang xây dựng

Bên cạnh các trung tâm thương mại đã chính thức đi vào hoạt động, Vingroup còn sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp lợi ích tại các trung tâm thương mại đang trong quá trình triển khai xây dựng hoặc đang trong quá trình lập quy hoạch và thiết kế bao gồm:

- Dự án Vincom Plaza Yên Bái
- Dự án Vincom Plaza Vĩnh Long
- Dự án Vincom Plaza Tuyên Quang
- Dự án Vincom Plaza Trà Vinh
- Dự án Vincom Plaza Vi Thanh, Hậu Giang
- Dự án Vincom Đà Nẵng, Vĩnh Trung
- Dự án Vincom Trần Phú, Thanh Hóa
- Dự án Vincom Hà Huy Tập, Hà Tĩnh
- Dự án Vincom Plaza Rạch Giá, Kiên Giang
- Dự án Vincom Plaza Hùng Vương, Huế
- Dự án Maximark Tuy Hòa, Phú Yên
- Dự án Vincom Plaza, Gia Lai
- Dự án Vincom Center Lê Thánh Tông, Hà Nội
- Dự án Vincom Sky Center Phổ Quang
- Dự án Vincom Plaza Quảng Ngãi
- Dự án Vincom Plaza Lý Thái Tổ, Bắc Ninh
- Dự án Vincom Plaza Tân An, Long An
- Dự án Vincom Lê Thánh Tôn, Nha Trang
- Dự án Vincom Trần Phú, Nha Trang (Condotel)
- Dự án Sài Gòn Res

- Maximark Biên Hòa, Đồng Nai
- Goldview (Hòa Bình Tower)
- Vincom Landmark 81
- Vinhomes Star

Trong thời gian tới, khi các dự án này hoàn thành và chính thức hoạt động sẽ hứa hẹn đáp ứng được nhu cầu tiêu dùng và mang đến một địa chỉ vui chơi mua sắm phong cách mới, góp phần tạo dựng xu hướng tiêu dùng hiện đại cho giới trẻ và các gia đình nơi đây, đồng thời tiếp tục khẳng định vai trò tiên phong, dẫn dắt thị trường bán lẻ Việt Nam của Vingroup trong việc đem đến những sản phẩm – dịch vụ theo tiêu chuẩn quốc tế, đón đầu xu hướng thời thượng và mở ra những trải nghiệm mới về phong cách sống hiện đại.

5.1.2 Du lịch nghỉ dưỡng – Vui chơi giải trí

5.1.2.1 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. Công ty CP Vinpearl hiện hoạt động theo mô hình công ty mẹ-công ty con. Tính đến thời điểm ngày 31/12/2016, Công ty CP Vinpearl có 13 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, Nha Trang và Phú Quốc. Khởi đầu từ tổ hợp Vinpearl Nha Trang Resort, sau hơn một thập niên phát triển, Vinpearl đã sở hữu chuỗi Khách sạn, Khu nghỉ dưỡng và giải trí sang trọng trên khắp Việt Nam với các dòng thương hiệu: Vinpearl Resort – khách sạn 5 sao, Vinpearl Luxury – khách sạn trên 5 sao, Vinpearl Resort & Villas – quần thể khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, Vinpearl Resort & Golf – quần thể khách sạn và sân golf nghỉ dưỡng và Vinpearl Golf – sân golf.

Hệ thống Khách sạn Vinpearl bao gồm:

- Vinpearl Nha Trang Resort
- Vinpearl Phú Quốc Resort
- Vinpearl Hạ Long Bay Resort
- Vinpearl Luxury Nha Trang

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

- Vinpearl Đà Nẵng Resort & Villas
- Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas
- Vinpearl Golf Land Resort & Villas

Hệ thống Quần thể khách sạn và sân golf nghỉ dưỡng bao gồm:

- Vinpearl Phú Quốc Resort & Golf

Hệ thống Sân Golf Vinpearl bao gồm:

- Vinpearl Golf Nha Trang
- Vinpearl Golf Phú Quốc

Hệ thống City Hotel bao gồm:

- Vinpearl Cần Thơ hotel.

a. Các dự án đang hoạt động

Dự án Vinpearl Nha Trang Resort

Vinpearl Nha Trang Resort là một khu nghỉ dưỡng tích hợp với diện tích 1.327.037 m² tọa lạc trên Đảo Hòn Tre ngoài bờ biển Thành phố Nha Trang ở phía nam dải bờ biển duyên hải miền Trung nổi tiếng của Việt Nam. Khu nghỉ dưỡng nhìn ra Vịnh Nha Trang nổi tiếng. Vinpearl Nha Trang Resort nằm trong tổ hợp bao gồm nhiều dự án: Vinpearl Nha Trang Resort, Vinpearl Land Nha Trang, Vinpearl Luxury Nha Trang, Vinpearl Golf Club – Nha Trang và các dự án khác đang được triển khai.



Vinpearl Nha Trang Resort bao gồm một khách sạn 5 sao với 477 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

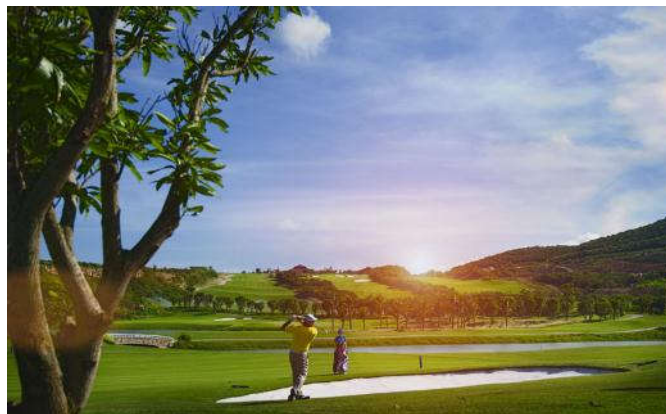


Vinpearl Luxury Nha Trang có diện tích 376.165 m² tọa lạc trên Đảo Hòn Tre. Vinpearl Luxury Nha Trang là một khu nghỉ dưỡng sang trọng bao gồm một quần thể 84 biệt thự khách sạn gồm 48 biệt thự tiêu chuẩn, 35 biệt thự hạng sang, một biệt thự Tổng Thống, một spa hạng sang, một bể bơi và hệ thống nhà hàng, 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 m² và tổng diện tích sàn xây dựng 32.981 m², dự án dự kiến sẽ có thêm hạng mục biệt thự được phát triển trong tương lai trên diện tích đất 54.937 m² và diện tích sàn xây dựng 41.203 m².

Dự án Vinpearl Golf – Nha Trang

Vinpearl Golf – Nha Trang là dự án sân golf 18 lỗ tiêu chuẩn par 71 và có tổng diện tích 684.819 m² tọa lạc trên Đảo Hòn Tre và gần với các khu nghỉ dưỡng khác của 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 m² thành phố biển Đà Nẵng ở miền Trung Việt Nam. Dự án tọa lạc dọc bãi biển Đà Nẵng với mặt trước tiếp giáp với bãi biển dài 504 m. Mới đây, Tạp chí Forbes đã bình chọn Đà Nẵng là một trong những bãi biển đẹp nhất thế giới. Dự án cách Sân bay Quốc tế Đà Nẵng gần 9 km, gần Núi Ngũ Hành Sơn và gần với ba di sản thế giới UNESCO (Thánh địa Mỹ Sơn, Phố cổ Hội An và Cố đô Huế).



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

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

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 168 biệt thự hạng sang.

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 403 phòng nghỉ cao cấp và quần thể biệt thự gồm 417 biệt thự sân golf hạng sang.

Dự án Vinpearl Phú Quốc Resort

Tọa lạc tại một trong năm bãi biển đẹp nhất hành tinh, Vinpearl Phú Quốc có tổng diện tích trên 300 ha, bao gồm khu khách sạn và biệt thự 5 sao với 750 phòng, khu vui chơi giải trí hiện đại và sân golf 27 lỗ tiêu chuẩn quốc tế.

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



Dự án Vinpearl Phú Quốc Resort & Golf

Tọa lạc tại Bãi Dài, Vinpearl Phú Quốc Resort & Golf là điểm dừng chân lý tưởng cho các kỳ nghỉ dưỡng với các dịch vụ tiêu chuẩn đẳng cấp quốc tế. Du khách sẽ có thời gian nghỉ dưỡng chất lượng trong không gian thoáng đạt thân thiện của khu nghỉ dưỡng biển với cơ sở vật chất hiện đại, tiện nghi cùng rất nhiều các hoạt động giải trí hấp dẫn tại khu vui chơi giải trí Vinpearl Land, Vinpearl Golf Club, Vinpearl Safari hay thư thái tại Vincharm Spa. Dự án bao gồm 402 phòng khách sạn và 220 biệt thự.



Dự án Vinpearl Golf Phú Quốc

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

Dự án Vinpearl Cần Thơ Hotel

Ngày 24/12/2016, tại TP. Cần Thơ, Tập đoàn Vingroup đã khai trương Vinpearl Cần Thơ Hotel - khách sạn đầu tiên, khởi động cho chuỗi sản phẩm mới Vinpearl City Hotel của Tập đoàn. Với quy mô 30 tầng nổi và 3 tầng hầm, Vinpearl Cần Thơ Hotel cũng là tòa tháp cao nhất Đồng bằng Sông Cửu Long tới thời điểm hiện tại. Khách sạn có kiến trúc Châu Á đương đại, công suất 262 phòng, góp phần nâng tổng công suất phòng của toàn thương hiệu Vinpearl lên gần 6.000 phòng. Bên cạnh nội thất hiện đại, sang trọng, Vinpearl Cần Thơ Hotel sở hữu một hệ thống dịch vụ đẳng cấp, tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. Về ẩm thực, khách sạn có 3 nhà hàng theo 3 phong cách đa dạng: 01 nhà hàng buffet, 01 nhà hàng Trung Hoa, 01 nhà hàng Bar... mang đến trải nghiệm đa dạng. Về thư giãn, giải trí, khách sạn dành tầng 6 cho hồ bơi tiêu chuẩn 5 sao và bar ngoài trời. Khu vực Vincharm Spa với 8 phòng trị liệu tiên tiến cũng sẵn sàng phục vụ nhu cầu làm đẹp, chăm sóc sức khỏe cho du khách. Đặc biệt, là thương hiệu dẫn đầu xu thế dịch vụ du lịch kết hợp hội nghị - MICE, Vinpearl Cần Thơ Hotel nổi bật với hệ thống phòng hội nghị gồm 01 Ballroom diện tích hơn 700m², sức chứa 500 khách và 03 phòng họp sang trọng. Các thiết bị âm thanh, ánh sáng và dịch vụ được bố trí hiện đại,

chuyên nghiệp, có khả năng đáp ứng tốt nhất cho các sự kiện kinh tế - xã hội quy mô lớn, có tầm quốc gia, khu vực. Với lợi thế nằm giữa Tổ hợp Khách sạn 5 sao - Trung tâm Thương mại (TTTM) & Nhà phố Shophouse lớn nhất Đồng bằng Sông Cửu Long, Vinpearl Cần Thơ Hotel được thụ hưởng trọn vẹn hệ sinh thái dịch vụ đa dạng của Vingroup. Ngay dưới chân tòa tháp khách sạn là TTTM Vincom Xuân Khánh với hàng loạt thương hiệu lớn và uy tín trên thế giới, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu mua sắm của du khách. Dãy nhà phố thương mại Vincom Shophouse sang trọng và sầm uất cung cấp hàng loạt dịch vụ cao cấp và tiện nghi. Đây là mô hình du lịch all-in-one (Một điểm đến – Mọi nhu cầu) ưu việt, đồng thời cũng là lợi thế cạnh tranh vượt trội riêng có của chuỗi Vinpearl City Hotel.

b. Các dự án đang xây dựng và đang phát triển chưa xây dựng

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

- Vinpearl Golf Cầu Đuông với quy mô sân Golf 36 lỗ .
- Vinpearl Golf Vũ Yên với quy mô sân Golf 36 lỗ.
- Vinpearl Phủ Lý- Hà Nam với quy mô 190 phòng khách sạn.
- Vinhomes Riva City Hải Phòng với quy mô 326 phòng khách sạn.
- Vinpearl Lạng Sơn với quy mô 130 phòng khách sạn.
- Vinpearl Trần Phú – Thanh Hóa với quy mô 300 phòng khách sạn.
- Vinpearl Cửa Hội – Nghệ An với quy mô 184 phòng khách sạn và 15 biệt thự.
- Vinpearl Cửa Sót – Hà Tĩnh với quy mô 42 biệt thự.
- Vinpearl Hà Huy Tập – Hà Tĩnh với quy mô 311 phòng khách sạn.
- Vinpearl Quảng Bình 2 với quy mô 130 phòng khách sạn.
- Vinpearl Đà Nẵng 2 với quy mô 122 biệt thự.
- Vinpearl Hội An với 191 phòng khách sạn và 26 căn biệt thự.
- Vinpearl Ngô Quyền – Đà Nẵng (Riverfront Condotel) với quy mô 736 phòng khách sạn.
- Vinpearl Hùng Vương – Huế với quy mô 213 phòng khách sạn.
- Vinpearl Bãi Dài với quy mô 200 biệt thự.
- Vinpearl Empire Condotel Nha Trang với quy mô 1.221 phòng khách sạn.
- Vinpearl Beachfront Condotel Nha Trang với quy mô 895 phòng khách sạn.
- Vinpearl Landmark 81 với quy mô 208 phòng khách sạn.
- Vinpearl Cồn Ấu – Cần Thơ với quy mô 352 căn biệt thự.
- Vinpearl Phú Quốc 3 với quy mô 340 căn biệt thự.
- Vinpearl Phú Quốc 4 với quy mô 332 căn biệt thự.
- Vinpearl Phú Quốc Casino 4 sao với quy mô 1.376 phòng khách sạn.
- Vinpearl Phú Quốc Casino 5 sao với quy mô 523 phòng khách sạn và 10 căn biệt thự.

5.1.2.2 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 m² trên Đảo Hòn Tre- một trong 29 vịnh đảo đẹp nhất thế giới 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 Âm thực, một dãy phố mua sắm, một hội trường với 1.350 chỗ ngồi và một Sân khấu nhạc nước với 5.056 chỗ ngồi;
- *Công viên Nước*: là công viên nước bên bãi biển đầu tiên tại Việt Nam rộng hơn 80.000 m². Khu vực trò chơi được chia thành hai khu vực khác nhau: 1) đường trượt nước và các làn trượt cảm giác mạnh và 2) bãi biển tinh khiết cát trắng dài 400 m.
- *Hệ thống Cáp treo vượt biển*: là hệ thống cáp treo vượt biển đầu tiên tại Việt Nam nối liền thành phố biển Nha Trang với Vinpearl Nha Trang Resort và 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.
- *Thủy Cung*: hội tụ hàng ngàn loài sinh vật được mệnh danh là một đại dương thu nhỏ



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 m², 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 đung và Khu đặt máy Games;
- *Khu Vinpearlland Bowling*: sân 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 m² (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 10.000 m² 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 m², hội tụ hàng ngàn loài sinh vật với hơn 30.000 cá thể từ “năm châu bốn biển” cùng với dung tích chứa nước gần 3 triệu lít nước biển, Vinpearlland Aquarium Times City là thủy cung hiện đại, lớn nhất Việt Nam, đồng thời là thủy cung có đường hầm đầu tiên tại Hà Nội với chiều dài xuyên suốt cuộc hành trình gần 300m;



- *VinKE:* với mô hình thiết kế hiện đại trên diện tích 6.000 m², Vin KE là khu vui chơi giáo dục trẻ em mang đến một mô hình giải trí toàn diện dành cho trẻ em, mang tính tiên phong tại Việt Nam.

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 dân địa phương và khách du lịch. Dự án bao gồm các hợp phần sau:

- *Sân băng Vinpearlland Ice Rink:* có tổng diện tích trên 500 m² 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 m².



Vinpearl Land Phú Quốc

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

Bên cạnh những trò chơi hấp dẫn trong nhà, ngoài trời, cùng các chương trình biểu diễn thú vị, Vinpearl Land Phú Quốc còn là nơi tổ chức hàng loạt sự kiện đặc biệt như Chung kết hoa hậu Việt

Nam 2014, Tình ca Bolero 2016 và các sự kiện lớn theo mùa để đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng khi tham quan và vui chơi. Vinpearlland Phú Quốc bao gồm các hợp phần sau:

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



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

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

5.1.3 Bán lẻ

Hệ thống bán lẻ tiêu dùng của Vingroup được quản lý và điều hành bởi Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce, quy tụ các thương hiệu bán lẻ VinMart, VinPro, VinDS, A Đây Rồi và VinExpress nhằm phát triển chuỗi bán lẻ hàng đầu Việt Nam, cung cấp các sản phẩm và dịch vụ đa dạng, đem lại các giá trị vượt trội và trải nghiệm mua sắm tiện lợi theo phương thức hiện đại và trực tuyến.

Hệ thống siêu thị VinMart và cửa hàng tiện ích VinMart+

VinMart là các siêu thị có diện tích từ 3.000 m² đến 15.000 m² và chuỗi VinMart⁺ là các cửa hàng tiện ích có diện tích từ 150 m² đến 300 m².

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 31/12/2016, có 55 siêu thị VinMart và 825 cửa hàng tiện ích VinMart⁺ hoạt động tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và nhiều tỉnh thành khác.

Hệ thống bán lẻ công nghệ và điện máy Vinpro

Là thương hiệu bán lẻ trong lĩnh vực công nghệ và điện máy ra mắt vào đầu năm 2015, hệ thống bán lẻ công nghệ và điện máy Vinpro cung cấp các sản phẩm như: điện tử, điện lạnh, điện gia dụng, điện thoại và các sản phẩm công nghệ cao. Trung tâm điện máy Vinpro có mặt tại tất cả các TTTM thuộc hệ thống Vincom và các tuyến đường chính thuộc các tỉnh thành phố lớn.

Tại thời điểm 31/12/2016, có 23 cửa hàng Vinpro hoạt động tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và nhiều tỉnh thành khác.

Hệ thống bán lẻ chuyên biệt VinDS

Hệ thống bán lẻ chuyên biệt VinDS là hệ thống bán lẻ chuyên về thời trang và tiêu dùng, hoạt động với 5 ngành hàng tiêu dùng gồm: mỹ phẩm, thời trang, giày dép, thể thao và đồ gia dụng. Với mục tiêu phục vụ người tiêu dùng tầm trung, VinDS hiện có hơn 1.950 nhãn hàng trong chuỗi 82 cửa hàng với tổng diện tích bán lẻ 59.000 m² tính đến 31/12/2016.

Thương mại điện tử – “A Đây Rồi”

A Đây Rồi là trang web thương mại điện tử uy tín hàng đầu Việt Nam với sứ mệnh đem đến một cuộc sống tiện nghi và hiện đại cho các gia đình Việt. Điểm vượt trội của A Đây Rồi là khả năng tiếp cận khách hàng qua hệ thống TTTM Vincom và mạng lưới cửa hàng thuộc hệ thống bán lẻ tiêu dùng của Vingroup, sự am hiểu thị trường sâu sắc, hệ thống kiểm soát chất lượng – nguồn gốc sản phẩm chặt chẽ, mạng lưới giao nhận đẳng cấp quốc tế và dịch vụ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp. Website hiện đang cung cấp nhiều ngành hàng sản phẩm và dịch vụ, bao gồm: thời trang, sức khỏe

và sắc đẹp, mẹ và bé, thể thao và dã ngoại, thực phẩm, điện tử điện máy, sách và văn phòng phẩm, nhà cửa đời sống, ô tô, xe máy và dịch vụ.

5.1.4 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. Chuỗi bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec là một trong những hệ thống y tế theo tiêu chuẩn quốc tế đẳng cấp bậc nhất Việt Nam. Hệ thống Vinmec có đội ngũ nhân sự giỏi với các giáo sư, bác sĩ hàng đầu, các điều dưỡng viên giàu kinh nghiệm và hệ thống máy móc, thiết bị y tế được nhập khẩu từ các hãng danh tiếng trên thế giới với xuất xứ bao gồm Châu Âu, Mỹ, Canada và Nhật Bản. Mục tiêu của Vinmec là trở thành chuỗi bệnh viện đẳng cấp quốc tế uy tín trong khu vực, cung cấp điều kiện và môi trường tốt nhất cho người Việt. Tại thời điểm ngày 31/12/2016, Vingroup sở hữu 99,5% lợi ích thực tế tại Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.

Ngày 27/09/2016 Vingroup công bố chuyển đổi hệ thống Vinmec sang mô hình phi lợi nhuận, cam kết dành 100% lợi nhuận cho xã hội. Với việc phi lợi nhuận hóa thương hiệu đang phát triển tốc độ cao, có triển vọng lợi nhuận bền vững - Vingroup đã khẳng định tầm vóc, uy tín và trách nhiệm xã hội của một tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, theo xu hướng phát triển của các doanh nghiệp lớn trên thế giới.

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 m² 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 m² và tổng diện tích mặt sàn khoảng 19.000 m². 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, 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.

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang

Tọa lạc trên đường Trần Phú, tuyến đường trung tâm và đẹp nhất Nha Trang, Bệnh viện được xây dựng trên khu đất rộng 5.283 m² với diện tích sử dụng lên tới trên 19.000 m² với thiết kế 8 tầng nổi và 1 tầng hầm không gian khám chữa bệnh sang trọng, tiện nghi và quy chuẩn nội trú 1 giường/phòng. Bệnh viện có tổng vốn đầu tư 630 tỷ đồng 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 m² 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 chính thức đi vào hoạt động vào ngày 28/04/2016.

***Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hạ Long***

Ngày 6/12/2016 Bệnh viện đẳng cấp quốc tế đầu tiên của vùng Đông bắc bộ - Vinmec Hạ Long đã chính thức đi vào hoạt động tại Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Với tổng vốn đầu tư hơn 660 tỉ đồng, Vinmec Hạ Long vượt trội về cơ sở vật chất, hệ thống trang thiết bị và đội ngũ chuyên gia, bác sĩ, góp phần nâng tầm hạ tầng dân sinh và du lịch cho tỉnh Quảng Ninh.

Vinmec Hạ Long là bệnh viện thứ 5 trong Hệ thống Y tế Vinmec đi vào hoạt động, sau các cơ sở tại Hà Nội, Phú Quốc, TP.HCM và Nha Trang – có tổng vốn đầu tư 660 tỉ đồng, quy mô 150 giường, với chuyên khoa cơ bản là nội, ngoại, sản, nhi, sơ sinh.... Bệnh viện sở hữu không gian khám chữa bệnh sang trọng, gồm 8 tầng nổi, 1 tầng hầm trên diện tích sàn 28.388 m², với 150 phòng nội trú khép kín, tiện nghi và có khả năng phục vụ trên 200.000 lượt khám chữa bệnh/năm.

b. Các dự án đang xây dựng và đang phát triển chưa xây dựng***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 tháng 3 năm 2018. 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.

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Cần Thơ

Vinmec Cần Thơ có diện tích 18.000 m², tọa lạc tại số 150A, đường 3 tháng 2, quận Ninh Kiều, TPCT. Dự án được xây dựng cao 8 tầng và một tầng hầm, thời gian khởi công xây dựng vào tháng 9/2016, thời gian dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng vào tháng 6/2018.

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Đà Nẵng

Ngày 2/7/2016, Tập đoàn Vingroup triển khai xây dựng Bệnh viện đa khoa quốc tế Đà Nẵng (Vinmec Đà Nẵng) và dự kiến đưa công trình vào hoạt động vào tháng 7-2017. Theo quy hoạch, công trình Vinmec Đà Nẵng có diện tích 15.122m² tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu; phía bắc giáp đường 30 Tháng 4, phía nam giáp đường Thân Cảnh Phúc, phía tây giáp đường Nguyễn Hữu Thọ, phía đông giáp đường Lương Nhữ Hộc; gồm khối nhà bệnh viện, nhà phụ trợ, nhà kỹ thuật, nhà bảo vệ, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, sân bãi, đường giao thông nội bộ. Vinmec Đà Nẵng có quy mô 178 giường bệnh, 16 chuyên khoa (sản, nhi, hô hấp, nội tiết, chấn thương...) cùng một số trung tâm hỗ trợ chuyên ngành như tim mạch, xét nghiệm và chẩn đoán hình ảnh. Bệnh viện có 13 khoa chính và 10 phòng chức năng, cung cấp các dịch vụ chăm sóc sức khỏe với chất lượng cao, đạt tiêu chuẩn quốc tế JCI cho người dân cũng như khách du lịch ở khu vực Miền Trung.

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 140.000m². Trong trường Đại học Y Vinmec sẽ có một Bệnh viện Đại học Y Vinmec.

5.1.5 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 thể hệ công dân Việt tinh hoa, năng động, sáng tạo, văn minh, hội nhập mà vẫn giữ bản sắc và văn hóa dân tộc.



Trong lĩnh vực giáo dục, sau 3 năm phát triển, Vinschool cũng đã trở thành hệ thống giáo dục lớn nhất cả nước với 13.000 học sinh. Được Tập đoàn Vingroup chú trọng đầu tư, Vinschool hiện sở hữu những điều kiện giáo dục ưu việt nhất với triết lý giáo dục toàn diện và hiện đại. 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 Tiểu học Vinschool – Times City.*
- *Trường Trung học Vinschool- Times City*



Ngày 27/09/2016 Vingroup công bố chuyển đổi hệ thống Vinschool sang mô hình phi lợi nhuận, cam kết dành 100% lợi nhuận cho xã hội.

Với tốc độ tăng trưởng vượt trội và hiệu quả hoạt động tích cực, Vinschool hiện là những thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực giáo dục, đồng thời là mảng đầu tư, kinh doanh có tiềm năng phát triển bền vững và triển vọng lợi nhuận hấp dẫn trong dài hạn, được các nhà đầu tư và các quỹ đầu tư nước ngoài đặc biệt quan tâm. Hiện các cơ sở thuộc hệ thống Vinschool đều đã đi vào hoạt động ổn định, trong đó các cơ sở đã hoạt động trên 3 năm đều đã có lợi nhuận. Với điều kiện kinh doanh tích cực và uy tín thương hiệu tốt, các cơ sở mới mở rộng cũng có khả năng sinh lời hiệu quả sau khoảng 3 năm. Trong bối cảnh đó, quyết định chuyển đổi sang mô hình phi lợi nhuận, sẵn sàng dành tặng cho cộng đồng mọi lợi ích từ lĩnh vực đang kinh doanh triển vọng là bước tiến mới, khẳng định mong muốn được đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội của Vingroup, nhằm nâng cao chất lượng giáo dục nói riêng và chất lượng cuộc sống nói chung cho người Việt.

5.1.6 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.

5.2 Cơ cấu doanh thu thuần

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		Năm 2016		31/03/2017	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	21.771.826	78,53	21.179.148	62,20	37.295.758	64,73	10.487.672	66,41%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	2.129.488	7,68	2.655.126	7,80	3.321.913	5,77	1.054.524	6,68%
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	2.113.985	7,63	2.847.874	8,36	4.256.597	7,39	1.227.601	7,77%
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	656.566	2,37	770.606	2,26	1.092.566	1,89	317.712	2,01%
Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ	421.051	1,52	4.305.994	12,65	9.247.730	16,05	2.366.867	14,99%
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục	229.549	0,83	514.231	1,51	712.568	1,24	231.096	1,46%
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	401.168	1,45	1.774.987	5,21	1.687.211	2,93	105.870	0,67%
Tổng cộng	27.723.633	100,00	34.047.966	100,00	57.614.344	100,00	15.791.342	100,00%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015, 2016 và Q1/2017 của Vingroup)

5.3 Cơ cấu lợi nhuận gộp

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		Năm 2016		31/03/2017	
	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	8.052.371	77,14	8.585.107	73,32	14.588.517	83,70	4.621.514	82,93%
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	1.239.493	11,87	1.341.310	11,46	1.704.247	9,78	548.843	9,85%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	838.670	8,03	633.649	5,41	(416.099)	-2,39	129.838	2,33%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	165.939	1,59	217.784	1,86	194.877	1,12	41.518	0,74%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ bán lẻ	(7.516)	-0,07	543.080	4,64	732.812	4,2	157.445	2,83%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ giáo dục	85.745	0,82	162.474	1,39	166.145	0,95	65.910	1,18%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ khác	64.020	0,61	225.629	1,92	459.212	2,64	7.857	0,14%
Tổng cộng	10.438.722	100,00	11.709.033	100,00	17.429.711	100,00	5.572.925	100,00%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015, 2016 và Q1/2017 của Vingroup)

Doanh thu và lợi nhuận gộp của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tăng trưởng liên tục từ 2012 đến 2016 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 Đăng Ký Niêm Yết với tỷ trọng đóng góp vào khoảng 65-84% doanh thu và lợi nhuận toàn Tập đoàn. Trong 4 năm, Tổ Chức Đăng Ký 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, Vinhomes Gardenia, Vinhomes Golden River, Vinhomes Central Park, Vinhomes Metropolis Liễu Giai 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 Đăng Ký Niêm Yết.

5.4 Chi phí sản xuất kinh doanh

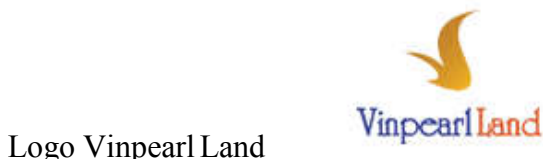
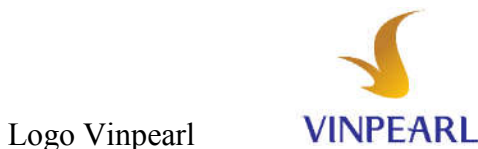
Khoản mục	Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015		31/03/2017	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)
Giá vốn hàng bán	17.284.911	62,35	22.338.934	65,61	40.184.633	69,74	10.218.419	75,78
Chi phí bán hàng	739.332	2,67	2.957.826	8,69	6.672.816	11,58	2.040.802	15,13
Chi phí QLDN	2.170.717	7,83	3.922.773	11,52	5.526.090	9,59	1.225.956	9,09
Tổng cộng	20.194.961	72,84	29.219.532	85,82	52.383.539	90,91	13.485.177	100,00

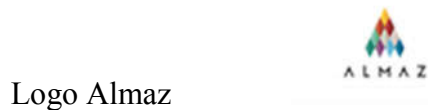
(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015, 2016 và Q1/2017 của Vingroup)

Nhìn chung Tổ Chức Đăng Ký 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 65-90% doanh thu thuần.

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

Đến ngày 31/12/2016, 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:





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

Các hợp đồng lớn² đang được thực hiện

² Chiếm trên 5% doanh thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

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

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm	31/03/2017
Tổng giá trị tài sản	145.494.673	180.450.850	24,02%	187.255.713
Vốn chủ sở hữu	37.567.843	45.266.395	20,49%	43.157.524
Doanh thu thuần	34.047.966	57.614.344	69,22%	15.791.343
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.517.107	5.723.151	62,72%	1.209.303
Lợi nhuận khác	(665.006)	69.608	110,47%	34.509
Lợi nhuận trước thuế	2.852.101	5.792.759	103,10%	1.243.813
Lợi nhuận sau thuế	1.501.475	3.513.068	133,97%	593.004
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt đã trả (%)	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã trả (%)	25,8%	33,5%		-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	4%	7,76%		1,37%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015 và 2016, BCTCHN Q1/2017 của Vingroup)

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 34.048 tỷ VND, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 3.517 tỷ VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.852 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 19.557 tỷ VND, tăng mạnh so với mức 6.410 tỷ VND vào thời điểm 31/12/2014. Các mảng kinh doanh khác của Tổ Chức Đăng Ký 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 4.306 tỷ VND, chiếm 12,65% 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 Vingroup đạt 145.495 tỷ VND, tăng 55.425 tỷ VND so với 2014; trong khi vốn chủ sở hữu đạt 37.568 tỷ VND, tăng 10.105 tỷ VND so với thời điểm 31/12/2014. Nợ phải trả của Vingroup tại thời điểm 31/12/2015 là 107.918 tỷ VND, tăng 45.312 tỷ đồng so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, nợ ngắn hạn chiếm 64.849 tỷ VND và nợ dài hạn là 43.069 tỷ VND.

Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2016 tăng 24,02% so với cùng kỳ năm 2015, từ 145.494 tỷ đồng lên đến 180.451 tỷ đồng chủ yếu do Tập đoàn tập trung 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 37.567 tỷ đồng năm 2015 lên 45.266 tỷ đồng trong năm 2016, tăng 20,49% do trong năm 2016 Tập đoàn tiến hành trả cổ tức bằng cổ phiếu.

Nợ phải trả của Tập đoàn tại thời điểm 31/12/2016 là 135.184 tỷ đồng, tăng 27.215 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2015, trong đó nợ ngắn hạn chiếm 97.628 tỷ đồng và nợ dài hạn xấp xỉ 37.556 tỷ đồng.

Kết thúc năm 2016, Tập đoàn ghi nhận mức tăng trưởng cao về doanh thu thuần đạt mức 57.614 tỷ đồng, tăng 69,22% so với năm 2015. Kết quả ấn tượng này là do trong năm 2016 Tập đoàn tăng được nguồn thu đáng kể từ hoạt động kinh doanh cốt lõi như chuyển nhượng bất động sản (tăng 64,73% so với cùng kỳ năm 2015), đặc biệt lĩnh vực kinh doanh mới là hoạt động kinh doanh bán lẻ đạt mức tăng trưởng ấn tượng với con số 9.247 tỷ đồng doanh thu (tăng 114,8% so với cùng kỳ năm 2015), hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan (tăng 49,46 % so với cùng kỳ năm 2015). Doanh thu tăng mạnh, cùng với việc kiểm soát tốt các loại chi phí, trong năm 2016 Tập đoàn thu được 5.723 tỷ đồng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (tăng 62,72% so với cùng kỳ năm 2015). Lợi nhuận trước thuế tăng 103,1% và lợi nhuận sau thuế tăng 133,97% so với cùng kỳ năm 2015.

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

Khó khăn

Sang năm 2016, Vingroup tiếp tục đẩy mạnh đầu tư kinh doanh vào các lĩnh vực siêu thị và cửa hàng tiện ích, siêu thị kim khí điện máy, nông nghiệp, phát triển trung tâm hội nghị/hội chợ, tiếp tục chịu sự cạnh tranh từ các đối thủ dày dặn kinh nghiệm và có uy tín trên thị trường. Điều này đã và đang 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

Tình hình vĩ mô ổn định, mức thu nhập bình quân đầu người năm 2016 đạt trên 2.200 đô la Mỹ và thanh khoản tín dụng ngân hàng dồi dào là những yếu tố chính hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển. Trong năm 2016, nhà nước và các cơ quan chức năng đã ban hành một số văn bản pháp luật tác động đồng thời tới nhiều phân khúc của thị trường. Điển hình là Thông tư 06/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước quy định về giới hạn, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng đã tăng hệ số rủi ro đối với khoản phải thu kinh doanh bất động sản từ 150% lên 200%, áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2017. Kết hợp với một số biện pháp bảo vệ người mua như yêu cầu chủ đầu tư phải mở bảo lãnh, động thái này đã giúp hạn chế nguy cơ thị trường bất động sản tăng trưởng nóng, tạo nền tảng cho một chu kỳ tăng trưởng bền vững hơn. Mặt khác, theo Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh, tín dụng cho người mua bất động sản tăng 14,2% trong năm qua, cùng với tỉ lệ nợ xấu chỉ ở mức 2,6% là tiền đề để thị trường phát triển trong các năm tới.

Năm 2016 cũng chứng kiến sự đầu tư rõ nét và giao dịch sôi động ở phân khúc trung và cao cấp tại các thị trường lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Theo CBRE, số lượng căn hộ mở bán đạt xấp xỉ 68.000 tại 2 thành phố lớn, trong đó phân khúc trung và cao cấp chiếm tỷ lệ áp đảo. Số lượng căn hộ bán thành công cũng đạt mức kỷ lục, trong đó, dự án của những chủ đầu tư lớn, có tên tuổi đi kèm với tiện ích hấp dẫn và vị trí đắc địa là điểm sáng của thị trường.

Lĩnh vực du lịch cũng có những chuyển biến đáng ghi nhận. Các chính sách mới thu hút khách quốc tế như miễn thị thực cho một số nước Tây Âu, quảng cáo du lịch trên hầu hết kênh truyền thông và hiện đại đã có tác dụng tích cực. Cụ thể, tổng lượng khách quốc tế tới Việt Nam năm 2016 ước đạt hơn 10 triệu lượt, tăng 26% so với năm trước và gấp đôi lượng khách năm 2010. Số lượt khách nội địa đạt 62 triệu, tương đương tăng trưởng 9% so với 2015. Theo số liệu của Tổng cục Du lịch, tổng doanh thu toàn ngành ước đạt 400.000 tỷ đồng, tăng 19% so với năm 2015.

Thị trường bán lẻ tiếp tục có một năm tăng trưởng tốt. Theo số liệu từ GSO, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ đạt 3,5 triệu tỷ đồng trong năm 2016, tăng trưởng 10,2% so với 2015. Theo chỉ số xếp hạng thị trường bán lẻ toàn cầu do công ty tư vấn và nghiên cứu A.T. Kearney phát triển, năm 2016, Việt Nam được xếp hạng 11 trong nhóm thị trường đang phát triển, nhờ vào tốc độ tăng trưởng GDP thuộc nhóm cao nhất Đông Nam Á và dự địa phát triển thị trường bán lẻ cao. Lĩnh vực bán lẻ cũng ghi nhận nhiều thương vụ mua bán sáp nhập lớn, đánh dấu một giai đoạn tham gia mạnh mẽ hơn của nhà đầu tư quốc tế.

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.

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.

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

7.1 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 26.377 tỷ VND tính đến ngày 31/12/2016.

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 đặc 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, Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, Vinhomes Metropolis Liễu Giai, Vinhomes Skylake, Vinhomes Mễ Trì, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Harmony Riverside 2 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 như 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 “**Vinhomes**” 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 thưởng “*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. Ngày 12/12/2016, Vingroup đã xuất sắc giành giải “*Tòa nhà cao tầng tốt nhất thế giới 2016*” với Tòa tháp Landmark 81 – Best International Residential High-rise Development 2016 và giải nhất Châu Á Thái Bình Dương ở hạng mục “*Khu đô thị phức hợp*” với Vinhomes Central Park. Đây là lần đầu tiên một doanh nghiệp Việt Nam đồng loạt đạt hai vị trí cao nhất thế giới và khu vực tại Lễ trao giải thưởng Bất động sản Quốc tế (IPA).

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

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.

7.2 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 nói 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 động 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 vẫn 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 nhập 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.

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

Vingroup là Tập đoàn kinh doanh đa ngành, với lĩnh vực kinh doanh đem lại nguồn lợi nhuận lớn nhất là bất động sản. Tất cả các lĩnh vực kinh doanh của Vingroup đều hướng tới cung cấp sản phẩm dịch vụ chất lượng cao và đối tượng khách hàng thu nhập trung cao cấp trên thị trường. Tại thời điểm hiện tại, chưa có một doanh nghiệp nào tại Việt Nam có khả năng cạnh tranh với Vingroup một cách toàn diện trên tất cả các lĩnh vực kinh doanh mà Vingroup đang hoạt động. Dưới đây là danh sách một số công ty bất động sản lớn hiện đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2016 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)	180.450.850	26.377.079	57.614.344	3.513.068
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)	36.392.591	5.961.992	7.359.181	1.655.247
Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC)	14.657.548	4.757.112	1.972.459	712.271
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền (KDH)	7.918.462	2.339.999	3.851.426	392.584
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (FLC)	17.790.121	6.380.387	6.284.334	987.204
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (DXG)	5.562.791	2.530.491	2.506.517	664.423
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	6.208.809	1.421.145	2.533.799	387.570

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2016 của các công ty hiện đang niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 của Vingroup)

7.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tập đoàn với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây khá ổn định và có dấu hiệu tăng trưởng tích cực. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản, du lịch, bán lẻ, giáo dục, y tế, nông nghiệp. 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.

8. Chính sách đối với người lao động

Số lượng người lao động tính đến ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	31/12/2016	Tỷ lệ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	36.147	-
Tiền lương bình quân (VND/người/tháng)	13.220.000	-
Phân theo trình độ chuyên môn		
Trên đại học (người)	622	1,7%
Đại học (người)	11.062	30,6%
Dưới đại học (người)	24.463	67,7%

(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.

9. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu trong danh mục nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

9.1 Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu

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

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

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

9.2 Thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu

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

Khi thanh lý tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhằm mục đích giải thể hay phá sản Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán sau các nghĩa vụ nợ đối với người lao động và Nhà nước nhưng trước so với các khoản phân chia cho cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm

Yết. Trong trường hợp giá trị tài sản không đủ để thanh toán các nghĩa vụ nợ và các nghĩa vụ tài chính khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, từng đối tượng cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ.

10. 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	5 – 50 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 – 10 năm
Bản quyền	3 – 15 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 – 48 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	5 – 48 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 25 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 Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 31/12/2016 là 13.220.000 VND (*mười ba triệu hai trăm hai mươi nghìn 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 Đăng Ký Niêm Yết đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả phải nộp khác được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

Các khoản phải nộp theo luật định:

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

Theo Bảng cân đối kế toán trong Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất cho năm tài chính 2016, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31/12/2016 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là 7.367 tỷ VND.

Trích lập các quỹ theo luật định:

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hàng năm trích lập các quỹ dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh có lãi trong năm tài chính, điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và mức trích lập các quỹ do HĐQT đề xuất và phải được ĐHCĐ phê duyệt trên cơ sở tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	31/03/2017
Quỹ dự phòng tài chính	22.845	27.845	32.845	32.845

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015, 2016 và BCTC HN Q1/2017 của Vingroup)

Tổng dư nợ vay:

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, số dư các khoản vay của Tổ Chức Phát Hành và các công ty con là 39.759.479 triệu VND, bao gồm (i) vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 5.590.652 triệu VND, (ii) vay và nợ thuê tài chính dài hạn là 34.168.827 triệu VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ ngắn hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm ngày 31/12/2016 bao gồm: (i) các khoản vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả có giá trị 873.471 triệu VND; (ii) trái phiếu đến hạn trả có giá trị 3.973.683 triệu đồng; (iii) một số khoản vay từ các ngân hàng có giá trị 743.499 triệu VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ dài hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm ngày 31/12/2016 bao gồm: (i) các khoản vay ngân hàng dài hạn có giá trị 10.383.219 triệu VND; (ii) một khoản vay chuyển đổi quốc tế có giá trị 449.617 triệu VND; và (iii) các khoản nợ trái phiếu phát hành có giá trị 23.335.991 triệu VND.

Tại thời điểm ngày 31/03/2017, số dư các khoản vay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và các công ty con là 44.780.930 triệu VND, bao gồm (i) vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 6.798.127 triệu VND, (ii) vay và nợ thuê tài chính dài hạn là 37.982.803 triệu VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ ngắn hạn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm ngày 31/03/2017 bao gồm: (i) các khoản vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả có giá trị 873.271 triệu VND; (ii) trái phiếu đến hạn trả có giá trị 3.985.971 triệu đồng; (iii) một số khoản vay từ các ngân hàng có giá trị 1.938.885 triệu VND.

Chi tiết về các khoản vay và nợ dài hạn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm ngày 31/03/2017 bao gồm: (i) các khoản vay ngân hàng dài hạn có giá trị 3.557.260 triệu VND; (ii) một khoản vay chuyển đổi quốc tế có giá trị 449.617 triệu VND; (iii) các khoản nợ trái phiếu phát hành có giá trị 27.351.792 triệu VND; và (iv) các khoản vay hợp vốn có giá trị 6.624.134.

(i) Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 đã bao gồm chi phí phát hành khoản vay cụ thể như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>31/03/2017</i>		<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>Hợp đồng số</i>	<i>Giá trị</i>		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	01/2015/6110274	218.352.109.983	31/12/2024	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân +2%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		-		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	01/2014-HDTĐA/NHCT106-TANLIENPHAT	1.497.650.000.000	25/11/2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietinbank +3,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(855.800.000.000)</i>		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	01/2015/HĐTD/HA N.VCB-TANCANG	2.013.566.019.851	7/5/2020	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank +3,6%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		-		
	01/2015/HĐTD/VCB .BĐ-VPLHL	652.600.000.000	21/10/2025	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng +3%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(11.000.000.000)</i>		
	Khác	48.362.260.825	17/7/2025	7%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(6.470.632.184)</i>		
TỔNG CỘNG		3.557.259.758.475		
<i>Trong đó</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		<i>4.430.530.390.659</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>873.270.632.184</i>		

(ii) 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 VND và 53.800.000.000 VND (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 03 năm 2017, khoản vay này chưa được chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail.

(iii) Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản nợ Trái phiếu phát hành tại thời điểm 31/03/2017 cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Ngân hàng tư vấn phát hành</i>	<i>31/03/2017</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	5.780.830.833.331	3 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	991.851.107.731	5 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4%/năm
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	19.616.053.828.700	Từ 2 tới 5 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 6 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4% đến 5%/năm; lãi suất 8,5%/năm và lãi suất 10%/năm
<i>Trong đó: trái phiếu phát hành đến hạn trả</i>	<i>(3.985.970.833.337)</i>		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.200.729.780.655	Từ 2 tới 10 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4%/năm đến 5%/năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	748.297.500.000	3 năm	Lãi suất năm đầu 10%, các năm sau điều chỉnh bằng bình quân lãi huy động 12 tháng của cá nhân +biên độ 3%
TỔNG CỘNG	27.351.792.217.080		
<i>Trong đó</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>31.337.763.050.417</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(3.985.970.833.337)</i>		

Trong kỳ, một công ty con đã phát hành trái phiếu trị giá 3.000 tỷ VNĐ được tư vấn phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam sẽ đáo hạn vào tháng 3 năm 2022, chịu lãi suất 8,1%/năm, và được bảo đảm bởi một số trung tâm thương mại của Tập đoàn.

Công ty đã phát hành trái phiếu trị giá 1.000 tỷ VNĐ được tư vấn phát hành bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, sẽ đáo hạn vào tháng 3/2019, chịu lãi suất 10,5% và không có tài sản đảm bảo.

Trong trường hợp Tổ Chức Đăng Ký 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 (đù

là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

(i) **Khoản vay hợp vốn**

Khoản vay này từ Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore, Industrial and Commercial Bank of China, Maybank International - Chi nhánh Labuan, Taipei Fubon Commercial Bank - Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, United National Bank Ltd., Ta Chong Bank Ltd., Mega AC Mega – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, ICBC Beijing, Hua Nan Commercial Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, First Commercial Bank OBU, Entie Commercial Bank Ltd và Chang Hwa Commercial Bank - Chi nhánh Hồng Kông với tổng giá trị là 300 triệu đô la Mỹ, được giải ngân làm hai lần vào ngày 11 tháng 7 năm 2016 và ngày 8 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu phổ thông của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một cá nhân khác.

	USD	Tương đương VND tại 31/03/2017	Kỳ hạn	Lãi suất
Khoản vay hợp vốn	300.000.000	6.624.134.367.219	Từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 7 năm 2021	LIBOR đối với kỳ hạn 3 tháng + biên độ 5%/năm

Tình hình công nợ hiện nay:

Các khoản phải thu:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	2013	2014	2015	2016	31/3/2017
Phải thu khách hàng	898.601	833.001	2.438.800	3.170.763	3.405.295
Trả trước cho người bán	1.067.204	1.459.216	6.695.027	5.229.186	6.235.480
Phải thu từ các bên liên quan	464.511	180.060	142.880	-	-
Phải thu về cho vay*	2.544.839	2.125.166	1.763.124	3.283.249	4.025.148
Các khoản phải thu khác	1.632.135	712.150	3.165.755	7.216.487	5.863.042
Dự phòng phải thu khó đòi	(30.447)	(100.724)	(214.577)	(179.522)	(169.412)

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014, 2015, 2016 và BCTC HN Q1/2017 của Vingroup)

*: Khoản mục 'Phải thu về cho vay' cho các năm tài chính 2013 -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	2013	2014	2015	2016	31/3/2017
Nợ ngắn hạn	26.675.265	24.581.675	64.848.781	97.627.931	102.353.100
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3.023.471	1.299.068	1.424.618	5.590.652	6.798.127
Phải trả người bán ngắn hạn	1.158.829	1.588.035	4.578.748	6.458.154	5.949.488
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.150.044	6.581.279	20.221.096	47.537.281	53.135.228
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.107.765	1.037.104	1.678.401	7.366.547	1.001.703
Phải trả người lao động	41.417	146.072	293.440	418.584	105.169
Chi phí phải trả ngắn hạn	3.091.940	3.496.546	6.920.895	8.454.262	9.293.655
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	300.337	502.314	1.056.738	1.138.839	1.815.916

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	801.462	9.831.629	28.554.146	20.468.557	24.164.118
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	99.628	120.698	195.056	89.696
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-
Nợ dài hạn	30.480.840	38.025.403	43.069.048	37.556.524	41.745.089
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	888.393	1.471.497	2.683.412	2.389.765	2.771.012
Phải trả dài hạn khác	5.135.459	4.942.187	4.406.205	640.119	633.677
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18.076.834	28.101.065	33.122.684	34.168.827	37.982.803
Trái phiếu chuyển đổi	6.283.330	3.342.284	2.382.402	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	96.824	168.370	474.346	357.813	357.597

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014, 2015, 2016 và BCTC HN Q1/2017 của Vingroup)

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	2014	2015	2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,43	1,04	0,90
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,77	0,61	0,39
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)			
Hệ số Nợ ³ /Tổng tài sản	0,70	0,74	0,75
Hệ số Nợ/Vốn của các nhà đầu tư ⁴	2,28	2,87	2,99
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)			
Vòng luân chuyển hàng hoá: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,98	1,01	1,03
Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,31	0,23	0,32
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (lần)			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	0,14	0,04	0,06
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,14	0,04	0,06
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn của các nhà đầu tư ⁵	0,14	0,04	0,08
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04	0,01	0,02
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,19	0,10	0,10
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Tổng tài sản	0,04	0,02	0,03
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VND)	1.895	636	1.178

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 và 31/12/2016, các hệ số về khả năng thanh toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết giảm. Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 1,04 lần xuống 0,90 lần, trong khi hệ số thanh toán nhanh giảm từ 0,61 lần xuống còn 0,439 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 Đăng Ký Niêm Yết. Hệ số Nợ/Tổng tài sản năm 2015 và năm 2016 tăng nhẹ so với năm 2014, trong năm 2016 hệ số Nợ/Tổng tài sản là 0,75 lần. Hệ số Nợ/Tổng vốn chủ sở hữu tăng trong giai đoạn 2014 – 2016 do tốc độ tăng của tổng dư nợ lớn hơn so với tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu. Tốc độ luân chuyển hàng hóa tăng từ 0,98

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 Tập đoàn. Số tiền này sẽ được nhận thành doanh thu của Tập đoàn tại thời điểm Tập đoàn tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.

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.

vòng/năm trong năm 2014, 1,01 vòng/năm trong năm 2015 và 1,03 vòng/năm trong năm 2016 do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã đẩy mạnh chính sách bán hàng giúp giảm đáng kể lượng hàng tồn kho trung bình.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời từ năm 2014 đến hết năm 2015 có xu hướng giảm do lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh giảm. Nguyên nhân chính là do trong năm 2014 và 2015, Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết giảm mạnh (từ 9.606 tỷ VND xuống còn 5.375 tỷ VND năm 2014, và 3.517 tỷ VND năm 2015). Trên thực tế, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Tổ Chức Đăng Ký 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. Bước sang năm 2016, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời có xu hướng tăng do trong năm 2016 lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 63% so với cùng kỳ năm 2015. Nguyên nhân là do trong năm 2016 một loạt các dự án bắt đầu được bàn giao một phần và ghi nhận doanh thu, điển hình như Times City giai đoạn 2 (Park Hill), Vinhomes Central Park, Vinhomes Gardenia, biệt thự biển Nha Trang, biệt thự biển Phú Quốc, Shophouse Cần Thơ, Shophouse Thanh Hóa, Shophouse Hà Tĩnh...

Quy mô tổng nợ phải trả vào thời điểm ngày 31/12/2014, ngày 31/12/2015 và ngày 31/12/2016 trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tổ Chức Đăng Ký 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 Số tiền trả trước này sẽ được ghi nhận thành doanh thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vào thời điểm Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết mà là doanh thu chưa ghi nhận.

Nếu loại trừ khoản mục này thì tổng nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vào thời điểm ngày 31/12/2014, 31/12/2015, 31/12/2016 và các chỉ tiêu về cơ cấu vốn sẽ như sau:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	2014	2015	2016
Tổng nợ phải trả	62.607.078	107.917.829	135.184.455
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	3.299.807	19.365.322	46.746.484
Thanh toán tạm ứng từ hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn	3.110.184	191.434	0
Thanh toán theo các hợp đồng khác	171.288	664.341	790.797
Tiền ứng vốn theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác	7.847.175	24.902.890	16.724.175

Doanh thu nhận trước	1.471.497	3.740.149	3.528.603
Đặt cọc từ khách hàng thuê	415.028	585.877	747.240
Thanh toán theo HĐ cho thuê văn phòng VC Đồng Khởi	4.612.274	3.988.274	0
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)	41.679.825	54.479.542	66.647.156
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	0,38	0,37
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)	1,52	1,48	1,47
Nợ thuần ⁵	21.792.619	27.608.837	29.926.147
Hệ số Nợ thuần/Tổng tài sản	0,24	0,19	0,17

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (phần thuyết minh số 22, 25 và 26) và BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (phần thuyết minh số 21, 24 và 25) và BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016 (phần thuyết minh số 21, 24 và 25 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP).

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

Hội Đồng Quản Trị

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
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 Đăng Ký Niêm Yết: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2016): 723.969.134 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
 - Cá nhân sở hữu: *723.969.134 cổ phần, chiếm 27,45% 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	124.840.064

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

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

- Họ và tên: Phạm Thúy Hằng
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngoại ngữ
- Quá trình công tác
 - Từ 1998 – nay: *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 Đăng Ký Niêm Yết: Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2016): 83.372.969 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
 - Cá nhân sở hữu: *83.372.969 cổ phần, chiếm 3,16% 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	8.876.869
Phạm Hồng Linh	Chị ruột	10.025.716
Phạm Thu Hương	Chị ruột	124.840.064

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

3. Bà Phạm Thu Hương – Phó Chủ tịch HĐQT

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

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2016): 124.840.064 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 124.840.064 cổ phần, chiếm 4,73% 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	723.969.134
Phạm Hồng Linh	Chị ruột	10.025.716
Phạm Thúy Hằng	Em ruột	83.372.969

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

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

- Họ và tên: Nguyễn Diệu Linh
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Sư phạm Ngoại ngữ
- Quá trình công tác:
 - Từ 03/1996 – 06/1999: Chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo 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 Đăng Ký Niêm Yết: Phó Chủ tịch HĐQT
- 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 31/12/2016): 191.523 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 191.523 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	2.969

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

5. Ông **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 Đăng Ký 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 31/12/2016): 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 Đăng Ký Niêm Yết: Không
 - Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
6. 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 Đăng Ký 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 31/12/2016): 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 Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

7. 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 Đăng Ký 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 31/12/2016): 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 Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao thành viên HĐQT
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

8. 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 Đăng Ký 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 31/12/2016): 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 Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

9. Ông 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 Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2016): 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 Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

Ban Giám đốc

Hiện tại, Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký 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
Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc
Dương Thị Hoàn	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 Đăng Ký Niêm Yết: Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2016): 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 Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

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

- Họ và tên: Phạm Văn Khương
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1959
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
 - Từ 1996 – 2003: Giám đốc Xi nghiệp xây dựng kinh doanh thiết bị công nghệ CTN – Bộ Xây dựng
 - 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 Đăng Ký Niêm Yết: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2016): 1.555.620 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	4.500.458
Phạm Minh Vũ	Con đẻ	553.811

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

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

3. Bà 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 TGD 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 Sĩ
 - Từ 2014 – nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2016): 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 Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

4. Bà Dương Thị Hoàn – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Dương Thị Hoàn
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1978

- Nơi sinh: Quảng Trị
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - Từ 2000 - 2004: Công ty cổ phần XNK Aprosimex
 - Từ năm 2005 – 2007: Công ty cổ phần Hùng Việt
 - Từ tháng 3/2007 đến tháng 8/2016: Trưởng Ban Truyền thông Tập đoàn Vingroup
 - Từ tháng 8/2016 đến nay: Phó TGD kiêm Trưởng ban truyền thông Tập đoàn Vingroup

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2016): 147 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần , chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 147 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
Dương Thị Hằng	Chị gái	97

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

5. 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 Đăng Ký Niêm Yết: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2016): 145 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 145 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

Ban Kiểm soát

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

Họ tên	Chức danh
Nguyễn Thế Anh	Trưởng BKS
Đinh Ngọc Lân	Thành viên BKS
Nguyễn Thị Vân Trinh	Thành viên BKS
Đỗ Thị Hồng 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 Đăng Ký 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 31/12/2016): 10.179 cổ phần
 - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu : 10.179 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	148.885

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

2. Ông **Đình Ngọc Lâm** – Thành viên BKS

- Họ và tên: Đình Ngọc Lâm
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1975
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh

- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế – Trường ĐH Thương Mại Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - Từ 9/1996 – 11/ 2007 : *Kiểm toán viên–Kiểm toán Nhà nước*
 - Từ 12/2007– 05/2008 : *Phó trưởng Phòng Kiểm toán DNNN– KTNN Khu vực I*
 - Từ 5/2008 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 Đăng Ký 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 31/12/2016): 1.433 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
 - Cá nhân sở hữu: *1.433 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

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 Đăng Ký 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 31/12/2016): *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 Đăng Ký Niêm Yết: *Không*
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: *Thù lao thành viên BKS*
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký 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 Đình – Từ Liêm – Hà Nội*
- Trình độ văn hóa: *12/12*
- Trình độ chuyên môn: *Cử nhân kinh tế – Chuyên ngành kế toán thương mại dịch vụ*
Chứng chỉ kiểm toán Quốc tế ACCA
- 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 Đăng Ký Niêm Yết: *Thành viên BKS*
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác : *Kế toán trưởng – Công ty TNHH mía đường Nghệ An Tate & Lyle*

- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2016): 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 Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

12. Tài sản

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/3/2017
Tài sản cố định hữu hình	5.645.717	10.526.341	19.114.346	26.066.822	26.687.757
Nhà cửa vật kiến trúc	3.797.922	7.276.867	13.395.958	18.546.673	18.386.859
Máy móc thiết bị	1.512.758	2.634.266	4.513.147	6.158.211	5.980.890
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	194.795	255.117	516.990	562.329	548.825
Thiết bị quản lý	31.428	227.710	389.022	529.007	519.739
Khác	108.814	132.381	299.229	270.601	251.443
Tài sản cố định vô hình	504.491	520.367	649.061	811.908	816.270
Quyền phân phối	-	-	44.389	27.894	19.190
Quyền sử dụng đất lâu dài	51.431	37.128	37.128	37.128	37.128
Quyền sử dụng đất có thời hạn	160.386	186.233	162.232	156.584	155.051
Quyền thuê đất	144.052	134.834	-	-	41.654
Quyền phát triển dự án	136.500	136.500	-	-	-
Bản quyền	467	515	13.016	-	47.777
Phần mềm máy tính	11.656	25.158	121.659	339.025	348.099
Website thương mại điện tử				199.218	167.370
Tài sản khác				52.059	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014, 2015, 2016 và BCTCHN Q1/2017 của Vingroup)

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

Tại Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên của Vingroup diễn ra vào ngày 26/4/2017, Đại Hội Đồng Cổ Đông đã thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2017 như sau:

DVT: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	2017	2016	% TĂNG GIẢM
-----	----------	------	------	-------------

1.	Doanh thu thuần	80.000	57.614	+38,85%
2.	Lợi nhuận sau thuế	3.000	3.513	-14,6%
3.	Vốn chủ sở hữu	N/A	45.266	
4.	Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	3,75%	6,09%	
5.	Tỷ lệ LNST/vốn chủ sở hữu	N/A	7,76%	
6.	Cổ tức	-	33,5%	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên của Vingroup)

Năm 2017, Tập đoàn Vingroup hướng đến sự bứt phá trên toàn bộ các lĩnh vực hoạt động chính: Bất động sản, du lịch và vui chơi giải trí, Bán lẻ, Y tế, Giáo dục và Nông nghiệp. Bên cạnh đó, Tập đoàn đặt mục tiêu đổi mới, đi vào chiều sâu, nâng cao chất lượng quản trị và vận hành, thúc đẩy kinh doanh để đạt được tối đa công suất tại tất cả các cơ sở kinh doanh.

Với mục tiêu phát triển mạnh mẽ, ổn định và bền vững, ĐHĐCĐ của Vingroup đã thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2017 như trên.

Cùng với đó, Vingroup dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của Vingroup và các công ty con của Vingroup, 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. Với kế hoạch kinh doanh năm 2017 như trên, Vingroup có cơ sở để tin tưởng thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ và hoàn thành các cam kết liên quan đến Trái Phiếu.

14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và trả gốc, lãi Trái Phiếu

Kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã đạt được trong 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 Đăng Ký Niêm Yết, Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2017 như đã đề ra ở mục trên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của 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 Đăng Ký Niêm Yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng.

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

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

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

Tổ Chức Đăng Ký 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 31/03/2017 ước tính là 30.963 tỷ VND, trong đó cam kết trả tiền sử dụng đất là 786 tỷ VND.

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

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31/12/2016 như sau:

	Ngày 31/03/2017 VND	Ngày 31/12/2016 VND	Ngày 31/12/2015 VND	Ngày 31/12/2014 VND
Đến 1 năm	2.273.975.131.237	2.173.406.499.123	1.550.500.448.342	1.213.400.118.896
Trên 1 đến 5 năm	4.231.024.176.420	4.182.661.576.564	2.605.382.920.856	1.930.482.028.651
Trên 5 năm	3.343.768.167.885	3.328.399.202.222	1.770.642.136.912	1.360.077.632.919
TỔNG CỘNG	9.848.767.475.542	9.684.467.277.909	5.926.525.506.110	4.503.959.780.466

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 2/2012 giữa các công ty của Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký 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.

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

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động đất với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31/03/2017 như sau:

	Ngày 31/03/2017 VND	Ngày 31/12/2016 VND	Ngày 31/12/2015 VND	Ngày 31/12/2014 VND
Đến 1 năm	539.291.288.072	513.275.413.859	385.904.000.252	351.658.622.267
Trên 1 đến 5 năm	1.677.039.198.120	1.629.402.985.098	1.315.048.177.986	655.215.574.220
Trên 5 năm	5.405.780.374.843	5.387.453.710.610	3.858.014.544.056	3.797.111.323.359
TỔNG CỘNG	7.622.110.861.035	7.530.132.109.567	5.558.966.722.294	4.803.985.519.846

15.4 Các cam kết khác

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 VND cũng như đồng ý cho đối tác doanh nghiệp đó vay để góp vốn vào Công ty Xalinco với số tiền là 130 tỷ VND. Tại ngày 31/03/2017, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 130 tỷ VND.

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 2015, Công ty cam kết huy động 100% vốn để thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia theo đúng quy hoạch đã phê duyệt. Chậm nhất 3 năm kể từ khi Công ty Triển lãm Việt Nam nhận được mặt bằng, giai đoạn 1 của 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 theo hợp đồng xây dựng Công trình Cảng hành khách Quốc tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hình thức BOT

Theo Quyết định của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư thực hiện Dự án công trình Cảng hành khách quốc tế Phú Quốc ngày 3 tháng 4 năm 2015, Công ty Du lịch Phú Quốc được chỉ định là nhà đầu tư dưới hình thức Hợp đồng BOT của dự án này. Tổng vốn đầu tư dự án đề nghị chỉ định cho nhà đầu tư là 493 tỷ VND. Sau khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác, nhà đầu tư thực hiện công tác quản lý, kinh doanh và chuyển giao công trình trong thời gian dự kiến là 30 năm.

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty An Phong

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

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

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Tập đoàn cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- (i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- (ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà Vincom City Towers.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Royal City

Công ty Hoàng Gia đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Royal City và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này vay để thanh toán tiền mua căn hộ. Theo thỏa thuận này:

- (i) Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Royal City; và
- (ii) Trong trường hợp khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Royal City vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngân hàng có thể yêu cầu Công ty Hoàng gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Hoàng Gia.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự

Công ty Vinpearl Phú Quốc, Công ty Vinpearl Nha Trang và Công ty Vinpearl Đà Nẵng đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao, khách hàng được đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa:

- (i) 8%/năm đến 10%/năm tính trên giá trị chuyển nhượng của biệt thự;
- (ii) 85% trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ việc cho thuê lại các biệt thự này cho bên thứ ba.

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

Không có.

VI. 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. **Ngày phát hành:** 31/03/2017
3. **Ngày đáo hạn:** 31/03/2019
4. **Thời hạn trái phiếu:** 2 (hai) năm
5. **Mệnh giá:** 100.000 VND (Một trăm nghìn đồng Việt Nam)/Trái Phiếu
6. **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 28/04/2017 gồm 149 (*bằng chữ: một trăm bốn mươi chín*) trái chủ (bao gồm các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước).

7. Lãi suất:

- *Lãi suất đối với 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 4,00% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu (do 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 (áp dụng tại Chi nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan. Trong trường hợp đặc biệt khi 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.

8. **Kỳ trả lãi:** Lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ 6 tháng/lần
9. **Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:** Không có
10. **Xếp hạng tín nhiệm:**

Ngày 01 tháng 11 năm 2016, Standard & Poors đã tăng triển vọng xếp hạng tín nhiệm của Tập đoàn Vingroup từ ổn định lên tích cực; đồng thời cả Standard & Poors và Fitch Ratings đều giữ nguyên xếp hạng tín nhiệm của Vingroup trong lần đánh giá xếp hạng tín nhiệm định kỳ năm 2016.

Tập Đoàn Vingroup – Công ty CP (“Vingroup”) được hai tổ chức xếp hạng tín nhiệm hàng đầu thế giới là Standard & Poors và Fitch Ratings đánh giá khả quan ở mức ở mức ‘B’ và ‘B+’. Đặc biệt, S&P còn phát tín hiệu cho thấy, sẽ tăng Xếp Hạng Tín Nhiệm cho Vingroup lên một bậc sau 12 - 18 tháng tới nếu Vingroup tiếp tục thành công trong chiến lược phát triển và kinh

doanh các dự án bất động sản; cũng như mở rộng, tăng quy mô hệ thống bán lẻ và đa dạng hóa các nguồn doanh thu, nhất là nguồn doanh thu thường xuyên, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng chính sách tài chính thận trọng và ổn định.

Trong các báo cáo phân tích, S&P và Fitch đều ghi nhận thành công về mảng kinh doanh và vận hành bất động sản của Tập đoàn trong năm 2015 – 2016, cũng như nỗ lực phát triển mạng lưới các TTTM của Vincom Retail, siêu thị Vinmart và các cửa hàng tiện ích Vinmart+, dần đưa mạng lưới bán lẻ vận hành hiệu quả, lợi nhuận ổn định.

Fitch nhận xét: “Sự phát triển mạnh mẽ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã tạo thuận lợi để Tập đoàn đầu tư vào lĩnh vực bán lẻ tiêu dùng. Chúng tôi kỳ vọng Vingroup sẽ tiếp tục duy trì mức đòn bẩy tài chính trung bình hiện tại, và có thể giảm dần khi mảng kinh doanh bán lẻ hoạt động ổn định và bắt đầu có lãi.” Trong khi đó, S&P dự báo: “Xu hướng ổn định về doanh thu bán bất động sản cũng như tốc độ đa dạng hóa các nguồn thu của Vingroup sẽ được duy trì trong năm 2017; nhờ đó, nguồn thu thường xuyên sẽ đủ trang trải cho các hoạt động đầu tư mở rộng của Tập đoàn. Do đó, chúng tôi đánh giá các tỷ lệ và chỉ số nợ vay của Vingroup sẽ tiến bộ hơn, dòng tiền hoạt động cũng sẽ dồi dào và ổn định hơn”.

11. Tính giá trái phiếu

VIC032019 là trái phiếu có kỳ hạn, trả lãi định kỳ và có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi theo đó lãi suất được điều chỉnh theo sự thay đổi của lãi suất thị trường. Thị giá hay giá của Trái Phiếu (Market value) là giá giao dịch thứ cấp của Trái Phiếu do thị trường quyết định và luôn thay đổi theo quan hệ cung cầu trên thị trường.

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

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

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

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

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

1. Xác định ngày thanh toán thực tế (ở Việt Nam là ngày t+1 so với ngày giao dịch);
2. Xác định số kỳ hưởng lãi coupon (CF_i) còn lại và các ngày nhận lãi coupon;

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

Ví dụ minh họa:

<i>Mệnh giá Trái Phiếu (FV):</i>	<i>100.000 đồng/Trái Phiếu;</i>
<i>Ngày phát hành:</i>	<i>31/03/2017;</i>
<i>Ngày đáo hạn (Maturity)</i>	<i>31/03/2019;</i>
<i>Kỳ hạn</i>	<i>02 năm</i>
<i>Kỳ trả lãi (Frequency):</i>	<i>6 tháng/lần; (vào các ngày 31/3 và 30/9 hàng năm)</i>
<i>Lãi suất (CPN):</i>	<i>Lãi suất đối với hai kỳ hạn 6 (sáu) tháng đầu tiên: 10,50% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và</i> <i>Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 (sáu) tháng tiếp theo: Tổng của 4,00% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu (do 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 (áp dụng tại Chi nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.</i>
<i>Ngày định giá (ngày niêm yết)</i>	<i>31/05/2017</i>
<i>Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại</i>	<i>04 kỳ vào các ngày 30/09/2017; 31/03/2018; 30/09/2018; 31/03/2019</i>
<i>Lãi coupon đã xác định</i>	<i>10,5% cho các kỳ 30/09/2017 và 31/03/2018</i>
<i>Lãi coupon chưa xác định</i>	<i>Dự báo trong giai đoạn tới chưa có nhiều biến động</i> <i>> Giả sử lãi suất áp dụng là 10,9%</i>
<i>Lợi suất yêu cầu⁶ hay Lãi suất chiết khấu (k)</i>	<i>- Lợi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 02 năm là 4,7% (Nguồn: http://hnx.vn/web/thi-truong-trai-phiau/tong-quan)</i>

⁶ Đây chỉ là một ví dụ tham khảo về các xác định lợi suất yêu cầu đối với trái phiếu doanh nghiệp trên cơ sở credit spread đối với trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn theo thông lệ quốc tế. Nhà đầu tư có thể tham khảo thêm lợi suất giao dịch của trái phiếu doanh nghiệp có cùng rating và cùng kỳ hạn hoặc các phương pháp khác để xác định lợi suất yêu cầu.

- Theo thông lệ quốc tế, mức biên chênh lệch giữa trái phiếu doanh nghiệp có Rating nhóm B (ngành sản xuất) với lợi suất trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn ~6%;
- Như vậy mức lợi suất yêu cầu được xác định là 10,7%/năm

Cơ sở tính ngày (day count Actual/360 convention)

Với các đặc điểm trên, tại ngày niêm yết 31/5/2017, giá dự kiến của Trái Phiếu là:

Ngày	30/09/2017	31/03/2018	30/09/2018	31/03/2019
	Kỳ trả lãi 1	Kỳ trả lãi 2	Kỳ trả lãi 3	Kỳ trả lãi 4 /Đáo hạn
Lãi suất coupon (CPN)	10,50%	10,50%	10,90%	10,90%
Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN/2$	5.250	5.250	5.450	5.450
Gốc trái phiếu (Redemption)				100.000
Số ngày nắm giữ	121	303	486	668
LS chiết khấu (k theo năm)	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%

$$PV = \frac{5.250}{(1+10.7\%)^{121/360}} + \frac{5.250}{(1+10.7\%)^{303/360}} + \frac{5.450}{(1+10.7\%)^{486/360}} + \frac{5.450+100.000}{(1+10.7\%)^{668/360}} = 101.967 \text{ VND}$$

12. Tính Lợi suất đáo hạn

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

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

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

Ví dụ minh họa:

Một Trái Phiếu có các đặc tính sau:

- Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 đồng/Trái Phiếu;
- Ngày phát hành: 31/3/2017;
- Ngày đáo hạn: 31/3/2019;
- Kỳ trả lãi: 6 tháng/lần;
- Lãi suất: 10,5%/năm cho 2 kì trả lãi đầu tiên; 2 kỳ sau thả nổi (giả sử không đổi là 10,5%/năm)

- Ngày giao dịch dự kiến: 31/05/2017
- Giá giao dịch dự kiến: 102.000 VND

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày 31/5/2017 với giá 102.000VND và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn (k) là:

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

Ngày	30/09/2017	31/03/2018	30/09/2018	31/03/2019
	Kỳ trả lãi 1	Kỳ trả lãi 2	Kỳ trả lãi 3	Kỳ trả lãi 4/Đáo hạn
Lãi suất coupon (%/năm)	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%
Dòng tiền lãi $CF(i)$	5.250	5.250	5.250	5.250
Dòng tiền gốc TP				100.000
Số ngày	121	303	486	668

$$102.000 = \frac{5.250}{(1+k)^{121/360}} + \frac{5.250}{(1+k)^{303/360}} + \frac{5.250}{(1+k)^{486/360}} + \frac{5.250 + 100.000}{(1+k)^{668/360}}$$

Áp dụng phương pháp nội suy: $k = 10,47\%/năm$

13. Phương thức thực hiện quyền

13.1 Lãi Trái Phiếu

- (i) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo Lãi Suất từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến nhưng không gồm cả Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu). Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi.
- (ii) Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng lãi 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 4,00% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu (do 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 (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan. Trong trường hợp đặc biệt khi 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.

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

13.2 Thanh Toán Gốc và Lãi Trái Phiếu

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

13.3 Mua Lại Trái Phiếu

Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

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 Khoản Trái Phiếu này, vào Ngày Đáo Hạn Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn đó.

Mua Lại Trước Hạn

Nếu Trái Phiếu chưa được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành sau 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành. Khi đó, để mua lại Trái Phiếu trước hạn, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải thực hiện việc chào mua đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (theo tỷ

lệ sở hữu Trái Phiếu hiện hữu) theo cùng điều kiện và điều khoản. Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền từ chối bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết khi nhận được chào mua như vậy.

Mua Trái Phiếu

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

Mua Lại Bất Buộc

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm quy định tại Các Điều Kiện và Điều Khoản của Trái Phiếu, tại Phụ lục 1 của Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

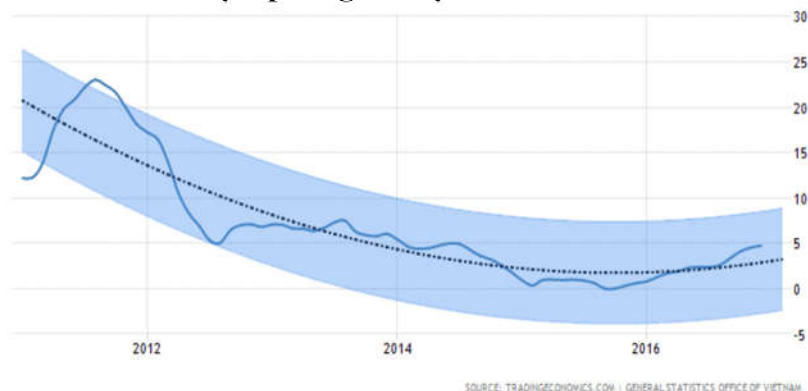
Ngoài những quy định trên đây, Nhà đầu tư Trái Phiếu được thực hiện các quyền khác quy định tại Các Điều Kiện và Điều Khoản của Trái Phiếu, tại Phụ lục 1 của Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

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

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tính bình quân, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước trong năm 2015 tăng 0,63% so với năm 2014, thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây. Nguyên nhân là do trong năm 2015, Chính phủ đã ưu tiên ổn định vĩ mô, kiểm soát lạm phát, kết hợp với các điều kiện tích cực của thị trường. Năm 2016, lạm phát cả năm đạt 2,66% (theo cách tính dùng mức tăng của CPI bình quân cả năm để xác định chỉ số lạm phát), và thấp hơn giới hạn 5% do Quốc Hội đề ra. Dự báo lạm phát sẽ duy trì ổn định trong giai đoạn 2016-2020.

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

Diễn biến lạm phát giai đoạn từ năm 2011 đến 2016



Diễn biến lãi suất giai đoạn từ năm 2011 đến 2016



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

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

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

- Trái Phiếu được bán với giá bán được chiết khấu theo mức 10%/năm, do đó Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ không bị tác động bởi việc tăng giảm lãi suất thị trường.
- 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.

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

16. 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 Đăng Ký Niêm Yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

17. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu

17.1 Thuế thu nhập cá nhân

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

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

17.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

- (i) Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.

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

Căn cứ vào các văn bản trên:

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

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

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

Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

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

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

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

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

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

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

17.3 Thuế giá trị gia tăng

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

- (i) Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.

- (ii) Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.
- (iii) Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng.
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế.
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.
- (vi) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 Hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và lãi cho vay không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT. Theo đó, chuyển nhượng trái phiếu và lãi trái phiếu sẽ không chịu thuế GTGT. Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.

VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT**1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

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

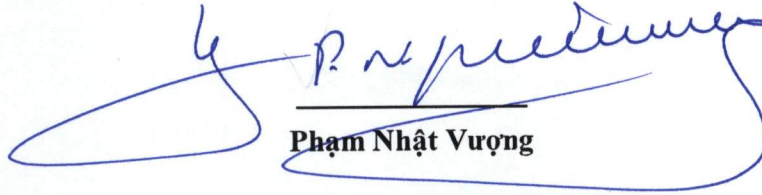
VIII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Điều lệ Công ty
3. **Phụ lục III:** BCTCKT hợp nhất và riêng lẻ năm 2016
4. **Phụ lục IV:** BCTCKT hợp nhất và riêng lẻ năm 2015
5. **Phụ lục V:** BCTC hợp nhất và riêng lẻ 31/03/2017
6. **Phụ lục VI:** Hợp đồng đại diện chủ sở hữu trái phiếu

Hà Nội, ngày 19 tháng 5 năm 2017

TỔ CHỨC NIÊM YẾT
TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Nhật Vượng



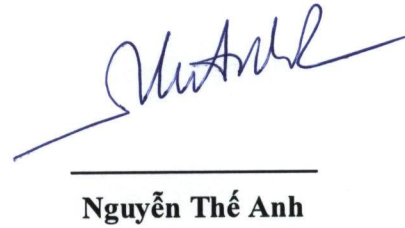
TỔNG GIÁM ĐỐC
Dương Thị Mai Hoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Thu Hiền

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



Nguyễn Thế Anh

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
CHỨNG KHOÁN
KỸ THƯƠNG
Nguyễn Thị Thu Hiền



S.G.P.: 98 -
CÔNG
TRÁCH NHIỆM
HỮU HẠN
CHỨNG
KHOÁN
KỸ THƯƠNG
Q. HAI BÀ TRƯNG

