

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG



(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số301...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..27.. tháng ..1.. năm 2024.)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY
___/___/2024 TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL



Trụ sở chính: Đào Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam

Điện thoại: (+84-258) 359 0611

Fax: (+84-258) 359 0613

Website: <https://www.vinpearl.com/>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI



Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321

Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: <https://www.ssi.com.vn>

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà Võ Thị Phương Thảo

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (+84-258) 359 0611

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456&48 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	: 71.350 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: bảy mươi một nghìn ba trăm năm mươi đồng một cổ phiếu)
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	: 70.088.210 cổ phiếu (Bằng chữ: bảy mươi triệu không trăm tám mươi tám nghìn hai trăm mười cổ phiếu)
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	: 700.882.100.000 đồng (Bằng chữ: bảy trăm tỷ tám trăm tám mươi hai triệu một trăm nghìn đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:
CÔNG TY TNHH KPMG

Trụ sở chính: Tầng 46, Tòa tháp Keangnam Landmark 72, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (+84-24) 3946 1600

Website: <https://kpmg.com/vn>

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 7105 0000

Website: <https://www.deloitte.com/vn>

TỔ CHỨC TƯ VẤN:**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI**

Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321

Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: www.ssi.com.vn



MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	10
1. Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Vinpearl	10
2. Tổ chức tư vấn – Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	10
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	11
1. Rủi ro về kinh tế	11
1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế	11
1.2. Rủi ro về lạm phát	12
1.3. Rủi ro về lãi suất	12
2. Rủi ro về luật pháp	13
3. Rủi ro đặc thù	14
3.1. Rủi ro hoạt động	14
3.2. Rủi ro trong thay đổi xu hướng người tiêu dùng	14
3.3. Rủi ro cạnh tranh	15
4. Rủi ro về đợt chào bán	15
5. Rủi ro pha loãng	16
5.1. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (“EPS”)	16
5.2. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết	16
6. Rủi ro quản trị công ty	16
7. Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh,...)	17
III. CÁC KHÁI NIỆM	18
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	19
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	19
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	26
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành và cơ cấu của nhóm công ty	29
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	30
4.1. Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”)	30
4.2. Hội đồng quản trị (“HĐQT”)	30
4.3. Ban Kiểm soát	32
4.4. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý	33
4.5. Chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban	34
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	37
5.1. Danh sách Công ty mẹ hoặc những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành	37



5.2. Danh sách Công ty con hoặc những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	38
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức Công ty TNHH (thời điểm thành lập) đến hiện nay:	40
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	54
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	55
8.1. Cổ phiếu phổ thông.....	55
8.2. Cổ phiếu ưu đãi.....	55
8.3. Các loại chứng khoán khác.....	55
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	57
10. Hoạt động kinh doanh.....	57
10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh	57
10.2. Tài sản.....	74
10.3. Thị trường hoạt động.....	80
10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính	80
10.5. Các hợp đồng lớn trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	82
10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại.....	89
10.7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	95
10.8. Hoạt động Marketing.....	102
10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế	102
10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm.....	103
10.11. Chiến lược kinh doanh	104
10.12. Tổ chức phát hành thuộc ngành, nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về việc phát hành	105
11. Chính sách đối với người lao động.....	105
11.1. Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty.....	105
11.2. Chính sách đối với người lao động.....	106
12. Chính sách cổ tức.....	107
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.	108
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	109
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	109



16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	109
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	110
1. Kết quả hoạt động kinh doanh	110
1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	110
1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty	111
2. Tình hình tài chính	112
2.1. Các chỉ tiêu cơ bản	112
2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	123
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	126
3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2022	126
3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2022	126
3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2023	126
3.4. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023	126
3.5. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Công ty	127
3.6. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Công ty	127
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	128
4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024	128
4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên	128
4.3. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận nêu trên	128
4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận	129
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	130
1. Thông tin về cổ đông sáng lập	130
2. Thông tin về cổ đông lớn	130
2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn:	130
2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan	131
2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ	166
2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	183



2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Vinpearl	183
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng	183
3.1. Hội đồng quản trị	183
3.2. Ban Kiểm Soát	192
3.3. Ban Điều hành và Kế toán trưởng	198
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	205
1. Loại cổ phiếu:	205
2. Mệnh giá cổ phiếu:	205
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	206
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:	206
5. Giá chào bán dự kiến:	206
6. Phương pháp tính giá:	206
7. Phương thức phân phối	206
8. Đăng ký mua cổ phiếu	207
9. Lịch trình phân phối dự kiến	207
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu	208
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	208
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	208
13. Hủy bỏ đợt chào bán	208
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	208
15. Các loại thuế có liên quan	209
15.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân	209
15.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức	209
16. Thông tin về các cam kết	209
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt	210
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	210
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	211
1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán	211
2. Thông tin chi tiết về kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:	212
2.1 Góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang để đầu tư dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang:	212
2.2 Nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	221
2.3 Giao dịch nhận chuyển nhượng một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình TTMM – khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà	



<i>Giang (Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang (“Khách sạn Hà Giang”)) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP:</i>	225
<i>2.4 Thanh toán nợ vay và chi phí liên quan đến khoản vay:</i>	228
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	240
XI. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	240
XII. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	241
XIII. PHỤ LỤC	241



DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Danh mục ngành nghề kinh doanh của Vinpearl	20
Bảng 2. Danh mục Công ty con trực tiếp của Vinpearl	38
Bảng 3. Thông tin về các lần tăng, giảm vốn của Vinpearl	40
Bảng 4. Thông tin các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Vinpearl	54
Bảng 5. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 19/11/2024	55
Bảng 6: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Vinpearl.....	56
Bảng 7: Tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt chào bán trái phiếu.....	57
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ Hợp nhất	72
Bảng 9. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ của Công ty mẹ	72
Bảng 10. Tình hình tài sản Hợp nhất của Công ty	74
Bảng 11. Tình hình tài sản của Công ty mẹ	76
Bảng 12. Danh sách tài sản có giá trị lớn của Công ty	78
Bảng 13. Thị trường hoạt động của Công ty	80
Bảng 14. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2022 (*).....	82
Bảng 15. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2023 (**).	84
Bảng 16. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 9 tháng đầu năm 2024 (***)	86
Bảng 17. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2022 (*)	89
Bảng 18. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2023 (**).	90
Bảng 19. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong 9 tháng đầu năm 2024 (***).....	92
Bảng 20. Cơ cấu trình độ lao động của Công ty	105
Bảng 21. Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	110
Bảng 22. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ	110
Bảng 23. Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2022 đến nay	113
Bảng 24. Chính sách khấu hao của Vinpearl	114
Bảng 25. Mức lương bình quân.....	114
Bảng 26. Tình hình công nợ Hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024	115
Bảng 27. Tình hình các khoản phải thu của Công ty	115
Bảng 28. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2022	116
Bảng 29. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2023	117
Bảng 30. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 30/09/2024	118
Bảng 31. Tình hình các khoản phải trả của Công ty	119
Bảng 32. Tình hình thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ	121
Bảng 33. Số dư các quỹ.....	122
Bảng 34. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty	123
Bảng 35. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024.....	128
Bảng 36. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tại thời điểm hiện tại.....	130
Bảng 37. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ và tỷ lệ biểu quyết của cổ đông lớn	131
Bảng 38. Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn (cập nhật tại ngày 04 tháng 12 năm 2024).	132
Bảng 39. Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành.....	207
Bảng 40. Tình hình hoạt động kinh doanh của CTCP Vinwonders Nha Trang.....	213
Bảng 41. Dự kiến chi năm 2025 (đã bao gồm VAT) vào các hạng mục Dự án Vinwonders Nha Trang	219



DANH MỤC HÌNH

Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm	12
Hình 2. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm	12
Hình 3. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Vinpearl	29



NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

1. Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Vinpearl

Bà Nguyễn Thu Hằng

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Đặng Thanh Thủy

Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị
kiêm Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Mỹ Hương

Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản Cáo Bạch.

2. Tổ chức tư vấn – Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội

Đại diện được ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị Thanh Hà**

Chức vụ: Giám đốc Tài chính

(Theo Giấy ủy quyền số 08/2020/UQ-SSI ngày 04/09/2020 do Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền và Giấy ủy quyền số 09/2020/UQ-SSI ngày 01/08/2020 do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền cho Ông Nguyễn Hồng Nam).

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 13/2023/SSI-HN/NHĐT ngày 13 tháng 12 năm 2023 với Công ty Cổ phần Vinpearl. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Vinpearl cung cấp.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là “**Vinpearl**” hoặc “**VPL**” hoặc “**Công ty**”) là doanh nghiệp chuyên kinh doanh dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, nhà hàng và khu ẩm thực. Đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động của Công ty có thể chịu rủi ro từ các nhân tố sau:

1. Rủi ro về kinh tế

Ngành nghề kinh doanh của Vinpearl chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các nhân tố cơ bản của nền kinh tế như: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất v.v.... Sự thay đổi của bất kỳ nhân tố nào trong các nhân tố này đều tiềm ẩn những rủi ro nhất định tới hoạt động của Công ty.

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là nhân tố quan trọng có ảnh hưởng trực tiếp đến hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế.

Cụ thể đối với ngành nghề kinh doanh của Vinpearl, trong giai đoạn nền kinh tế phát triển tốt và ổn định, tâm lý của người tiêu dùng thường tích cực song song với tăng trưởng thu nhập bình quân, dẫn đến nhu cầu du lịch và nghỉ dưỡng cũng tăng theo. Ngược lại, trong giai đoạn suy thoái kinh tế, người tiêu dùng có xu hướng thắt chặt chi tiêu cho các dịch vụ không thiết yếu, bao gồm dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, dẫn đến doanh thu của các công ty trong ngành giảm sút.

Theo báo cáo tình hình kinh tế – xã hội năm 2023 của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2023 tăng 5,05%, giảm mạnh so với mức tăng 8,02% đạt được năm 2022 và chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%. Ngay sau giai đoạn này, mức tăng trưởng GDP đã ghi nhận sự phục hồi, với GDP chín tháng đầu năm 2024 tăng 6,82% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,2%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,19%, đóng góp 46,22% khu vực dịch vụ tăng 6,95%, đóng góp 48,41%.

Từ các thống kê trên, có thể nhận thấy biến động đáng kể trong đà tăng trưởng của nền kinh tế ngay cả đối với các năm liên kề, và việc dự đoán chính xác mức tăng trưởng kinh tế sẽ là tương đối khó khăn và phức tạp. Do đó, để giảm thiểu tác động tiêu cực từ nhân tố này, Công ty luôn chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi trong tình hình kinh tế và thị trường Việt Nam, thiết lập hệ thống chính sách kinh doanh linh hoạt, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các khách hàng, định chế tài chính và tổ chức tín dụng trong và ngoài nước. Đồng thời, Công ty không ngừng phát triển và đổi mới sản phẩm dịch vụ, tiếp cận và thu hút nhiều đối tượng tiêu dùng, tệp khách hàng không chỉ ở Việt Nam mà còn ở nhiều quốc gia trên thế giới để đa dạng hóa nguồn doanh thu, nhằm giảm sự phụ thuộc vào mức tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam.



Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

1.2. Rủi ro về lạm phát

Lạm phát cao thường ảnh hưởng mạnh đến tâm lý tiêu dùng, làm giảm niềm tin và khiến người tiêu dùng lo lắng về tài chính, dẫn tới việc chi tiêu bị cắt giảm cho các dịch vụ không thiết yếu, bao gồm dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, nhà hàng và ẩm thực. Điều này khiến doanh thu giảm và áp lực tài chính tăng lên đối với các doanh nghiệp như Vinpearl.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm 2023 tăng 3,25% so với năm trước, và lạm phát cơ bản tăng 4,16%. Trong chín tháng đầu năm 2024, CPI tăng 3,88% so với cùng kỳ năm trước, và lạm phát cơ bản tăng 2,69%. Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp hiệu quả để kiểm soát tỷ lệ lạm phát. Chính phủ đã giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8% đối với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ, hỗ trợ tài chính cho doanh nghiệp, và kiểm soát cung tiền để duy trì lãi suất ở mức hợp lý. Nhờ vào các biện pháp này, Việt Nam đã duy trì được tỷ lệ lạm phát ở mức ổn định.

Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Vinpearl đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động kế hoạch kinh doanh với các nhà cung cấp nguyên nhiên vật liệu truyền thống. Công ty cũng có kế hoạch điều tiết giá dịch vụ cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát. Bên cạnh đó, Vinpearl thực hiện các biện pháp như tăng cường quản lý chi phí, tìm kiếm nguồn cung ứng chi phí đầu vào, và tối ưu hóa quy trình quản trị và vận hành để phù hợp với tình hình thị trường.

Hình 2. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

1.3. Rủi ro về lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành dịch vụ lưu trú và giải trí. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua của người tiêu

dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người tiêu dùng dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu sử dụng dịch vụ lưu trú và giải trí. Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp xuất hiện khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Mức lãi suất càng cao thì doanh nghiệp càng khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Năm 2022, các Ngân hàng Trung ương (NHTW) đã sử dụng các công cụ tăng lãi suất để đối phó với lạm phát toàn cầu. Tính chung trong năm 2022, đã có ít nhất khoảng 300 đợt tăng lãi suất của các NHTW trên toàn cầu, cao hơn gần 3 lần so với cùng kỳ năm 2021¹. Trong đó, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã thực hiện tới 07 lần liên tiếp tăng và đưa lãi suất của Mỹ lên cao nhất và nhanh nhất kể từ năm 1981. Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành giảm lãi suất để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế thông qua việc liên tục điều chỉnh giảm 4 lần các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5-2,0%/năm, trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao; đồng thời, có nhiều văn bản chỉ đạo, trực tiếp làm việc với các tổ chức tín dụng đề nghị tiết giảm chi phí, giảm lãi suất huy động để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Đến cuối 2023, mặt bằng lãi suất đã giảm đáng kể, lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới bằng VND giảm 2-3% so với cuối năm 2022. Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã công bố báo cáo kết quả của Cuộc điều tra xu hướng kinh doanh quý III/2024, các tổ chức tín dụng dự báo mặt bằng lãi suất huy động – cho vay trong quý IV/2024 và năm 2024 tiếp tục ở mức thấp và thay đổi không đáng kể so với kỳ trước, các tổ chức tín dụng dự báo mặt bằng lãi suất huy động tăng nhẹ (0,1 điểm phần trăm) và mặt bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ (0,09 điểm phần trăm) so với cuối năm 2023. Vinpearl luôn chủ động quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp từ cả trong và ngoài nước, hợp tác không chỉ với các tổ chức tín dụng thương mại mà còn cả với các tổ chức ngân hàng phát triển. Đồng thời, Vinpearl sử dụng linh hoạt các sản phẩm tín dụng khác nhau để tối ưu chi phí vốn. Bên cạnh đó, Vinpearl cũng kiểm soát chặt chẽ nguồn thu, vận dụng nhiều giải pháp thúc đẩy khách hàng thanh toán sớm, giúp hạn chế việc phải duy trì các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Nhờ vào các biện pháp này, Vinpearl có thể giảm thiểu tác động của lãi suất biến động và duy trì sự ổn định trong hoạt động kinh doanh và đảm bảo hiệu quả vận hành.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng đến nền kinh tế nói chung, và ngành dịch vụ lưu trú và giải trí nói riêng. Song song với quá trình phát triển mạnh mẽ của Việt Nam, các luật định và chính sách bao gồm Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Thuế v.v... đã và đang ghi nhận nhiều sửa đổi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Vinpearl. Điều này đòi hỏi Công ty cần hiểu rõ và có những điều chỉnh thích ứng, phù hợp với luật pháp, chính sách và các quy định tại Việt Nam để phát huy tối đa mặt thuận lợi, đồng thời hạn chế những ảnh hưởng không có lợi đối với hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Vinpearl có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay

¹ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Điểm nhấn chính sách lãi suất năm 2022 - Dự báo năm 2023, Tháng 02 năm 2023

đổi trong chính sách về luật, Công ty thường xuyên theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, đồng thời chủ động tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý chuyên sâu. Bộ phận Pháp Chế của Công ty chủ động tổ chức các buổi hội thảo đào tạo thường xuyên cho Ban Lãnh đạo và các bộ phận có liên quan. Ngoài ra, Vinpearl cũng chú trọng tạo lập và duy trì các kênh trao đổi thường xuyên với các cơ quan quản lý nhà nước và các đối tác để đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và giảm thiểu rủi ro pháp lý.

3. Rủi ro đặc thù

Vinpearl có thể chịu ảnh hưởng từ một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

3.1. Rủi ro hoạt động

Vinpearl phải đối mặt với nhiều rủi ro hoạt động có thể ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh và sự phát triển bền vững.

Tuyển dụng và giữ chân nhân viên giỏi là một thách thức lớn, đặc biệt trong bối cảnh cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ khác trong ngành. Đào tạo liên tục để nâng cao kỹ năng của nhân viên cũng rất quan trọng nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ cao cấp mà Vinpearl cam kết mang đến cho khách hàng. Đảm bảo chất lượng dịch vụ đồng đều tại tất cả các cơ sở và xử lý phản hồi khách hàng hiệu quả là yếu tố then chốt để duy trì sự hài lòng và lòng trung thành của khách hàng.

Nguy cơ bị tấn công mạng và mất dữ liệu khách hàng đòi hỏi Vinpearl phải đầu tư mạnh mẽ vào các biện pháp bảo mật. Đồng thời, Công ty cần liên tục cập nhật và áp dụng các công nghệ mới nhất để duy trì sự cạnh tranh và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Bảo trì và nâng cấp cơ sở vật chất là cần thiết để đảm bảo các khu nghỉ dưỡng, khách sạn và khu vui chơi giải trí luôn trong tình trạng tốt nhất, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Quản lý chuỗi cung ứng ổn định cũng là một yếu tố quan trọng để đảm bảo hoạt động không bị gián đoạn, đặc biệt trong bối cảnh biến động của thị trường.

Để giảm thiểu các rủi ro này, Vinpearl đã áp dụng nhiều biện pháp quản lý rủi ro hiệu quả như xây dựng hệ thống tuyển dụng, đào tạo, phát triển và quản lý nhân sự chất lượng, cùng với văn hóa làm việc lành mạnh, mức lương và chế độ đãi ngộ cạnh tranh với thị trường, bên cạnh việc đầu tư vào công nghệ bảo mật thông tin và duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp và đối tác chiến lược. Công ty cũng chú trọng đến việc phát triển bền vững, áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường để thu hút khách hàng có ý thức về môi trường.

Nhờ vào các biện pháp này, Vinpearl có thể giảm thiểu tác động của các rủi ro hoạt động và duy trì sự ổn định trong hoạt động kinh doanh, đồng thời nâng cao trải nghiệm khách hàng và tăng cường hiệu quả vận hành. Điều này giúp Vinpearl không chỉ duy trì vị thế dẫn đầu trong ngành dịch vụ lưu trú và giải trí mà còn phát triển bền vững trong tương lai.

3.2. Rủi ro trong thay đổi xu hướng người tiêu dùng

Trong bối cảnh thị trường ngày càng biến động, xu hướng tiêu dùng có thể thay đổi nhanh chóng do nhiều yếu tố như sự phát triển công nghệ, thay đổi về kinh tế, và sự thay đổi trong sở thích và hành vi của khách hàng. Một trong những thách thức lớn là sự thay đổi trong nhu cầu và mong đợi của khách hàng. Khách hàng ngày nay có xu hướng tìm kiếm những trải nghiệm độc đáo và cá nhân hóa hơn, thay vì chỉ đơn thuần là các dịch vụ lưu trú truyền thống. Điều này



đòi hỏi Vinpearl phải liên tục đổi mới và nâng cao chất lượng dịch vụ để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Ngoài ra, sự gia tăng của các nền tảng chia sẻ nhà ở như Airbnb cũng tạo ra sự cạnh tranh mạnh mẽ. Khách hàng có nhiều lựa chọn hơn và có thể dễ dàng so sánh giá cả và chất lượng dịch vụ. Điều này đòi hỏi Vinpearl phải duy trì và nâng cao uy tín thương hiệu, đồng thời cung cấp các dịch vụ và tiện ích vượt trội để thu hút và giữ chân khách hàng.

Để giảm thiểu rủi ro từ sự thay đổi xu hướng tiêu dùng, Vinpearl đã áp dụng nhiều biện pháp chiến lược. Công ty tập trung vào việc nghiên cứu thị trường và phân tích hành vi khách hàng để dự báo và thích ứng kịp thời với các xu hướng mới. Vinpearl cũng đầu tư vào công nghệ và phát triển các dịch vụ mới, như các ứng dụng di động và các tiện ích thông minh, nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng.

3.3. Rủi ro cạnh tranh

Vinpearl có thể gặp phải rủi ro cạnh tranh từ các đối thủ khác trong ngành dịch vụ lưu trú và giải trí. Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Vinpearl. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có uy tín về chất lượng sản phẩm và dịch vụ, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng. Các doanh nghiệp có quy mô lớn, tiềm lực tài chính tốt, và mạnh dạn đầu tư, không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ sẽ có lợi thế lâu dài.

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Vinpearl có thể gặp phải bao gồm: cạnh tranh trực tiếp từ các đối thủ trong việc đầu tư và phát triển các khu nghỉ dưỡng, khách sạn, và khu vui chơi giải trí; và cạnh tranh từ các dịch vụ thay thế như các nền tảng chia sẻ nhà ở hoặc các khu nghỉ dưỡng tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình.

Để giảm bớt các rủi ro này, Vinpearl đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng cách lựa chọn vị trí chiến lược mang lại giá trị cho nhà đầu tư và khách hàng, tập trung mang đến những dịch vụ và tiện ích nội khu đẳng cấp để mọi người an tâm sử dụng. Vinpearl cũng kết hợp với các chính sách bán hàng phù hợp, mang lại nhiều giá trị cho khách hàng.

Vinpearl luôn cân trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng. Công ty không ngừng đổi mới chất lượng phục vụ để luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú và giải trí. Ngoài ra, Vinpearl cũng đầu tư vào công nghệ để nâng cao trải nghiệm khách hàng và tăng cường hiệu quả vận hành, như triển khai các ki-ốt tự làm thủ tục, ứng dụng di động cho dịch vụ phòng và tự động hóa công việc dọn phòng.

4. Rủi ro về đợt chào bán

Trong lần chào bán này, Vinpearl thực hiện chào bán cổ phiếu cho các nhà đầu tư là cổ đông hiện hữu, là những người am hiểu tình hình hoạt động kinh doanh, định hướng phát triển cũng như năng lực quản lý của Ban lãnh đạo Công ty. Do đó, họ có thể đánh giá được rủi ro từ đợt chào bán lần này là khá thấp.

Đợt chào bán cổ phiếu của Vinpearl sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán. Trên cơ sở so sánh với giá trị của cổ phiếu Vinpearl trong đợt tăng vốn lần thứ 33, đồng



thời căn cứ nhu cầu vốn của Công ty, Ban lãnh đạo Vinpearl tin tưởng vào khả năng thành công của đợt chào bán và việc mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 71.350 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: bảy mươi một nghìn ba trăm năm mươi đồng một cổ phiếu) là hoàn toàn hợp lý và khả thi.

Đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 của Vinpearl thông qua tại Nghị quyết số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024. Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi những rủi ro liên quan đến thị trường chứng khoán. Trong trường hợp thị trường không thuận lợi và cổ phiếu không được chào bán hết như dự kiến, tùy thuộc vào tình hình thị trường tại thời điểm chào bán, Hội đồng quản trị sẽ phân phối tiếp cho nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số cổ phiếu này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

5. Rủi ro pha loãng

5.1. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (“EPS”)

Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) của Công ty sẽ giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành sẽ chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng:

$$EPS = E/Qbp$$

Trong đó:

- EPS pha loãng: Thu nhập trên mỗi cổ phiếu pha loãng sau đợt chào bán thành công
- E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông
- Qbp: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau chào bán)

Như vậy, đợt chào bán cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Vinpearl tăng lên, có thể ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu có thể giảm xuống nếu tốc độ tăng trưởng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của cổ phiếu. Do đó, nhà đầu tư cần có những đánh giá cân trọng về rủi ro này.

5.2. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị và cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú và giải trí, Vinpearl đã tạo lập



được vị thế vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ có nhiều kinh nghiệm. Công ty luôn chú trọng đào tạo và phát triển đội ngũ quản lý có trình độ cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp. Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Hội đồng quản trị đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát triển công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Vinpearl là không lớn.

7. Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh,...)

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Vinpearl có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro mang tính bất khả kháng khác như thiên tai, biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Nếu xảy ra, những rủi ro này có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm giảm số lượng khách hàng và khiến các thị trường tiềm năng mất ổn định. Những rủi ro này, dù ít hay nhiều, cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Vinpearl.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của
Bản Cáo Bạch]



III. CÁC KHÁI NIỆM

- Công ty, Vinpearl, Công ty Vinpearl	: Công ty Cổ phần Vinpearl
- SSI/Tổ chức tư vấn	: Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI
- Ban Kiểm soát, BKS	: Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Vinpearl
- BCTC	: Báo cáo tài chính
- BĐS	: Bất động sản
- CBNV	: Cán bộ nhân viên
- CBLĐ	: Cán bộ lãnh đạo
- CP	: Cổ phiếu
- CTCP	: Công ty Cổ phần
- Đại hội đồng cổ đông, ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông của Vinpearl
- ĐVT	: Đơn vị tính
- Điều lệ	: Điều lệ Công ty Cổ phần Vinpearl
- GCN ĐKDN	: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- GDP	: Tổng sản phẩm quốc nội
- CPI	: Consumer Price Index/Chỉ số giá tiêu dùng
- EPS	: Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần
- Hội đồng quản trị, HĐQT	: Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Vinpearl
- Luật Chứng khoán	: Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019
- Luật Doanh nghiệp	: Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ban hành ngày 17/06/2020
- TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
- TGĐ	: Tổng giám đốc
- VDL	: Vốn điều lệ
- VNĐ	: Việt Nam Đồng

Những thuật ngữ, khái niệm khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật có liên quan, hoặc trong các mục khác của Bản cáo bạch này.



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
- Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: VINPEARL JOINT STOCK COMPANY
- Tên Công ty viết tắt: VINPEARL JSC
- Giấy CNĐKDN: Số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024
- Trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam
- Điện thoại: 0258 3590611
- Fax: 0258 3590613
- Website: <https://vinpearl.com>
- Vốn điều lệ: 17.232.122.040.000 VNĐ (Bằng chữ: Mười bảy nghìn hai trăm ba mươi hai tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn)
- Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái)
- Người đại diện theo pháp luật:
 - Bà Nguyễn Thu Hằng – Chức danh: Chủ tịch HĐQT
 - Ông Đặng Thanh Thủy – Chức danh: Tổng Giám đốc
 - Bà Võ Thị Phương Thảo – Chức danh: Phó Tổng Giám đốc
 - Ông Nguyễn Đình Nga – Chức danh: Giám đốc
- Mã cổ phiếu: VPL (*)
- Sàn đăng ký giao dịch: UPCOM (đang nộp hồ sơ đăng ký giao dịch UPCOM tại hệ thống giao dịch của Sở Giao dịch Chứng khoán) (**)
- Logo công ty:
- Ngày được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng: 15/11/2024
(Ngày Công ty đáp ứng điều kiện Công ty đại chúng: 12/03/2024)

(*) Ngày 21/11/2024, Công ty đã thực hiện nộp Hồ sơ đăng ký cổ phiếu lần đầu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam. Theo đó, Công ty đã nhận được Văn bản chứng

nhận đăng ký cổ phiếu (mã chứng khoán: VPL) do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp cho Công ty Cổ phần Vinpearl.

(**) Ngày 20/11/2024, Vinpearl đã thực hiện nộp Hồ sơ đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết (UPCoM) đến Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”). Theo đó, HNX đã có Công văn số 2818/SGDHN-QLNY ngày 27/11/2024 về hồ sơ đăng ký giao dịch cổ phiếu trên UPCoM. Vinpearl đang triển khai hoàn thiện hồ sơ tài chính và hồ sơ pháp lý, đảm bảo cổ phiếu được giao dịch trên thị trường chứng khoán theo đúng cam kết với các cổ đông.

Ngành nghề kinh doanh:

Lĩnh vực hoạt động của Vinpearl theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

Bảng 1. Danh mục ngành nghề kinh doanh của Vinpearl

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái	5510 (Chính)
2	Quảng cáo	7310
3	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
4	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
5	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)	9610
6	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	1010
7	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản	1020
8	Chế biến và bảo quản rau quả	1030
9	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện	1629
10	Xây dựng nhà để ở	4101
11	Xây dựng nhà không để ở	4102
12	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay	4610
13	Bán buôn đồ uống	4633



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
14	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối.	4669
15	Bán buôn tổng hợp Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối	4690
16	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
17	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Vận tải hành khách bằng cáp treo. Kinh doanh vận chuyển khách du lịch bằng ô tô. Vận tải hành khách đường bộ khác chưa được phân vào đâu	4932
18	Vận tải hành khách đường thủy nội địa	5021
19	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022
20	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
21	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
22	Dịch vụ ăn uống khác	5629
23	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
24	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Không bao gồm hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng	6810
25	Đại lý du lịch	7911

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	Chi tiết: Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam	
26	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	8110
27	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí Chi tiết: Hoạt động biểu diễn nghệ thuật	9000
28	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
29	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Vũ trường, tennis, leo núi, lướt dù trên biển, ca nô, thuyền buồm, thuyền chèo, lướt ván, mô tô trượt nước. Phòng hát karaoke. Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.	9329
30	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu Chi tiết: Dịch vụ chăm sóc sắc đẹp (không gây chày máu)	9631
31	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	9103
32	Hoạt động trung gian tiền tệ khác Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ	6419
33	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: Hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ	5225
34	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy Chi tiết: Quản lý, vận hành khai thác cảng (Không bao gồm các hoạt động sau: - Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải.	5222



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	- Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải. - Dịch vụ hoa tiêu hàng hải)	
35	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
36	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
37	Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo	1073
38	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối	4632
39	Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Không bao gồm truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện, điện gió ngoài khơi, năng lượng hạt nhân, các nhà máy điện lớn có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; vận hành lưới điện truyền tải do nhà nước đầu tư xây dựng	3512
40	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối.	8299
41	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư. Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.	6619
42	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản	6820



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
43	Hoạt động của trụ sở văn phòng	7010
44	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
45	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch Chi tiết: Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam	7990
46	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên Chi tiết: Không bao gồm hoạt động nghiên cứu hoặc sử dụng nguồn gen giống vật nuôi mới trước khi được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, đánh giá	7211
47	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ Chi tiết: Không bao gồm hoạt động nghiên cứu hoặc sử dụng nguồn gen giống vật nuôi mới trước khi được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, đánh giá	7212
48	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
49	Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác Chi tiết: Dịch vụ cho thuê đồ nội thất và các thiết bị gia đình khác	7729
50	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
51	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Thiết kế kết cấu các công trình dân dụng và công nghiệp; - Thiết kế hệ thống thông gió, điều hòa không khí công trình dân dụng; - Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng; - Thiết kế quy hoạch xây dựng; - Thiết kế kiến trúc công trình; - Thiết kế nội, ngoại thất công trình; - Thiết kế cấp thoát nước công trình; - Tư vấn quản lý dự án xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; - Tư vấn thẩm tra thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;	7110
52	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet	4791



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối	
53	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
54	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất	7410
55	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa	0118
56	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	0161
57	Sản xuất các loại bánh từ bột	1071
58	Hoạt động xổ số, cá cược và đánh bạc Chi tiết: Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.	9200
59	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
60	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
61	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm Chi tiết: Không bao gồm hoạt động đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng	7810
62	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	6209
63	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	4719
64	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và	4722



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	
65	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo biểu cam kết WTO)	4763
66	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo biểu cam kết WTO)	4771
67	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	4773
68	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	4799
69	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	4723

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Tiền thân của Công ty Cổ phần Vinpearl là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre, thành lập ngày 25/07/2001 với số vốn ban đầu là 60 tỷ đồng theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3702000169 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Ngày 06/09/2002, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre đổi tên thành Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre.

Năm 2006, Công ty chuyển đổi hình thức hoạt động thành Công ty Cổ phần và chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, vốn điều lệ là 290 tỷ đồng. Năm 2008, Công ty được Sở giao dịch Chứng khoán



Thành phố Hồ Chí Minh (“HSX”) chấp thuận niêm yết cổ phiếu (mã “VPL”) trên HSX từ ngày 25/01/2008. Ngày 08/05/2009, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Du Lịch Vinpearlland. Ngày 28/06/2010, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848, đăng ký thay đổi lần thứ 14, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Năm 2011, Công ty thực hiện thủ tục hủy niêm yết trên HSX từ ngày 26/12/2011 và chuyển đổi hình thức hoạt động thành Công ty TNHH Một Thành Viên Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 17/01/2012. Ngày 03/03/2014, Công ty chuyển đổi hình thức hoạt động thành Công ty Cổ phần và giữ nguyên tên, hình thức doanh nghiệp cho đến nay.

Ngày 15/11/2024, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng theo Công văn số 7739/UBCK-GSĐC ngày 15/11/2024. Ngày 21/11/2024, Công ty đã thực hiện nộp Hồ sơ đăng ký cổ phiếu lần đầu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam. Theo đó, Công ty đã nhận được Văn bản chứng nhận đăng ký cổ phiếu (mã chứng khoán: VPL) do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp cho Công ty Cổ phần Vinpearl. Ngày 20/11/2024, Vinpearl đã thực hiện nộp Hồ sơ đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết (UPCoM) đến Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”). Theo đó, HNX đã có Công văn số 2818/SGDHN-QLNY ngày 27/11/2024 về hồ sơ đăng ký giao dịch cổ phiếu trên UPCoM. Vinpearl đang triển khai hoàn thiện hồ sơ tài chính và hồ sơ pháp lý, đảm bảo cổ phiếu được giao dịch trên thị trường chứng khoán theo đúng cam kết với các cổ đông.

Hoạt động cốt lõi của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh dịch vụ lưu trú, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực. Trải qua 23 năm thành lập, hoạt động, Công ty hiện sở hữu, quản lý, vận hành chuỗi thương hiệu khách sạn, khu nghỉ dưỡng, spa cùng trung tâm hội nghị, ẩm thực và sân golf đẳng cấp 5 sao và các khu vui chơi giải trí theo tiêu chuẩn quốc tế tọa lạc tại những danh thắng du lịch nổi tiếng nhất của Việt Nam như Phú Quốc, Nha Trang, Đà Nẵng, Hạ Long... Hệ thống giải trí, nghỉ dưỡng với 44 cơ sở đang có mặt tại 17 tỉnh thành trên toàn quốc, bao gồm 30 khách sạn, khu nghỉ dưỡng với công suất trên 15.900 phòng, 4 công viên chủ đề, 2 khu vui chơi giải trí, 1 công viên bảo tồn và chăm sóc động vật bán hoang dã, 1 công viên nước, 1 học viện ngựa, 4 sân golf, và 1 trung tâm hội nghị ẩm thực. Một số thương hiệu, dự án nổi bật trong các lĩnh vực kinh doanh chính của Vinpearl có thể kể đến như: Khách sạn Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection; Khách sạn Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An; Quần thể khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và công viên vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang; Quần thể khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf, công viên vui chơi giải trí và công viên chăm sóc – bảo tồn động vật hoang dã tại Phú Quốc.

Là thành viên của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Vingroup”), Vinpearl được thừa hưởng những lợi thế sẵn có về kinh nghiệm quản lý các dự án lớn, đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, và đặc biệt là hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ đẳng cấp và uy tín thương hiệu của Vingroup. Mục tiêu của Vinpearl là trở thành thương hiệu vui chơi giải trí và du lịch nghỉ dưỡng chất lượng và uy tín hàng đầu tại Việt Nam và trên thế giới, mang lại cho cổ đông những lợi ích hấp dẫn, lâu dài, đồng thời không ngừng tạo ra các giá trị gia tăng thông qua việc đầu tư, phát triển các dự án mới.



Các danh hiệu, giải thưởng tiêu biểu được công nhận:

Năm	Thành tựu	Giải thưởng
2014	Khai trương Vinpearl Phú Quốc Resort (300 ha, sân golf 27 lỗ)	Vinpearl Resort Nha Trang: Top 10 Khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam, tại giải thưởng du lịch Việt Nam.
2015	Vận hành vườn thú bán hoang dã đầu tiên ở Việt Nam	Vinpearl Resort Nha Trang: Top 10 Khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam, tại giải thưởng du lịch Việt Nam.
2016	Tăng quy mô lên 6.000 phòng, ra mắt “Vinpearl City Hotel”	Top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam do Brand Finance bình chọn.
2017	Khai trương 8 khu nghỉ dưỡng, nâng tổng số lên 17 cơ sở	- Vinpearl Đà Nẵng Resort & Villas: Khu nghỉ dưỡng biển hàng đầu Việt Nam, do World Travel Award bình chọn. - Vinpearl: Thương hiệu có chất lượng dịch vụ tốt nhất và đóng góp tích cực cho du lịch Việt Nam, do The Guide Awards bình chọn.
2018	Tái cấu trúc thương hiệu, tăng quy mô lên hơn 16.400 phòng	Sáu giải thưởng tại Giải thưởng Du lịch Việt Nam. - Khách sạn hàng đầu Việt Nam: Vinpearl Resort & Spa Hạ Long Bay, Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay, Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc. - Khu du lịch hàng đầu Việt Nam: Vinpearl Nha Trang, Vinpearl Phú Quốc. - Doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh du lịch hàng đầu Việt Nam.
2019	Khai trương thêm 3 khách sạn, tổng số cơ sở lên 33	- Top 50 Thương hiệu giá trị nhất Việt Nam, do Brand Finance bình chọn. - Nhiều giải thưởng tại World Travel Awards: Vinpearl Phú Quốc, Vinpearl Resort & Spa, Vinpearl Luxury Landmark 81, Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng. Trong đó, Vinpearl Luxury Landmark 81 đạt giải thưởng Khách sạn hướng sông hàng đầu thế giới.
2020	Khai trương Vinwonders Phú Quốc	18 khu nghỉ dưỡng và khách sạn được vinh danh tại Giải thưởng Travelers' Choice của TripAdvisor.
2021	Khai trương Phú Quốc	29 giải thưởng từ TripAdvisor, bao gồm Best of the Best

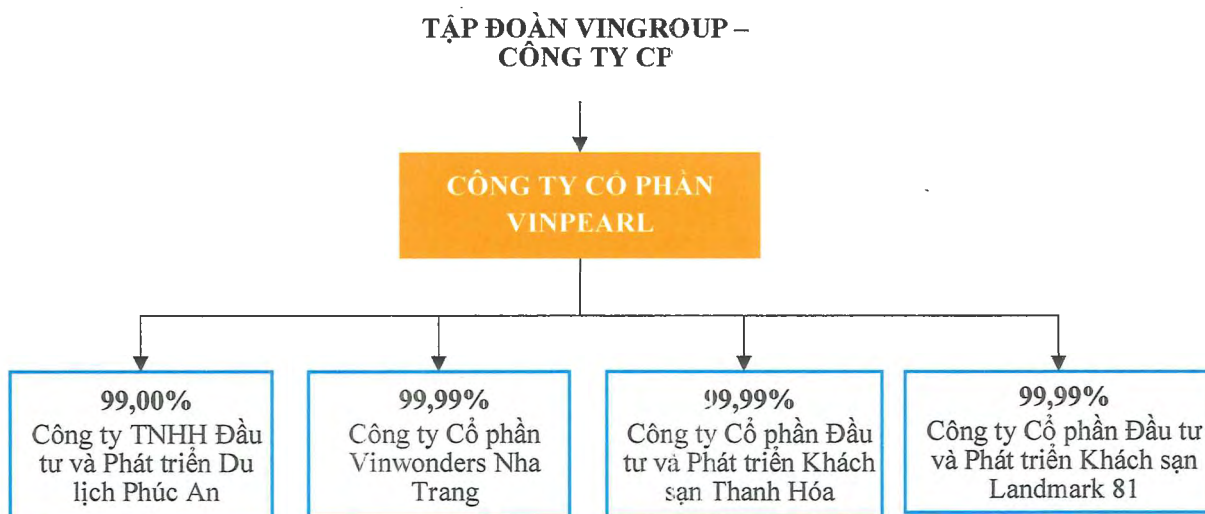


Năm	Thành tựu	Giải thưởng
	United Center	và Travelers' Choice Awards.
2022	Tổ chức hai Siêu Đại nhạc hội Quốc tế	Booking.com Traveler Review Awards: Vinpearl Hotel and Resorts được đánh giá 8.6/10.
2023	Giấy khen của Cục trưởng Cục du lịch Quốc Gia Việt Nam	- Giải thưởng Best of the best bởi TripAdvisor: Vinpearl Wonderworld Phú Quốc, Vinpearl Sealink Nha Trang. - Giải thưởng Traveller's Choice của TripAdvisor: Vinpearl Resort & Spa Hạ Long, Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc. - Top 3 chỉ số thương hiệu mạnh nhất Việt Nam do Brand Finance bình chọn.
2024	Mở rộng hệ thống các cơ sở	- Vinpearl được vinh danh 13 lần tại 5 hạng mục thuộc Giải thưởng du lịch Quốc gia - Vietnam Travel Awards. - Thương hiệu mạnh nhất Việt Nam and top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á do Brand Finance bình chọn.

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành và cơ cấu của nhóm công ty

Cơ cấu Công ty Cổ phần Vinpearl và các công ty con được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được ĐHĐCĐ thông qua. Công ty có trụ sở chính tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam.

Hình 3. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Vinpearl



Nguồn: Vinpearl

Công ty mẹ của Công ty là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.1).

Công ty có 04 (bốn) công ty con (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.2).

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

4.1. Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”)

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. HĐQT quyết định gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

ĐHĐCĐ quyết định các vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và pháp luật liên quan quy định. ĐHĐCĐ có các quyền và nghĩa vụ sau:

- a) Thông qua định hướng phát triển Công ty;
- b) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; Quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- c) Quyết định số lượng thành viên HĐQT và BKS; bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- d) Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- e) Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- f) Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- g) Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- h) Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên HĐQT, thành viên BKS gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;
- i) Quyết định việc tổ chức lại, giải thể hoặc phá sản Công ty;
- j) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT và BKS;
- k) Phê duyệt quy chế nội bộ về quản trị của Công ty; Quy chế hoạt động của HĐQT, BKS;
- l) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
- m) Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 38.3 và khoản 38.4 Điều 38 Điều lệ Công ty;
- n) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Điều lệ và pháp luật.

4.2. Hội đồng quản trị (“HĐQT”)

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT được quy định bởi pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể, HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau:



- a) Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- b) Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- c) Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- d) Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
- e) Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;
- f) Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ mười phần trăm (10%) đến dưới năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- g) Chấp thuận các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và các hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ;
- h) Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 38.3 và khoản 38.5 Điều 38 Điều lệ Công ty;
- i) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- j) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với TGD, Phó TGD, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính của Công ty; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó;
- k) Cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc ĐHĐCĐ của doanh nghiệp khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- l) Giám sát, chỉ đạo TGD và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;
- m) Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- n) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ;
- o) Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên ĐHĐCĐ;
- p) Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- q) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;
- r) Quyết định ban hành quy chế hoạt động HĐQT, quy chế nội bộ về quản trị của Công ty sau khi được ĐHĐCĐ thông qua, quy chế về công bố thông tin của Công ty và các quy chế khác thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- s) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật, Điều lệ và nghị quyết ĐHĐCĐ tại từng thời điểm.

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024-2029 của Công ty bao gồm: 05 thành viên, thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.



Danh sách thành viên HĐQT gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT
3	Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT
4	Bà Lê Thúy Anh	Thành viên HĐQT
5	Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên HĐQT độc lập

Nguồn: Vinpearl

4.3. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát do ĐHCĐ bầu ra để thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như:

- Đề xuất, kiến nghị ĐHCĐ phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình;
- Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên HĐQT, TGD, người quản lý khác;
- Đảm bảo phối hợp hoạt động với HĐQT, TGD và cổ đông;
- Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ Công Ty của thành viên HĐQT, TGD và người điều hành khác của Công ty, BKS phải thông báo bằng văn bản cho HĐQT trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả;
- Xây dựng quy chế hoạt động của BKS và trình ĐHCĐ thông qua;
- Báo cáo hoạt động của BKS trình ĐHCĐ thường niên và phải đảm bảo có các nội dung sau:
 - Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của BKS và từng thành viên BKS theo quy định tại Điều 172 Luật Doanh nghiệp và Điều lệ.
 - Tổng kết các cuộc họp của BKS và các kết luận, kiến nghị của BKS (nếu có).
 - Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty.
 - Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGD, người điều hành khác của Công Ty và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên HĐQT, TGD, người điều hành khác của Công ty là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian ba (03) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.



- (v) Kết quả giám sát đối với HĐQT, TGD và người điều hành khác của Công ty.
- (vi) Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGD và các cổ đông.
- h) Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc;
- i) Có quyền yêu cầu HĐQT, thành viên HĐQT, TGD và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty;
- j) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029 của Công ty bao gồm 03 thành viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số lượng không hạn chế.

Danh sách thành viên BKS gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng BKS
2	Tạ Khánh Duy	Kiểm soát viên
3	Nguyễn Ngọc Linh	Kiểm soát viên

Nguồn: Vinpearl

4.4. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau đây:
- a) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- b) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- c) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- d) Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- e) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm người đứng đầu Chi nhánh/Văn phòng đại diện/Địa điểm kinh doanh của Công ty; Giám đốc/Trưởng các Phòng/Ban/Đơn vị liên quan và các chức danh quản lý khác trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT/ĐHĐCĐ;
- f) Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGD;
- g) Quyết định tuyển dụng lao động;
- h) Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- i) Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị dưới mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- j) Quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, nhận cầm cố, thế chấp, nhận thế chấp, bảo lãnh, nhận bảo lãnh và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới ba mươi lăm phần



- trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;
- k) Được ủy quyền cho cấp dưới và người khác thực hiện một hoặc một số công việc thuộc thẩm quyền và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước HĐQT về việc ủy quyền đó;
 - l) Thực hiện các hoạt động khác thuộc trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều Lệ, nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động của TGD và pháp luật.
 - Các Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc có các quyền, nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của Công ty trong các công việc, hoạt động của Công ty liên quan đến lĩnh vực an ninh an toàn, phòng chống cháy nổ; xây dựng và các lĩnh vực khác của Công ty theo phân công của HĐQT.

Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc, 01 Phó Tổng Giám đốc, 01 Giám đốc và 01 Giám đốc Tài chính. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

Ban Tổng Giám đốc hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực khách sạn, vui chơi giải trí, tài chính và kinh doanh bất động sản.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc và người quản lý doanh nghiệp gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc
2	Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
4	Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc Tài chính

Nguồn: Vinpearl

4.5. Chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban

4.5.1. Khối Kinh Doanh & Marketing

- a) Phòng Quản lý Doanh thu & Đặt phòng:
 - Phân tích tình hình kinh doanh thường xuyên, định kỳ
 - Xây dựng chính sách, chiến lược giá, quản lý quỹ phòng cho từng phân đoạn thị trường, nguồn khách với mục tiêu tối ưu doanh thu cho từng khách sạn
 - Quản lý, kiểm soát giá và chính sách giá
 - Kiểm soát hoạt động đặt phòng nhằm đảm bảo hoạt động quản lý quỹ phòng
- b) Phòng Kinh Doanh:
 - Xây dựng và triển khai các chiến lược, chính sách bán hàng và kế hoạch kinh doanh
 - Xây dựng và duy trì, chăm sóc mối quan hệ đối tác, khách hàng; mở rộng cơ sở dữ liệu, tìm kiếm và phát triển nguồn khách hàng tiềm năng, khách hàng mới để tối đa doanh thu
 - Phát triển và mở rộng thị trường
 - Nghiên cứu phát triển các dự án, sản phẩm mới



c) Phòng Marketing

- Quy hoạch và triển khai công tác nghiên cứu thị trường
- Xây dựng chiến lược marketing và phát triển thương hiệu cho các sản phẩm, dịch vụ của Công ty
- Tổ chức triển khai các hoạt động marketing, truyền thông, quảng bá sản phẩm, dịch vụ; xây dựng tài liệu bán hàng phục vụ cho hoạt động kinh doanh

4.5.2. Khối Hỗ trợ

a) Phòng Nhân sự

- Tuyển dụng: Hoạch định nguồn nhân sự, lập kế hoạch và triển khai tuyển dụng cho toàn Công ty
- Nhân sự:
 - ✓ Xây dựng cơ cấu tổ chức, định mức lao động, định biên và ngân sách nhân sự của Công ty
 - ✓ Xây dựng hệ thống chính sách phúc lợi, các quy trình, quy định của nhân sự và tuyển dụng
 - ✓ Triển khai công tác nhân sự liên quan đến người lao động của Công ty

b) Phòng Đào tạo

- Đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên
- Xây dựng và triển khai các chương trình phát triển tài năng cán bộ lãnh đạo, cán bộ nguồn kế cận
- Xây dựng và triển khai các chương trình, hoạt động, phong trào phát triển văn hóa của Công ty

c) Phòng Hành chính

- Phát hành và lưu trữ, kiểm soát các thông tin phát hành trên các hệ thống chính thức
- Thực hiện công tác văn thư lưu trữ, dịch vụ hành chính hậu cần
- Thực hiện biên dịch các tài liệu, văn bản phục vụ công việc chung

4.5.3. Khối Pháp chế

- Phụ trách các vấn đề pháp lý dự án và triển khai các vấn đề pháp lý liên quan đến đầu tư của Công ty
- Xây dựng và thẩm định các giao dịch, hợp đồng bán dịch vụ, hợp đồng của Công ty
- Kiểm soát tuân thủ pháp luật và tư vấn pháp lý vận hành
- Quản trị các vấn đề pháp lý của nhóm công ty thuộc Công ty
- Tư vấn xử lý tranh chấp phát sinh liên quan đến hoạt động của Công Ty

4.5.4. Khối Tài chính kế toán

a) Phòng Kế toán

- Kế toán bất động sản:
 - ✓ Quản lý công nợ phải thu bất động sản

- ✓ Kế toán chi phí bán hàng và thanh toán bất động sản
- ✓ Kế toán quản trị bất động sản
- Kế toán chi phí, tài sản và công nợ phải trả
- Kế toán công nợ phải trả cấp toàn Công ty
- Kế toán tổng hợp:
 - ✓ Lập báo cáo tài chính và kiểm soát số liệu trên hệ thống
 - ✓ Kiểm soát số liệu thuế của toàn Công ty
 - ✓ Tham gia các giao dịch tài chính
- Kế toán công nợ phải thu (AR)
 - ✓ Kiểm soát doanh thu, xuất hóa đơn và theo dõi công nợ
 - ✓ Kiểm soát công nợ cấp Công ty
- b) Phòng Tài chính quản trị
 - Kế hoạch kinh doanh, ngân sách
 - ✓ Xây dựng và kiểm soát ngân sách
 - ✓ Kiểm soát thực hiện mục tiêu, KPIs cấp Công ty và cơ sở
 - Kế hoạch tài chính, dòng tiền:
 - ✓ Triển khai lập kế hoạch tài chính, dòng tiền, dự báo kết quả kinh doanh toàn Công ty
 - ✓ Quản lý dòng tiền toàn Công ty
 - Quản trị hiệu suất và phân tích hiệu quả hoạt động
 - ✓ Tổ chức đánh giá hiệu quả hoạt động của toàn Công ty; báo cáo quản trị toàn Công ty
- c) Phòng Đầu tư
 - Xây dựng mô hình tài chính
 - Huy động vốn trong nước và quốc tế
 - Quản lý quan hệ với nhà đầu tư, cổ đông (IR)
- d) Phòng Công nghệ thông tin:
 - Phát triển các phần mềm ứng dụng trong hoạt động vận hành và quản lý
 - Tổ chức quản trị và vận hành các hệ thống hạ tầng, ứng dụng tại cơ sở vận hành và trụ sở chính (HO)
- e) Phòng Mua sắm
 - Tổ chức thực hiện công tác mua sắm thực phẩm, hàng hóa, dịch vụ phục vụ vận hành và quản lý
 - Kiểm soát hợp đồng, hồ sơ nhà cung cấp
 - Nghiên cứu, cập nhật xu hướng thị trường, phân tích và đưa ra cảnh báo/ đề xuất về các công nghệ, nguồn hàng mới

4.5.5. Khối Vận hành

- Tổ chức triển khai các hoạt động vận hành tại cơ sở, đảm bảo cung cấp cho khách hàng trải nghiệm các sản phẩm dịch vụ đạt chuẩn
- Tổ chức và triển khai các hoạt động đảm bảo an ninh, an toàn và phòng chống cháy nổ tại các địa điểm văn phòng, cơ sở

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.

5.1. Danh sách Công ty mẹ hoặc những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành

Trong vòng 02 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm ký Bản cáo bạch, Công ty có 01 công ty mẹ với thông tin sau:

Tên công ty	TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP
Ngày thành lập	Ngày 03 tháng 05 năm 2002
Địa chỉ trụ sở chính	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Số GCN ĐKDN	0101245486
Ngành nghề kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Vốn điều lệ	38.785.833.060.000 VNĐ (Bằng chữ: ba mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi lăm tỷ tám trăm ba mươi ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn)
Tỷ lệ sở hữu tại Tổ chức phát hành, trong đó bao gồm:	85,55%
- Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	85,51%
- Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	0,04% (sở hữu gián tiếp thông qua Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom và Công ty TNHH Dịch vụ vận tải sinh thái VinBus)
Tỷ lệ biểu quyết tại Tổ chức phát hành:	85,55%
Tỷ lệ lợi ích	85,55%

Nguồn: Vinpearl

Ngoài công ty mẹ được nêu trên đây, trong vòng 02 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký Bản cáo bạch, không có công ty nào khác nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Vinpearl.



5.2. Danh sách Công ty con hoặc những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.2.1. Danh sách Công ty con trực tiếp

Bảng 2. Danh mục Công ty con trực tiếp của Vinpearl

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCN ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (30/09/2024)	Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của Vinpearl tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	20/11/2018	0108519841	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	502,7	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	21/04/2022	4201954042	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	2.918,7	0	0	99,99	0	0	99,99
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	12/05/2022	2803022903	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	687,0	99,8	0	99,99	99,8	0	99,99
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	22/02/2022	0317164455	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	1.605,4	99,88	0	99,99	99,88	0	99,99
5	Công ty Cổ phần	18/05/2022	3101116101	Dịch vụ lưu	382,7	99,99	99,99	0	99,99	99,99	0

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCN ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (30/09/2024)	Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của Vinpearl tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
	Vinpearl Quảng Bình (*)			trú ngắn ngày							
6	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (*)	16/05/2022	3301711877	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2,0	99,8	99,8	0	99,8	99,8	0
7	Công ty CP Vinpearl Lạng Sơn (*)	13/05/2022	4900887455	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2,0	99,8	99,8	0	99,8	99,8	0
8	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (*)	24/05/2022	1801724285	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2,0	99,8	99,8	0	99,8	99,8	0
9	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (*)	20/05/2022	3901327373	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2,0	99,8	99,8	0	99,8	99,8	0
10	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (*)	23/05/2022	0700862329	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2,0	99,8	99,8	0	99,8	100	0

Nguồn: Vinpearl

(*): Công ty hiện đã giải thể

Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký bản cáo bạch, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của các công ty con nêu trên tại Vinpearl là 0%.

5.2.2. Danh sách những Công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Xem mục 5.2.1.

5.2.3. Công ty liên kết của Tổ chức phát hành

Không có.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức Công ty TNHH (thời điểm thành lập) đến hiện nay:

Công ty được thành lập ngày 25/07/2001 với mức vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 60.000.000.000 đồng. Chi tiết các đợt tăng/giảm vốn điều lệ của Công ty như sau:

Bảng 3. Thông tin về các lần tăng, giảm vốn của Vinpearl

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
TNHH	25-07-2001			60 000 000 000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức Công ty TNHH	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3702000169 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 25/07/2001
Trở thành CTCP	25-07-2001 tới 26-07-2006	60.000.000.000	Tăng 230.000.000.000	290.000.000.000	Tăng vốn điều lệ theo hình thức thành viên góp thêm. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền. Chuyển đổi loại hình thành Công ty Cổ phần	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 26/07/2006

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
1	14-09-2006	290.000.000.000	Tăng 100.000.000.000	390.000.000.000	Chào bán thêm 1.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 14/09/2006
2	04-05-2007	390.000.000.000	Tăng 360.000.000.000	750.000.000.000	Chào bán thêm 36.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 04/05/2007
3	25-09-2007	750.000.000.000	Tăng 250.000.000.000	1.000.000.000.000	Chào bán thêm 25.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 25/09/2007
4	14-06-2010	1.000.000.000.000	Tăng 129.997.590.000	1.129.997.590.000	Phát hành thêm 12.999.759 cổ phiếu để chia cổ tức	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 14/06/2010

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
5	16-08-2010	1.129.997.590.000	Tăng 669.059.620.000	1.799.057.210.000	Chào bán 66.905.962 cổ phần cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 16/08/2010
6	17-03-2011	1.799.057.210.000	Tăng 255.927.680.000	2.054.984.890.000	Phát hành cổ phần để hoán đổi cổ phần của cổ đông Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Phát triển và dịch vụ Vincharm	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 17/03/2011
7	31-12-2013	2.054.984.890.000	Giảm 953.984.000.000	1.101.000.890.000	Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập hai Công ty là Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang và Công ty TNHH Vinpearl Land với vốn chủ sở hữu lần lượt là 476.194.000.000 VND và 477.790.000.000 VND	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 30 ngày 31/12/2013
8	10-04-2014	1.101.000.890.000	Tăng 476.194.000.000	1.577.194.890.000	Chào bán thêm 47.619.400 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu;	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
					Hình thức góp vốn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ hoán đổi nghĩa vụ thanh toán tiền mua cổ phần với giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 32 ngày 10/04/2014
9	13-08-2014	1.577.194.890.000	Tăng 2.442.805.110.000	4.020.000.000.000	Chào bán thêm 244.280.511 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ: (i) góp vốn bằng 35.398.107 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup; (ii) góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 34 ngày 13/08/2014
10	07-08-2015	4.020.000.000.000	Tăng 440.000.000.000	4.460.000.000.000	Chào bán thêm 44.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 37 ngày 07/08/2015

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
11	07-11-2016	4.460.000.000.000	Giảm 2.442.469.380.000	2.017.530.620.000	Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập Công ty mới là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl với vốn chủ sở hữu là 2.442.469.380.000 VND tương ứng với giá trị tài sản được chuyển giao là 90.039.008 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 38 ngày 07/11/2016
12	03-01-2017	2.017.530.620.000	Tăng 22.000.000.000	2.039.530.620.000	Phát hành thêm 2.200.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn của Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài và cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 39 ngày 03/01/2017
13	11-09-2017	2.039.530.620.000	Tăng 2.498.521.310.000	4.538.051.930.000	Phát hành thêm 142.011.719 cổ phần phổ thông và 107.840.412 cổ phần ưu đãi để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 42 ngày 11/09/2017

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
					cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl Land, tỷ lệ hoán đổi 1:1	
14	10-11-2017	4.538.051.930.000	Tăng 2.442.469.380.000	6.980.521.310.000	Phát hành thêm 244.246.938 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 43 ngày 10/11/2017
15	08-03-2018	6.980.521.310.000	Giảm 300.000.000.000	6.680.521.310.000	Tách một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của Công ty để thành lập hai Công ty gồm Công ty Cổ phần Vinpearl Lăng Vân và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 44 ngày 08/03/2018
16	05-06-2018	6.680.521.310.000	Tăng 5.000.000.000	6.685.521.310.000	Phát hành thêm 500.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn khác trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 46 ngày 05/06/2018

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
17	14-09-2018	6.685.521.310.000	Tăng 814.478.690.000	7.500.000.000.000	Chào bán thêm 81.447.869 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 47 ngày 14/09/2018
18	14-01-2019	7.500.000.000.000	Tăng 90.000.000.000	7.590.000.000.000	Phát hành thêm 9.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 48 ngày 14/01/2019
19	02-08-2019	7.590.000.000.000	Giảm 1.078.404.120.000	6.511.595.880.000	Mua lại 107.840.412 cổ phần ưu đãi (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific với giá mua lại là 3.093.749.375.711 VND	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 49 ngày 02/08/2019
20	03-03-2020	6.511.595.880.000	Giảm 622.367.660.000	5.889.228.220.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Invest với vốn chủ sở hữu là 622.367.660.000 VND tương ứng với giá trị tài sản	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 50 ngày 03/03/2020

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
					và công nợ được chuyển giao bao gồm các khoản đầu tư vào các Công ty con, khoản nợ phải thu và khoản vay ngắn hạn	
21	21-10-2020	5.889.228.220.000	Tăng 7.500.000.000.000	13.389.228.220.000	Chào bán thêm 750.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền và chuyển khoản vay thành vốn góp	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 51 ngày 21/10/2020
22	20-04-2021	13.389.228.220.000	Tăng 1.000.000.000.000	14.389.228.220.000	Phát hành thêm 100.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinwonders, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 53 ngày 20/04/2021
23	11-05-2021	14.389.228.220.000	Tăng 5.280.363.100.000	19.669.591.320.000	Chào bán thêm 528.036.310 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 54 ngày 11/05/2021

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
24	17-05-2021	19.669.591.320.000	Tăng 811.940.010.000	20.481.531.330.000	Phát hành thêm 100.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 55 ngày 17/05/2021
25	07-07-2021	20.481.531.330.000	Tăng 279.790.330.000	20.761.321.660.000	Phát hành thêm 27.979.033 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư P&S, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 56 ngày 07/07/2021
26	19-07-2021	20.761.321.660.000	Tăng 2.600.000.000.000	23.361.321.660.000	Chào bán thêm 260.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 57 ngày 19/07/2021
27	27-01-2022	23.361.321.660.000	Tăng 3.164.000.000.000	26.525.321.660.000	Chào bán thêm 316.400.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu;	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
					Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.	ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 59 ngày 27/01/2022
28	10-05-2023	26.525.321.660.000	Tăng 100.000.000.000	26.625.321.660.000	Phát hành thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 64 ngày 10/05/2023
29	21-07-2023	26.625.321.660.000	Giảm 1.263.803.000.000	25.361.518.660.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội với vốn chủ sở hữu là 1.263.803.000.000 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao liên quan đến Khách sạn, Trung tâm tổ chức hội nghị thuộc Dự án Tổ hợp khách sạn, vui chơi giải trí và biệt thự nghỉ dưỡng Vinpearl Cửa Hội tại phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 65 ngày 21/07/2023

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
					Vinh), tỉnh Nghệ An và Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh), tỉnh Nghệ An	
30	31-07-2023	25.361.518.660.000	Tăng 100.000.000.000	25.461.518.660.000	Phát hành thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 66 ngày 31/07/2023
31	27-11-2023	25.461.518.660.000	Giảm 20.420.137.040.000 (*)	5.041.381.620.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt với vốn chủ sở hữu là 20.420.137.040.000 VND và Thặng dư vốn cổ phần là 4.374.734.762.426 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao bao gồm các khoản đầu tư tài chính, các khoản cho vay và các khoản đi vay	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 67 ngày 27/11/2023

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
32	22-12-2023	5.041.381.620.000	Tăng 10.000.000.000.000	15.041.381.620.000	Chào bán thêm 1.000.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 68 ngày 22/12/2023
33	29-02-2024	15.041.381.620.000	Tăng 2.190.740.420.000	17.232.122.040.000	Chào bán thêm 219.074.042 cổ phần phổ thông theo hình thức chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư đã xác định và Chào bán riêng lẻ theo chương trình lựa chọn cho Người lao động; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 69 ngày 29/02/2024

Nguồn: Vinpearl

(*) Thông tin về đợt tách CTCP Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt :

Ngày 23/11/2023, Đại hội đồng Cổ đông của Vinpearl đã thông qua phương án tách công ty theo Nghị quyết số 08/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinpearl sẽ chuyển một phần cổ phần phổ thông của các cổ đông hiện hữu cùng với tài sản tương ứng với giá trị cổ phần sang Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh Doanh Ngọc Việt (“Ngọc Việt”) theo tỷ lệ sở hữu trong CTCP Vinpearl mà không chấm dứt sự tồn tại của CTCP Vinpearl. Vốn điều lệ của Ngọc Việt là 20.420,137 tỷ VND. Vốn điều lệ của Vinpearl sau khi tách là 5.041 tỷ VND.

Tài sản và nợ phải trả được chuyển giao cho Ngọc Việt theo giá trị ghi sổ tại ngày tách công ty như sau:

Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt	Giá trị ghi sổ tại ngày chia tách công ty (triệu đồng)
Chứng khoán kinh doanh	9.581.443
Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.381.396
Phải thu ngắn hạn khác	1.354.159
Chi phí phải trả ngắn hạn	(935.124)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(11.377.314)
Tài sản thuần có thể xác định được	6.004.560
Trong đó:	
- <i>Vốn cổ phần</i>	<i>20.420.137</i>
- <i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>4.374.735</i>
- <i>Quỹ đầu tư và phát triển</i>	<i>8.817</i>
- <i>Lỗ lũy kế</i>	<i>(18.799.129)</i>

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Vinpearl

Theo đó, khoản mục vốn chủ sở hữu đồng thời được chuyển giao cho Ngọc Việt theo giá trị ghi sổ tại ngày tách như trên bao gồm khoản lỗ lũy kế được Vinpearl chuyển giao cho Ngọc Việt là 18.799.129 triệu đồng.

Các giao dịch dẫn đến thay đổi lỗ lũy kế của Vinpearl trong năm 2023 như sau:

Công ty Cổ phần Vinpearl	Lỗ lũy kế (triệu đồng)
Số dư tại ngày 01/01/2023	(19.238.848)
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập CTCP Đầu tư và Phát triển Làng Ván	(7)
Tách CTCP Vinpearl Cửa Hội	290.523
Tách CTCP Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt	18.799.129

Công ty Cổ phần Vinpearl	Lỗ lũy kế (triệu đồng)
Lợi nhuận thuần trong năm	670.652
Số dư tại ngày 31/12/2023	521.499

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Vinpearl

Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với các đợt tăng vốn trên:

Tại Báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần Công ty cổ phần Vinpearl cho giai đoạn từ ngày 01/07/2011 đến ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán và Báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần Công ty cổ phần Vinpearl cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024 đã được kiểm toán, đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC có ý kiến chấp thuận toàn phần như sau:

- Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu tình hình vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl cho giai đoạn từ ngày 01/07/2011 đến ngày 31/12/2023, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.
- Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu tình hình vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký Bản cáo bạch, thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổ chức phát hành tại thời điểm thực hiện như sau:

Bảng 4. Thông tin các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Vinpearl

STT	Tên tổ chức	Giá trị góp vốn/thoái vốn (tỷ đồng)	Phương thức góp vốn/thoái vốn	Năm
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	Thoái vốn: 6.008	Vinpearl chuyển nhượng khoản đầu tư tại CTCP Đầu tư Cam Ranh cho Công ty Cổ phần đầu tư và Kinh doanh Nam An và các cá nhân khác	2022
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại Sado	Góp vốn: 5.730	Vinpearl nhận chuyển nhượng cổ phần của CTCP Kinh doanh Thương mại Sado từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2023
3	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Thương mại SDI	Góp vốn: 9.581	Vinpearl góp vốn bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh thương mại Sado	2023
4	Công ty Cổ phần Vinhomes	Thoái vốn: 5.883	Vinpearl chuyển nhượng cổ phiếu CTCP Vinhomes cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2023
4	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Thương mại SDI	Thoái vốn: 9.581	Tách CTCP Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt ra khỏi Vinpearl, theo đó CTCP Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt sở hữu toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Thương mại SDI	2023
5	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Góp vốn: 10.319	Vinpearl nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Vinwonders Nha Trang từ Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Dream City Hưng Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư Dream City Villas Hưng Yên	2024

			và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Minh Tân	
--	--	--	--	--

Nguồn: Vinpearl

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 19/11/2024, tới thời điểm hiện tại không có sự thay đổi, được trình bày như dưới đây:

Bảng 5. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 19/11/2024

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	117	1.723.212.204	100
1	Tổ chức	3	1.474.138.162	85,55
2	Cá nhân	114	249.074.042	14,45
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0
III	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
TỔNG CỘNG		117	1.723.212.204	100

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 19/11/2024 của Vinpearl

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3. Các loại chứng khoán khác.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



Bảng 6: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Vinpearl

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Đặc điểm Trái phiếu
1	VPLD2429001	5 năm kể từ ngày phát hành, đáo hạn 20/08/2029	20/08/2024	9,5%/năm	150.000.000 USD	150.000.000 USD	6 tháng	Là loại trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền chọn nhận cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP niêm yết trên HSX (mã chứng khoán: VIC) thuộc quyền sở hữu của Vinpearl tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20/08/2029. Các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027.

Nguồn: Vinpearl

Công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo các điều khoản, điều kiện của trái phiếu; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác, phù hợp với quy định của pháp luật.

Bảng 7: Tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt chào bán trái phiếu

Mã trái phiếu	Sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế thực hiện		Số vốn chưa sử dụng đến 30/09/2024 (triệu USD)
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (triệu USD)	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (triệu USD)	
VPLD2429001	Đã sử dụng	Một lần	150	Một lần	150	0

Trái phiếu được phát hành vào ngày 20/08/2024 và chưa đến thời hạn thực hiện báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu.

Nguồn: Vinpearl

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: Theo Công văn số 8468/UBCK-PTTT ngày 12/12/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo quy định của pháp luật tại Vinpearl là 49% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Vinpearl theo quyết định của ĐHĐCĐ và quy định tại Điều lệ công ty: không có.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Vinpearl tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất (19/11/2024): 0%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1. Mô tả sản phẩm, dịch vụ chính

Công ty Cổ phần Vinpearl hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị, nhà hàng và ẩm thực, đóng góp hơn 90% cơ cấu doanh thu thuần trong các năm 2022 và 2023. Được định vị là tổ hợp trải nghiệm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí chất lượng cao, chuyên nghiệp với quy mô lớn tại Việt Nam, Vinpearl hiện diện tại các thành phố lớn và các điểm đến du lịch, hình thành nên những siêu quần thể bao gồm khách sạn, khu nghỉ dưỡng, công viên vui chơi giải trí và sân golf tại các vị trí chiến lược trên khắp cả nước. Các dự án của Vinpearl được triển khai dựa trên các đánh giá nghiên cứu khả thi bài bản, nhằm mang đến những sản phẩm phù hợp với nhu cầu ngày càng đa dạng và khắt khe của khách hàng. Là thành viên của Vingroup, Vinpearl được thừa hưởng những lợi thế vượt trội sẵn có về kinh nghiệm quản lý các dự án quy mô lớn, đội ngũ nhân sự năng động với trình độ chuyên môn cao, và đặc biệt là hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ đẳng cấp và uy tín thương hiệu của Vingroup.

Các sản phẩm của nhóm dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan được tập trung phát triển dựa trên các nhóm sản phẩm chính sau đây:



- Khách sạn và khu nghỉ dưỡng thương hiệu Vinpearl
- Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí thương hiệu VinWonders
- Sân golf thương hiệu Vinpearl Golf
- Hoạt động kinh doanh khác: kinh doanh trung tâm hội nghị và sự kiện, kinh doanh chuyển nhượng dự án bất động sản

• **Khách sạn và khu nghỉ dưỡng thương hiệu Vinpearl**

Khởi đầu từ tổ hợp Vinpearl Resort Nha Trang, sau hơn 21 năm phát triển, Vinpearl đã sở hữu chuỗi khách sạn, khu nghỉ dưỡng và giải trí sang trọng trên khắp Việt Nam. Hiện tại, hệ thống Vinpearl gồm 30 khách sạn và khu nghỉ dưỡng với tổng số trên 15.900 nghìn phòng, chủ yếu đặt tại các địa điểm du lịch nổi tiếng và các thành phố lớn của Việt Nam như: Hạ Long, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Huế, Đà Nẵng, Hội An, Nha Trang, Cam Ranh, Cần Thơ, Thành phố Hồ Chí Minh và Phú Quốc. Nhằm nâng tầm và quốc tế hóa thương hiệu Vinpearl trong lĩnh vực khách sạn – nghỉ dưỡng, tính đến hết năm 2023, Tập đoàn Meliá Hotels International và Tập đoàn Marriott International đã tham gia quản lý 22 khách sạn và khu nghỉ dưỡng. Sự kết hợp này hứa hẹn sẽ mang lại trải nghiệm đa dạng cho du khách trong và ngoài nước khi vừa được tận hưởng tổ hợp nghỉ dưỡng trọn gói độc đáo của Vinpearl với phong cách bản địa, vừa trải nghiệm tiêu chuẩn dịch vụ toàn cầu của thương hiệu khách sạn quốc tế.

Các dự án tiêu biểu:

Dự án 1: Khách sạn Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Tọa lạc bên bờ sông Sài Gòn, nằm trong khu phức hợp Vinhomes Central Park đẳng cấp và sôi động, Landmark 81 là tòa tháp giữ kỷ lục cao nhất Việt Nam, xếp thứ 14 trong số những tòa tháp cao nhất thế giới.



Là dấu ấn kiến trúc nổi bật trên nền trời thành phố, Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection, là khách sạn 5 sao có vị trí đắc địa tại TP. Hồ Chí Minh, nâng phân khúc nghỉ dưỡng sang trọng tại thành phố lên một tầm cao mới.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Chủ sở hữu (gián tiếp qua công ty con – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81)
- Loại hình sản phẩm: Khách sạn
- Vị trí: 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Quy mô: 223 phòng
- Năm đưa vào hoạt động: 2019

Dự án 2: Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Trên con đường di sản miền Trung, Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An là “tâm điểm hạnh phúc” giữa quần thể nghỉ dưỡng, giải trí, golf và trải nghiệm văn hóa Vinpearl Nam Hội An. Tòa khách sạn trong dáng hình của đôi cánh buồm khổng lồ hướng về phía bờ biển Bình Minh nguyên sơ dài 1,3km, tạo thành một công trình tuyệt tác giao hòa giữa phong cách kiến trúc đương đại và vẻ đẹp tuyệt mỹ của thiên nhiên.

Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An là điểm đến hoàn hảo cho kỳ nghỉ khám phá miền di sản của các gia đình với các trải nghiệm văn hóa và sản phẩm giáo trí dành riêng cho trẻ em, đồng

thời lý tưởng để phục vụ hội họp hay du lịch khen thưởng nhờ dịch vụ xuất sắc và hệ thống phòng họp đẳng cấp đáp ứng sự kiện lên đến 600 khách. Ngoài ra, với không gian xanh ngát và thơ mộng bên bờ biển Bình Minh, Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An còn được các cặp cô dâu chú rể triệu phú chọn lựa để ghi dấu những khoảnh khắc thiêng liêng nhất với các siêu tiệc cưới trong mơ bên bờ biển.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Chủ sở hữu dự án
- Loại hình sản phẩm: Khách sạn, biệt thự du lịch
- Vị trí: Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam
- Quy mô: 429 phòng khách sạn và 132 căn biệt thự
- Năm đưa vào hoạt động: 2018

Dự án 3: Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Với kiến trúc cánh cung duyên dáng và hiện đại, thoải xuống bờ biển dài tuyệt đẹp nơi cát mịn trắng tinh và nước biển trong xanh, Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay là nơi có thể nhìn từ giường ngủ ra toàn cảnh Vịnh Nha Trang với tầm nhìn mỹ lệ và sống động nhất. Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay được xướng tên vinh danh Khu nghỉ dưỡng biển hàng đầu Việt Nam bởi giải thưởng danh giá World Travel Award vào năm 2018. 7 chòi spa trên mặt hồ thơ mộng cùng các liệu trình thư giãn, chăm sóc cơ thể có nguồn gốc từ Bali là một trong những



nét hấp dẫn riêng biệt của khu nghỉ dưỡng sang trọng này. Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay còn được coi là "Resort của gia đình" với các villa rộng lớn có từ 2-4 phòng ngủ, đáp ứng được nhu cầu vừa riêng tư, vừa gắn kết cho các thành viên trong gia đình. Đặc biệt, với khu Kids Club rộng rãi và nhiều trò chơi hấp dẫn cùng với công viên giải trí VinWonders chỉ cách 300m, khu nghỉ dưỡng là lựa chọn lý tưởng cho một kỳ nghỉ đầy niềm vui của các gia đình có trẻ nhỏ.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Chủ đầu tư dự án
- Loại hình sản phẩm: Khách sạn, biệt thự du lịch
- Vị trí: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
- Quy mô: 483 phòng khách sạn và 168 căn biệt thự
- Năm đưa vào hoạt động: 2015

Dự án 4: Khách sạn Sheraton Vinh



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay trung tâm thành phố Vinh, tiếp cận dễ dàng từ sân bay Vinh và đi đến các tổ hợp nghỉ dưỡng, giải trí và khu công nghiệp lớn, khách sạn Sheraton Vinh được quản lý vận hành bởi tập đoàn đa quốc gia Marriott International. Khi đi vào vận hành, khách sạn dự kiến sẽ bao gồm các tiện ích ẩm thực cao cấp, nhà hàng, quầy bar, rooftop view toàn cảnh thành phố.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Hợp tác kinh doanh và có quyền mua lại
- Loại hình sản phẩm: Khách sạn
- Vị trí: Đường Quang Trung, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
- Quy mô: 335 phòng khách sạn
- Năm đưa vào hoạt động: dự kiến 2025

• **Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí thương hiệu VinWonders**

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

Các dự án tiêu biểu:

Dự án 1: Công viên hoang dã Vinpearl Safari Phú Quốc



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Tọa lạc phía Tây Bắc của đảo ngọc Phú Quốc, Vinpearl Safari Phú Quốc là một điểm đến dành cho những du khách muốn hòa mình vào thiên nhiên, ngắm nhìn và tìm hiểu cuộc sống hoang dã của những loài động vật quý hiếm. Công trình được xây dựng và quy hoạch bài bản với hai phân khu: khu vườn thú mở và công viên động vật hoang dã. Đây là nơi sinh sống của hơn 4.500 cá thể của 200 loài động vật, trong đó có rất nhiều loại động vật quý hiếm trên thế giới.

như: hổ Bengal, sư tử Châu Phi, hươu cao cổ, ngựa vằn, tê giác trắng... Vinpearl Safari Phú Quốc không chỉ là một địa điểm du lịch độc đáo mà còn là trung tâm bảo tồn động vật bán hoang dã lớn nhất Việt Nam.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Hợp tác đầu tư và trực tiếp vận hành
- Loại hình sản phẩm: Công viên hoang dã và bán hoang dã
- Vị trí: Bãi Dài, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
- Quy mô diện tích đất: 499 ha
- Năm đưa vào hoạt động: 2015

Dự án 2: Công viên vui chơi giải trí VinWonders Nha Trang



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Được đưa vào hoạt động từ năm 2007, VinWonders Nha Trang, công viên giải trí của những kỷ lục, hiện là điểm đến không thể bỏ qua ở Nha Trang, Khánh Hòa. Từ đất liền, hệ thống cáp treo dài hơn 2.800m sẽ đưa du khách tới với thiên đường giải trí quốc tế tại một trong 29 vịnh biển đẹp nhất hành tinh, tọa lạc trên hòn đảo thơ mộng Hòn Tre. Được xây dựng dưới mô hình “tất cả trong một”, VinWonders Nha Trang có 6 phân khu trò chơi đáp ứng nhu cầu đa dạng của mọi đối tượng khách, là lựa chọn hàng đầu của những du khách sành điệu, đón đầu xu hướng và đam mê các trải nghiệm đẳng cấp thế giới.

Qua 3 lần nâng cấp mở rộng, VinWonders Nha Trang hứa hẹn đem đến những kỷ ức khó quên cho hàng triệu lượt khách mọi lứa tuổi, mọi quốc tịch, thông qua những sản phẩm nổi bật bao gồm:



- Thử thách những trái tim dũng cảm nhất khi chinh phục 6 trò chơi cảm giác mạnh đẳng cấp thế giới tại phân khu cảm giác mạnh: Cuộc phiêu lưu hầm mỏ, Đu quay dây văng, Đua xe trên không ... Đặc biệt, du khách có thể trải nghiệm trò chơi đường trượt dài 1.865m, hệ thống xe trượt quanh núi dài nhất Đông Nam Á, Zipline dài nhất, dốc nhất và có cú nhảy tiếp nhất cao nhất tại Việt Nam
- Mục sở thị Xứ sở vạn hoa rực rỡ với các bộ sưu tập “kỳ hoa dị thảo” khổng lồ đến từ 5 châu được tái hiện trong những “tiểu vũ trụ” thực vật trần đầy nhựa sống: Vườn cây không khí (Sky garden) với các loài cây quý hiếm tới từ rừng rậm nhiệt đới Nam Mỹ, Đồi vạn hoa rực rỡ trưng bày các loài hoa hồng, hoa tulip tới từ khắp nơi trên thế giới, không gian văn hóa Nhật bản với cầu đá, cổng Tori tại vườn Nhật, xứ sở xương rồng với hơn 8.000 loài, nắm giữ 3 kỷ lục của Việt Nam.
- Cảm nhận được sự hồi hộp, phấn khích, xen lẫn choáng ngợp khi thu trọn toàn bộ cảnh quan kỳ vĩ của vịnh biển quyến rũ với Bánh xe bầu trời, sở hữu chiều cao kỷ lục lên tới 120m và là công trình vòng quay lớn nhất tại Việt Nam, top 10 vòng quay cao nhất của thế giới.
- Ghé thăm Thế giới diệu kỳ (Fairy land), lạc bước vào không gian cổ tích lung linh với những trò chơi dành riêng cho trẻ nhỏ: Lâu đài vũ trụ, Vương quốc kẹo ngọt..., trải nghiệm “Tata Show”, show diễn thực cảnh đa phương tiện đẳng cấp thế giới đầu tiên tại Việt Nam, dài 40 phút, sử dụng đỉnh cao công nghệ âm thanh, ánh sáng, vũ đạo chân thực
- Trải nghiệm Công viên nước trên đảo sở hữu số lượng trò chơi nhiều nhất Châu Á, thử thách bản thân tại đường trượt ở độ cao 17,3m tại 2 trò chơi nước hấp dẫn là Đĩa bay vũ trụ và Con cuồng nộ của Hải Vương
- Khám phá hệ sinh thái biển lung linh, kỳ bí, nơi 30.000 loài sinh vật biển cư ngụ và chiêm ngưỡng show diễn Nàng tiên cá đầy bí ẩn.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Chủ sở hữu (gián tiếp qua công ty con – Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang)
- Loại hình sản phẩm: Công viên vui chơi giải trí. là một công trình đã được đưa vào hoạt động và được tiếp tục đầu tư mở rộng
- Vị trí: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
- Quy mô công trình: 50 ha
- Năm đưa vào hoạt động: 2007



Dự án 3: VinWonders Vũ Yên



❖ Giới thiệu tổng quan

Nằm trong tổ hợp đại đô thị Vũ Yên, khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng lớn nhất miền Bắc, dự án có nhiều điều kiện tự nhiên thuận lợi để triển khai hạng mục vui chơi giải trí kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái, với phía Tây và phía Nam giáp sông Cấm, phía Bắc giáp sông Ruột Lợn, phía Đông giáp sông Bạch Đằng.

VinWonders Vũ Yên được xây dựng để trở thành tổ hợp giải trí sinh thái đầu tiên tại Việt Nam, bao gồm công viên chủ đề khám phá rừng Amazon, vườn thú mở chủ đề khám phá Phi Châu, kết hợp khu cắm trại sinh thái độc đáo với góc nhìn trọn không gian rừng.

❖ Thông tin cụ thể

- Vai trò của Vinpearl: Công ty quản lý
- Loại hình sản phẩm: Công viên chủ đề, vườn thú mở
- Vị trí: Đảo Vũ Yên, Phường Đông Hải, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng
- Quy mô: 39 ha (bao gồm diện tích học viện ngựa)
- Năm đưa vào hoạt động: dự kiến 2025



- **Sân golf thương hiệu Vinpearl Golf**

Vinpearl vận hành hệ thống sân golf đẳng cấp tiêu chuẩn quốc tế, từ 18 đến 36 hố, tại đảo Vũ Yên – Hải Phòng, Nam Hội An – Quảng Nam, đảo Hòn Tre – Nha Trang và đảo Phú Quốc.

Các dự án tiêu biểu:

Dự án 1: Vinpearl Golf Nam Hội An



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Cách sân bay quốc tế Đà Nẵng 45 phút di chuyển, Vinpearl Golf Nam Hội An nằm trong trong quần thể du lịch hấp dẫn thuộc miền Trung, kề cận bãi biển Bình Minh nguyên sơ tuyệt mỹ. Sân golf đẳng cấp quốc tế này được thiết kế bởi IMG Worldwide với địa hình tự nhiên đặc trưng, làm nên một điểm nhấn rất riêng cho miền di sản. Năm 2019, sân Golf Nam Hội An đã đạt được giải thưởng sân golf nghỉ dưỡng tốt nhất khu vực châu Á Thái Bình Dương tại Asian Golf Awards.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Chủ sở hữu dự án
- Loại hình sản phẩm: Sân golf
- Vị trí: Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
- Quy mô: 73 ha (18 hố)
- Năm đưa vào hoạt động: 2018



Dự án 2: Vinpearl Golf Hải Phòng



❖ Giới thiệu tổng quan

Tọa lạc tại vị trí thuận tiện, gần trung tâm thành phố, Vinpearl Golf Hải Phòng là điểm đến yêu thích của golfer cho những trải nghiệm golf đẳng cấp. Được thiết kế bởi IMG Worldwide, Vinpearl Golf Hải Phòng sở hữu 36 hố golf với 2 sân golf riêng biệt: 18 hố sân cỏ và 18 hố sân đầm lầy, thay đổi trải nghiệm của người chơi với những góc nhìn độc đáo ra hướng cảng Đình Vũ hay về hướng thành phố cảng sôi động.

❖ Thông tin cụ thể

- Vai trò của Vinpearl: Hợp tác đầu tư, trực tiếp vận hành
- Loại hình sản phẩm: Sân golf
- Vị trí: Đảo Vũ Yên, Phường Đông Hải, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng
- Quy mô: 264 ha (36 hố)
- Năm đưa vào hoạt động: 2017
- **Hoạt động kinh doanh khác: kinh doanh trung tâm hội nghị và sự kiện, kinh doanh chuyển nhượng dự án bất động sản**

Ngoài việc vận hành các trung tâm hội nghị và sự kiện tại các cơ sở khách sạn và khu nghỉ dưỡng, Vinpearl còn quản lý vận hành Almaz, trung tâm ẩm thực và hội nghị đẳng cấp thế giới, nổi bật với hệ thống nhà hàng sang trọng mang phong cách Á – Âu – Việt cùng hệ thống phòng hội nghị đạt tiêu chuẩn quốc tế, khu giải trí và khu mua sắm đẳng cấp, mang đến trải nghiệm toàn diện cho khách hàng.



Bên cạnh các hoạt động kinh doanh cốt lõi, Vinpearl còn triển khai thêm hoạt động kinh doanh chuyển nhượng dự án bất động sản, tập trung vào các khu shophouse tọa lạc tại những địa điểm du lịch nổi tiếng như Nha Trang và Phú Quốc. Đây là mảng kinh doanh hỗ trợ, tận dụng lợi thế từ lượng khách du lịch thường xuyên đến các cơ sở nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí của Vinpearl, nhằm tối ưu hóa giá trị từ hệ sinh thái hiện có.

10.1.2. Quy trình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

Vinpearl tối ưu hóa hoạt động kinh doanh bằng cách tập trung các chức năng mua sắm, bán hàng và tiếp thị tại trụ sở chính, đồng thời tiêu chuẩn hóa định biên và quy trình vận hành tại các đơn vị cơ sở. Chiến lược này không chỉ đảm bảo tính nhất quán trong mọi hoạt động mà còn tăng cường lợi thế cạnh tranh trong các khâu mua sắm và bán hàng, tạo nền tảng vững chắc cho việc mở rộng quy mô và phát triển bền vững của Công ty.

- **Quy trình mua sắm**

Phòng Mua sắm đóng vai trò trung tâm trong việc triển khai hoạt động mua sắm cho tất cả các đơn vị của Công ty. Phòng chịu trách nhiệm quản lý đa dạng các hạng mục, từ vật tư tiêu hao, tài sản cố định, công cụ dụng cụ, thực phẩm, đồ uống, đến các dịch vụ marketing, sửa chữa, cải tạo và đầu tư tài sản mới. Với quy mô hoạt động lớn và khối lượng giao dịch cao, mô hình tổ chức này giúp Công ty có lợi thế trong đàm phán với các đối tác và nhà cung cấp, tối ưu hóa chi phí và đảm bảo điều kiện mua sắm ưu đãi. Các quy trình mua sắm được thiết lập một cách minh bạch, bài bản và hỗ trợ bởi hệ thống phần mềm quản lý chuyên nghiệp, đảm bảo yêu cầu về tiến độ và chất lượng. Nhờ đó, các cơ sở luôn vận hành ổn định, trơn tru, không gặp gián đoạn trong bất kỳ khâu nào.

- **Quy trình kinh doanh và tiếp thị**

Khối kinh doanh và tiếp thị (“S&M”) của Công ty được đặt tại trụ sở chính. Bên cạnh việc phân tích tình hình kinh doanh, quản lý và kiểm soát quỹ phòng để tối ưu doanh thu, S&M còn đảm nhiệm việc xây dựng và triển khai chiến lược, chính sách bán hàng, các gói sản phẩm, phát triển quảng bá thương hiệu, cũng như tìm kiếm, duy trì và mở rộng quan hệ đối tác kinh doanh, thị trường cho từng chuỗi sản phẩm. Ở các khu vực trọng điểm, Công ty thiết lập thêm các bộ phận S&M tại địa phương và tại cơ sở nhằm phát triển và duy trì mối quan hệ chiến lược với các đại lý du lịch, chăm sóc các đoàn khách lớn. Cách tiếp cận này giúp Vinpearl không chỉ tập trung xây dựng tệp khách hàng cho từng dòng sản phẩm mà còn đẩy mạnh bán chéo giữa các chuỗi sản phẩm khác nhau, tạo ra các gói dịch vụ đặc thù và hấp dẫn phù hợp với từng thị trường mục tiêu, giúp tối ưu doanh thu cho Công ty.

Với các chính sách giá và gói sản phẩm được triển khai tại từng thời điểm, các cơ sở có thể tiếp nhận yêu cầu sử dụng dịch vụ của khách hàng thông qua nhiều kênh bán, điển hình như sau:

- Các đại lý du lịch, bao gồm đại lý du lịch trực tuyến
- Khối khách hàng doanh nghiệp, bao gồm các Tập đoàn, doanh nghiệp tại Việt Nam và trên thế giới
- Hệ thống đặt phòng trên website, ứng dụng riêng, tổng đài chăm sóc khách hàng, bộ phận S&M tại trụ sở chính của Công ty
- Đặt phòng trực tiếp tại các cơ sở



Các cơ sở sẽ phối hợp với S&M để xác nhận lại yêu cầu của khách hàng khi cần thiết, bao gồm việc trao đổi thêm trực tiếp với khách hàng để làm rõ thêm thông tin, điều chỉnh dịch vụ cung cấp và ký kết hợp đồng, nếu có. Chi phí cho dịch vụ sẽ được thanh toán trước một phần hoặc toàn phần tùy vào từng đơn hàng cụ thể.

Việc đón tiếp và phục vụ khách hàng sau đó sẽ được chuyển sang cho vận hành của các cơ sở.

• **Quy trình vận hành**

Với mục tiêu cung cấp trải nghiệm toàn diện và có chất lượng cao nhất cho khách hàng, khả năng vận hành trôi chảy của các cơ sở Vinpearl đóng vai trò quan trọng để Vinpearl có thể đạt được kế hoạch kinh doanh đề ra. Để đảm bảo điều này, Vinpearl tổ chức mỗi cơ sở với các bộ phận chuẩn hóa, cùng số lượng nhân sự phù hợp với đặc thù và quy mô của cơ sở đó.

Khách sạn và khu nghỉ dưỡng:

- Bộ phận tiền sảnh: quản lý thông tin khách hàng và đảm bảo quy trình check-in/check-out suôn sẻ
- Bộ phận ẩm thực: cung cấp dịch vụ ẩm thực, phục vụ các bữa ăn và đồ uống cho khách tại nhà hàng, quầy bar, phòng ăn và các sự kiện
- Bộ phận buồng phòng: đảm bảo tất cả các phòng ở và khu vực chung của khách sạn luôn sạch sẽ, ngăn nắp và tiện nghi cho khách
- Bộ phận kỹ thuật: bảo trì, sửa chữa và đảm bảo hoạt động của các hệ thống kỹ thuật và trang thiết bị trong khách sạn
- Bộ phận cảnh quan: duy trì và chăm sóc cảnh quan, vườn cây, khuôn viên xung quanh khách sạn để tạo không gian xanh và đẹp mắt cho khách
- Bộ phận chăm sóc sức khỏe: cung cấp các dịch vụ chăm sóc sức khỏe, spa, gym, và các hoạt động thư giãn giúp khách hàng có trải nghiệm nghỉ dưỡng tốt nhất

VinWonders:

- Bộ phận tiền sảnh: hỗ trợ khách trong các thủ tục vào công viên, cung cấp thông tin và hướng dẫn khách tham quan
- Bộ phận ẩm thực: cung cấp dịch vụ ăn uống, phục vụ thực phẩm và đồ uống cho khách tại các nhà hàng, quầy ăn nhanh, và khu vực giải khát trong công viên
- Bộ phận dọn dẹp: duy trì vệ sinh, sạch sẽ tại các khu vực công cộng, khu vui chơi, nhà vệ sinh và các khu vực khác trong công viên
- Bộ phận kỹ thuật: đảm bảo các trò chơi, thiết bị và hệ thống kỹ thuật trong công viên hoạt động ổn định, an toàn
- Bộ phận vận hành trò chơi: vận hành và giám sát các trò chơi, đảm bảo an toàn và mang lại trải nghiệm thú vị cho khách
- Bộ phận cảnh quan: duy trì và chăm sóc cảnh quan, vườn cây, bồn hoa và không gian xanh trong công viên, tạo môi trường đẹp mắt, dễ chịu cho khách tham quan

Vinpearl Golf:

- Bộ phận Clubhouse: đón tiếp khách hàng, đảm bảo các dịch vụ và tiện ích tại clubhouse hoạt động hiệu quả, cung cấp cho khách hàng không gian thư giãn, ăn uống và các tiện ích sau khi chơi golf
- Bộ phận vận hành sân golf: đảm bảo các hoạt động trên sân golf diễn ra suôn sẻ và an toàn, từ việc điều phối lịch trình chơi đến việc hỗ trợ khách hàng khi ra sân
- Bộ phận bảo dưỡng sân golf: duy trì và chăm sóc cỏ, cây xanh, cảnh quan trên sân golf, đảm bảo mặt sân luôn đẹp và chất lượng cao để mang đến trải nghiệm tốt nhất cho người chơi
- Bộ phận kỹ thuật: đảm bảo các thiết bị, hệ thống và cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại sân golf hoạt động ổn định và an toàn

10.1.3. Trình độ công nghệ áp dụng

Vinpearl đã áp dụng nhiều công nghệ hiện đại nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng và tối ưu hóa quy trình vận hành, với một số công nghệ tiêu biểu như sau:

Khách sạn và khu nghỉ dưỡng:

- Hệ thống quản lý khách sạn đồng bộ và tự động
- Nhận dạng ký tự quang học (OCR) giúp tự động thông tin khách hàng
- Digital Key – khoá cửa phòng trên mobile
- Check-in và tự động tạo code mở cửa phòng

VinWonders:

- Hệ thống bán hàng và quản lý vận hành tổng thể
- Hệ thống ki-ốt, khoá tủ thông minh và 1 chạm
- Hệ thống bán vé 8Wonder và kiểm soát check-in bằng khuôn mặt

Vinpearl Golf:

- Hệ thống quản lý sân và thời gian chơi thông minh
- Hệ thống quản lý điểm thông minh cho người chơi
- Hệ thống quản lý học viện ngựa

Các hệ thống dùng chung cho mảng bán hàng và quản lý:

- Hệ thống tài chính kế toán trên nền tảng SAP ERP (System Application Programing - Enterprise Resource Planning)
- Hệ thống quản lý nhân sự trên nền tảng SAP HCM (System Application Programing - Human Capital Management) và chấm công tự động bằng khuôn mặt
- Hệ thống bán hàng và AI phân tích hành vi Salesforce
- Chatbot hỗ trợ khách hàng online

Các hệ thống dùng chung của mảng vận hành và hỗ trợ:

- Hệ thống kiểm soát nhận diện và kiểm soát bằng khuôn mặt tự động
- Robot kế toán tự động hoạch toán doanh thu, chi phí
- Báo cáo quản trị (MIS) tự động và theo thời gian thực



- Ký kết văn bản, hợp đồng trực tuyến (online)
- Hệ thống bảo mật, AI phân tích lỗ hổng và hành vi người dùng
- Dữ liệu tập trung thông tin khách hàng (Datalake). AI phân tích thói quen, hành vi của khách

10.1.4. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Biến động về lượng khách là một nhân tố thường thấy trong lĩnh vực kinh doanh của Vinpearl. Trong các giai đoạn cao điểm như mùa hè và kỳ nghỉ lễ lớn, lượng khách đi du lịch thường tăng cao đột biến, dẫn đến tình trạng kín phòng tại các khu khách sạn và nghỉ dưỡng; đồng thời, nhu cầu về các dịch vụ giải trí, ăn uống và tham quan cũng tăng lên. Ngược lại, trong giai đoạn thấp điểm như mùa mưa, lượng khách đi du lịch có xu hướng giảm mạnh, dẫn tới số lượng phòng trống tăng lên và các dịch vụ ít được sử dụng.

Bên cạnh các biến động có thể dự đoán được theo tính mùa vụ, thì một nhân tố biến động khác khó dự đoán hơn cũng gây ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Vinpearl là chu kỳ kinh tế. Trong giai đoạn kinh tế phát triển tốt và ổn định, tâm lý của người tiêu dùng thường tích cực song song với tăng trưởng thu nhập bình quân, dẫn đến nhu cầu du lịch và nghỉ dưỡng cũng tăng theo. Ngược lại, trong giai đoạn suy thoái kinh tế, người tiêu dùng có xu hướng thắt chặt chi tiêu cho các dịch vụ không thiết yếu, bao gồm dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, dẫn đến doanh thu giảm cho các công ty như Vinpearl.

Để giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực từ các biến động trên, Vinpearl chủ động xây dựng các gói khuyến mãi với đa dạng sản phẩm và mức giá hấp dẫn, mở rộng và phát triển thị trường, phát triển phân khúc MICE cho mùa thấp điểm. Chiến lược quản lý nhân sự linh hoạt cũng được áp dụng, với việc tuyển dụng nhân viên thời vụ trong mùa cao điểm bên cạnh việc duy trì một đội ngũ nhân viên cố định. Vinpearl cũng chủ động thu thập dữ liệu vĩ mô và lượng khách, áp dụng các công cụ và phương pháp phân tích tiên tiến để có thể dự đoán sát nhất nhu cầu của khách hàng trong các thời điểm, các chu kỳ kinh tế khác nhau. Việc này giúp Công ty kiểm soát tốt chi phí đầu vào, bằng những điều chỉnh mức hàng tồn kho, tối ưu nhân sự và lập kế hoạch tiếp thị phù hợp với dự báo.

Ngoài ra, Vinpearl cũng chú trọng đến việc duy trì quan hệ khách hàng bền vững thông qua các chương trình khách hàng thân thiết và các chiến dịch tiếp thị cá nhân hóa. Bên cạnh lợi ích có được từ nhận diện thương hiệu, các chương trình và chiến dịch này cũng giúp Vinpearl có thêm thông tin về các tệp khách hàng, như thói quen tiêu dùng, địa điểm ưa thích v.v... để có thể may đo và xây dựng nên các gói sản phẩm thu hút được khách hàng, ngay cả khi nhân tố mùa vụ và chu kỳ kinh tế không thuận lợi.

10.1.5. Sản lượng, doanh thu lợi nhuận qua các năm

a) Cơ cấu doanh thu thuần năm 2022, năm 2023 và 09 tháng đầu năm 2024



Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2022		2023		9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Chuyển nhượng bất động sản	72.298	1,01%	569.452	6,15%	5.770.087	48,31%
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	7.096.688	98,94%	8.601.105	92,94%	6.172.585	51,69%
Hoạt động khác	3.744	0,05%	83.546	0,90%	0	0%
Tổng cộng	7.172.730	100%	9.254.103	100%	11.942.672	100%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2022		2023		9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng bất động sản	35.990	(0,87%)	435.887	(16,97%)	176.341	7,43%
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	(4.157.711)	100,96%	(3.086.819)	120,15%	2.196.065	92,57%
Hoạt động khác	3.744	(0,09%)	81.840	(3,19%)	0	0%
Tổng cộng	(4.117.977)	100%	(2.569.092)	100%	2.372.406	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Bảng 9. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2022		2023		9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng bất động sản	33.388	0,69%	0	0%	18.067	0,36%
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.484.027	92,35%	6.097.506	98,70%	4.950.023	99,64%
Hoạt động khác	338.270	6,97%	80.000	1,30%	0	0%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2022		2023		9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Tổng cộng	4.855.685	100%	6.177.506	100%	4.968.090	100%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2022		2023		9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng bất động sản	17.083	(0,34%)	0	0%	15.208	2,49%
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	(5.117.469)	100,42%	(3.587.273)	102,28%	594.852	97,51%
Hoạt động khác	4.193	(0,08%)	80.000	(2,28%)	0	0%
Tổng cộng	(5.096.193)	100%	(3.507.273)	100%	610.060	100,0%

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng Quý III năm 2024 của Vinpearl

Cơ cấu doanh thu trong những năm gần đây có xu hướng tăng tỷ trọng của doanh thu bất động sản, cụ thể từ 1% tổng doanh thu hợp nhất năm 2022 lên 48% tổng doanh thu hợp nhất 9 tháng năm 2024. Đây là loại hình doanh thu có lợi nhuận gộp cao, tuy nhiên không phải hoạt động kinh doanh chính của Vinpearl.

Đối với hoạt động kinh doanh chính, doanh thu ghi nhận mức tăng trưởng mạnh mẽ. Doanh thu 9 tháng của công ty mẹ và hợp nhất năm 2024 đạt lần lượt hơn 80% và hơn 70% doanh thu cả năm 2023, mặc dù trong năm 2024 công ty đã không còn ghi nhận doanh thu vận hành của biệt thự biển và condotel do chuyển mô hình kinh doanh từ tự vận hành sang quản lý (doanh thu vận hành của loại hình này chiếm từ 25-30% tổng doanh thu vận hành trong quá khứ).

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



10.2. Tài sản

Bảng 10. Tình hình tài sản Hợp nhất của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	34.928.120	8.315.859	26.612.261	32.858.410	10.157.932	22.700.478	47.981.865	11.952.009	36.029.856
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	24.052.126	3.911.581	20.140.545	22.118.459	4.758.792	17.359.667	32.462.382	5.609.589	26.852.793
2	Máy móc, thiết bị	8.148.254	3.190.724	4.957.530	8.059.876	3.959.080	4.100.796	12.185.446	4.680.455	7.504.991
3	Phương tiện vận tải	1.016.695	444.695	572.000	980.171	517.210	462.961	1.020.247	504.812	515.435
4	Thiết bị văn phòng	93.139	60.700	32.439	90.821	64.772	26.049	145.436	68.851	76.585
5	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	737.943	347.007	390.936	722.563	415.879	306.684	940.441	500.004	440.437
6	Tài sản cố định khác	879.963	361.152	518.811	886.520	442.199	444.321	1.227.913	588.298	639.615
II	Tài sản cố định vô hình	831.600	247.801	583.799	766.731	304.531	462.200	1.195.250	334.019	861.231
1	Quyền sử dụng đất	564.207	74.461	489.746	471.468	85.562	385.906	818.605	98.099	720.506
2	Phần mềm máy	249.506	167.125	82.381	271.806	210.463	61.343	287.971	223.460	64.511

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
	tính									
3	Tài sản cố định vô hình khác	17.887	6.215	11.672	23.457	8.506	14.951	88.674	12.460	76.214
III	Tài sản cố định cho thuê tài chính	0	0	0	346.134	35.036	311.098	346.134	52.748	293.386
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	0	0	0	235.188	8.049	227.139	235.188	12.118	223.070
2	Máy móc, thiết bị	0	0	0	110.946	26.987	83.959	110.946	40.630	70.316
IV	Bất động sản đầu tư cho thuê	918.418	165.101	753.317	762.543	176.393	586.150	798.215	200.461	597.754
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	750.124	135.452	614.672	594.249	143.288	450.961	629.921	164.764	465.157
2	Quyền sử dụng đất	168.294	29.649	138.645	168.294	33.105	135.189	168.294	35.697	132.598

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Bảng 11. Tình hình tài sản của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	22.660.244	6.695.546	15.964.698	22.545.767	7.879.892	14.665.875	23.601.766	8.643.998	14.957.768
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	15.773.578	3.051.652	12.721.926	15.419.445	3.577.078	11.842.367	16.042.983	3.988.514	12.054.469
2	Máy móc, thiết bị	4.996.333	2.658.859	2.337.474	5.207.481	3.150.851	2.056.630	5.655.004	3.416.129	2.238.875
3	Phương tiện vận tải	852.489	355.789	496.700	823.832	422.500	401.332	825.193	458.600	366.593
4	Thiết bị văn phòng	99.991	75.138	24.853	99.071	80.308	18.763	95.221	87.617	7.604
5	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	387.797	255.901	131.896	382.074	288.211	93.863	382.206	311.915	70.291
6	Tài sản cố định khác	550.056	298.207	251.849	613.864	360.944	252.920	601.159	381.224	219.935
II	Tài sản cố định vô hình	535.597	197.681	337.916	609.456	255.582	353.874	629.880	286.500	343.380
1	Quyền sử dụng đất	290.086	29.869	260.217	326.276	40.624	285.652	326.276	47.158	279.118

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
2	Phần mềm máy tính	237.725	162.411	75.314	261.875	206.938	54.937	277.804	228.850	48.954
3	Tài sản cố định vô hình khác	7.786	5.401	2.385	21.305	8.020	13.285	25.800	10.492	15.308
III	Tài sản cố định cho thuê tài chính	0	0	0	339.375	6.223	333.152	339.375	26.965	312.410
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	0	0	0	230.595	1.220	229.375	230.595	5.284	225.311
2	Máy móc, thiết bị	0	0	0	108.780	5.003	103.777	108.780	21.681	87.099
IV	Bất động sản đầu tư cho thuê	752.571	144.032	608.539	752.571	173.811	578.760	752.571	196.144	556.427
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	584.277	114.383	469.894	584.277	140.706	443.571	584.277	161.311	422.966
2	Quyền sử dụng đất	168.294	29.649	138.645	168.294	33.105	135.189	168.294	34.833	133.461

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng Quý III năm 2024 của Vinpearl

Bảng 12. Danh sách tài sản có giá trị lớn của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
1	Công viên vui chơi giải trí Vinwonders Nha Trang	0	0	0	0	0	0	10.553.054	719.402	9.833.652
2	Khách sạn Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection	1.603.485	56.940	1.546.545	0	0	0	3.518.719	100.072	3.418.647
3	Công viên vui chơi giải trí VinWonders Nam Hội An	2.190.021	762.731	1.427.290	2.203.204	916.068	1.287.136	2.151.761	992.790	1.158.971
4	Vinpearl Nha Trang – Dịch vụ chung	1.878.400	734.572	1.143.827	1.931.229	870.193	1.061.036	2.591.058	890.765	1.700.293
5	Công viên hoang dã Vinpearl Safari Phú Quốc	2.126.511	329.697	1.796.814	2.126.962	424.868	1.702.094	2.130.434	498.539	1.631.895
6	Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc	1.526.949	209.628	1.317.321	1.524.294	262.661	1.261.634	1.529.050	309.565	1.219.485

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
7	Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An	1.303.457	375.269	928.189	1.305.680	436.939	868.741	1.306.206	483.255	822.951
8	Khu nghỉ dưỡng Nha Trang Marriott Resort and Spa, Hon Tre Island	830.164	351.137	479.027	839.825	398.880	440.946	861.784	434.469	427.315
9	Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Spa Hạ Long	1.097.303	395.129	702.173	1.108.399	443.824	664.575	1.102.185	475.223	626.962

Nguồn: Vinpearl

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

10.3. Thị trường hoạt động

Bảng 13. Thị trường hoạt động của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Khoản mục	2022		2023		9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu						
Doanh thu nội địa	7.172.730	100%	9.254.103	100%	11.942.672	100%
Doanh thu thị trường quốc tế	0	0	0	0	0	0
Tổng cộng	7.172.730	100%	9.254.103	100%	11.942.672	100%
Lợi nhuận gộp						
Lợi nhuận gộp nội địa	(4.117.977)	100%	(2.569.092)	100%	2.372.406	100%
Lợi nhuận gộp thị trường quốc tế	0	0	0	0	0	0
Tổng cộng	(4.117.977)	100%	(2.569.092)	100%	2.372.406	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Các hoạt động kinh doanh của Vinpearl hiện đang được thực hiện hoàn toàn tại thị trường Việt Nam.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

10.4.1. Báo cáo tình hình đầu tư và hiệu quả đầu tư dự án

- **Dự án đầu tư trên đảo Hòn Tre, Nha Trang**
 - Đầu tư xây dựng tổ hợp cáp treo vượt biển đưa đón du khách từ thành phố Nha Trang tới quần thể nghỉ dưỡng, vui chơi và giải trí Vinpearl Nha Trang trên đảo Hòn Tre. Bên cạnh việc giúp du khách di chuyển qua đảo thuận tiện chỉ trong vòng khoảng 8 phút, hệ thống cáp treo cũng đưa đến những trải nghiệm không thể bỏ qua khi du khách được ngắm trọn khung cảnh thiên nhiên của thành phố và vịnh biển Nha Trang – 1 trong 29 vịnh biển đẹp nhất thế giới, theo đánh giá của UNESCO.
 - Đầu tư xây dựng bến cảng Vinpearl Harbour Nha Trang tọa lạc kế cận công viên Vinwonders Nha Trang trên đảo Hòn Tre, với khu phố thương mại sầm uất cùng không khí náo nhiệt của nhiều buổi biểu diễn, sự kiện.
 - Đầu tư xây dựng Aquafield Nha Trang, tổ hợp thư giãn và chăm sóc sức khỏe đặc trưng của Hàn Quốc đầu tiên tại Việt Nam và là cơ sở nước ngoài đầu tiên của Aquafield trên đảo Hòn



Tre. Tổ hợp được quy hoạch với diện tích lên tới 5.400m² và có công suất phục vụ đồng thời 1.040 khách. Mang thiết kế tươi sáng, tinh tế và sang trọng lấy cảm hứng từ những bãi biển nguyên sơ xanh trong của Nha Trang kết hợp với phong cách tối giản đương đại đến từ các kiến trúc sư Hàn Quốc, Aquafield Nha Trang sẽ là một không gian thư giãn tuyệt vời và hoàn toàn khác biệt với tất cả các phòng xông hơi hiện nay tại Việt Nam.

Các dự án trên sẽ thu hút đông đảo khách địa phương và khách quốc tế đến với đảo Hòn Tre, với hàng nghìn lượt khách thăm quan mỗi ngày, đặc biệt là trong dịp nghỉ lễ và mùa du lịch cao điểm. Với thông tin từ các dự án đầu tư xây dựng mở rộng này, các dự án khác đang vận hành trên đảo Hòn Tre đã ghi nhận sự quan tâm của đông đảo khách du lịch, cụ thể hóa qua mức tăng trưởng vượt bậc trong 9 tháng đầu năm 2024:

- Công viên Vinwonders Nha Trang ghi nhận lượng khách tăng 52%, doanh thu tăng 69% so với cùng kỳ năm 2023.
- Khách sạn Vinpearl Resort Nha Trang ghi nhận tỷ lệ phòng lấp đầy tăng 29%, doanh thu tăng 73% so với cùng kỳ năm 2023.
- Khách sạn Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay ghi nhận tỷ lệ phòng lấp đầy tăng 23%, doanh thu tăng 48% so với cùng kỳ năm 2023.

10.4.2. Đánh giá hiệu quả sản xuất kinh doanh

Kết thúc năm 2023, tổng doanh thu hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl là 9.265 tỷ đồng, tăng 29% so với năm 2022. Doanh thu hợp nhất 9 tháng đầu năm 2024 ghi nhận 11.959 tỷ đồng, với lợi nhuận sau thuế đạt hơn 3.084 tỷ đồng, tăng gần 360% so với cả năm 2023.

Ở mảng hoạt động cốt lõi, cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2024, lợi nhuận gộp của hoạt động cốt lõi là 2.196 tỷ đồng, tăng trưởng mạnh so với lỗ gộp của cả năm 2023 là 3.087 tỷ đồng. Ở mảng kinh doanh bất động sản, Công ty ghi nhận doanh thu cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2024 ở mức 5.770 tỷ đồng, với lợi nhuận gộp tương ứng 176 tỷ đồng.

Với kế hoạch kinh doanh khai thác được tối đa những thuận lợi từ sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch Việt Nam, và nhờ sự chỉ đạo sát sao của ban lãnh đạo Công ty, doanh thu thuần và lợi nhuận của Công ty đang bám sát kế hoạch mà ĐHCĐ đã giao cho Công ty năm 2024.

[Phần cuối của trang này được cô tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của
Bản Cáo Bạch]



10.5. Các hợp đồng lớn trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Trong năm 2022, Công ty đã ký kết các hợp đồng lớn tiêu biểu bao gồm:

Bảng 14. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2022 (*)

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
I	HỢP ĐỒNG BÁN HÀNG				(Đơn vị tính: Triệu đồng)	
1	Công ty TNHH NT Travel	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2020 (gia hạn 2021)	01/01/2022 – 31/12/2022	95.553	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
2	Công ty TNHH Agoda	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022-2023	01/01/2022 – 31/12/2022	76.082	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2021	01/01/2022 – 31/12/2022	73.566	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
4	Công ty TNHH Booking.com	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022-2023	01/01/2022 – 31/12/2022	55.842	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
5	Công ty TNHH thương mại và du lịch Năm Sao	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2021	01/01/2022 – 31/12/2022	44.137	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
6	Công ty Cổ phần du lịch BestPrice Việt Nam	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2020 (gia hạn 2021)	01/01/2022 – 31/12/2022	43.613	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
II	HỢP ĐỒNG MUA HÀNG				(Đơn vị tính: Triệu đồng)	
1	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	64.285	Sản phẩm đầu vào
2	Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại Hoàng Dũng	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	29.871	Sản phẩm đầu vào
3	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	28.956	Sản phẩm đầu vào
4	Công ty TNHH MTV Thê Vinh Phú Quốc	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	25.668	Sản phẩm đầu vào
5	Công ty Cổ phần Đại Tân Việt	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	21.772	Sản phẩm đầu vào
6	Công ty TNHH Thủy sản Hạnh Nhi	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	20.957	Sản phẩm đầu vào

Nguồn: Vinpearl

(*) Ghi chú:

1. Mọi quan hệ giữa đối tác với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.

2. Các hợp đồng lớn đã được ký kết trong năm 2022 và chưa thực hiện: Không có.
3. Đối tác tham gia khác: Không có.
4. Các điều khoản quan trọng khác trong các hợp đồng: Không có.
5. Sản phẩm đầu vào: Đối tác cung cấp sản phẩm cho Công ty.
6. Sản phẩm đầu ra: Công ty cung cấp sản phẩm cho đối tác.

Trong năm 2023, Công ty đã ký kết các hợp đồng lớn tiêu biểu bao gồm:

Bảng 15. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2023 ()**

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
I	HỢP ĐỒNG BÁN HÀNG				(Đơn vị tính: Triệu đồng)	
1	Công ty TNHH Agoda	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	215.401	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
2	Công ty Expedia	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	174.029	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2023	01/01/2023 – 31/12/2023	140.562	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
4	Công ty TNHH Booking.com	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	111.313	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
5	Công ty TNHH NT Travel	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2022	01/01/2023 – 31/12/2023	107.812	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
6	Công ty TNHH San Hồ Đỏ	Vé vào cổng Vinwonders	1/1/2023	01/01/2023 – 31/12/2023	66.859	Sản phẩm đầu ra: Vui chơi giải trí
II	HỢP ĐỒNG MUA HÀNG				(Đơn vị tính: Triệu đồng)	
1	Công ty TNHH Hoài Giang Xanh	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	55.607	Sản phẩm đầu vào
2	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	52.972	Sản phẩm đầu vào
3	Công ty TNHH Jebson & Jensen (Việt Nam)	Hàng hóa	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	49.975	Sản phẩm đầu vào
4	Hộ kinh doanh cá cảnh Nemo	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	22.801	Sản phẩm đầu vào
5	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	22.375	Sản phẩm đầu vào

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
6	Công ty Cổ phần TMDV Thành Bắc	Hàng hóa; dịch vụ	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	21.543	Sản phẩm đầu vào

Nguồn: Vinpearl

() Ghi chú:**

- Mối quan hệ giữa đối tác với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.
- Các hợp đồng lớn đã được ký kết trong năm 2023 và chưa thực hiện: Không có.
- Đối tác tham gia khác: Không có.
- Các điều khoản quan trọng khác trong các hợp đồng: Không có.
- Sản phẩm đầu vào: Đối tác cung cấp sản phẩm cho Công ty.
- Sản phẩm đầu ra: Công ty cung cấp sản phẩm cho đối tác.

Trong 9 tháng đầu năm 2024, Công ty đã ký kết các hợp đồng lớn tiêu biểu bao gồm:

Bảng 16. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 9 tháng đầu năm 2024 (*)**

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
I	HỢP ĐỒNG BÁN HÀNG				(Đơn vị tính: Triệu đồng)	
1	Công ty TNHH Agoda	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	306.986	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
		dịch vụ khác tại khách sạn				nghi dưỡng
2	Công ty Expedia	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	184.369	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2023	01/01/2024 – 30/09/2024	143.958	Sản phẩm đầu ra: F&B
4	Công ty TNHH Booking.com	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	128.369	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
5	Công ty TNHH NT Travel	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2022	01/01/2024 – 30/09/2024	138.735	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
6	Công ty TNHH San Hồ Đỏ	Vé vào cổng Vinwonders	1/1/2024	01/01/2024 – 30/09/2024	106.845	Sản phẩm đầu ra: Vui chơi giải trí
II	HỢP ĐỒNG MUA HÀNG				(Đơn vị tính: Triệu đồng)	
1	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	59.046	Sản phẩm đầu vào

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
2	Công ty TNHH thủy sản Hạnh Nhi	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	38.663	Sản phẩm đầu vào
3	Công ty Cổ phần Đại Tân Việt	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	38.006	Sản phẩm đầu vào
4	Công ty TNHH Hoài Giang Xanh	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	36.376	Sản phẩm đầu vào
5	Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại Hoàng Dũng	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	28.450	Sản phẩm đầu vào
6	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	27.888	Sản phẩm đầu vào

Nguồn: Vinpearl

(*) Ghi chú:**

- Mối quan hệ giữa đối tác với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.
- Thông tin các hợp đồng lớn đã được ký kết trong năm 2024 và chưa thực hiện: Không có.
- Đối tác tham gia khác: Không có.
- Các điều khoản quan trọng khác trong các hợp đồng: Không có.
- Sản phẩm đầu vào: Đối tác cung cấp sản phẩm cho Công ty.
- Sản phẩm đầu ra: Công ty cung cấp sản phẩm cho đối tác.

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Bảng 17. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2022 (*)

STT	Tên đối tác	Sản phẩm dịch vụ	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Giá trị giao dịch/ Doanh thu, Doanh số mua hàng
I	KHÁCH HÀNG (Triệu VND/Năm)					
1	Công ty TNHH NT Travel	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2020 (gia hạn 2021)	1/1/2022 – 31/12/2022	95.553	1,3%
2	Công ty TNHH Agoda	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	1/1/2022 – 31/12/2022	76.082	1,1%
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2021	1/1/2022 – 31/12/2022	73.566	1,0%
4	Công ty TNHH Booking.com	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	1/1/2022 – 31/12/2022	55.842	0,8%
5	Công ty TNHH thương mại và du lịch Năm Sao	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2021	1/1/2022 – 31/12/2022	44.137	0,6%
6	Công ty Cổ phần du lịch BestPrice Việt Nam	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2020 (gia hạn 2021)	1/1/2022 – 31/12/2022	43.613	0,6%

II	NHÀ CUNG CẤP (Triệu VND/Năm)					
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Dương Đông	Dầu khí	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	130.320	1,5%
2	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	64.285	0,7%
3	Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại Hoàng Dũng	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	29.870	0,3%
4	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	28.955	0,3%
5	Công ty TNHH MTV Thế Vinh Phú Quốc	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	25.667	0,3%
6	Công ty Cổ phần Đại Tân Việt	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	21.771	0,3%

Nguồn: Vinpearl

(*) Mọi quan hệ của khách hàng/nhà cung cấp với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.

Bảng 18. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2023 ()**

STT	Tên đối tác	Sản phẩm dịch vụ	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Giá trị giao dịch/Doanh thu, Doanh số mua hàng
I	KHÁCH HÀNG (Triệu VND/Năm)					
1	Công ty TNHH Agoda	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và	2022 – 2023	01/01/2023 –	215.401	2,3%

		các dịch vụ khác tại khách sạn		31/12/2023		
2	Công ty Expedia	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	174.029	1,9%
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	01/12/2023	01/01/2023 – 31/12/2023	140.562	1,5%
4	Công ty TNHH Booking.com	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	111.313	1,2%
5	Công ty TNHH NT Travel	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2022	01/01/2023 – 31/12/2023	107.812	1,2%
6	Công ty TNHH San Hồ Đỏ	Vé vào cổng Vinwonders	01/01/2023	01/01/2023 – 31/12/2023	66.859	0,7%
II	NHÀ CUNG CẤP (Triệu VND/Năm)					
1	Công ty TNHH Hoài Giang Xanh	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2023 – 31/12/2023	55.606	0,6%
2	DNTN Nguyễn Thị	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2023 –	52.972	0,6%

	Thanh Huệ			31/12/2023		
3	Công ty TNHH Jebsen & Jensen (Việt Nam)	Hàng hóa	2023 – 2024	01/01/2023 – 31/12/2023	49.975	0,5%
4	Hộ kinh doanh cá cảnh Nemo	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2023 – 31/12/2023	22.800	0,2%
5	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2023 – 31/12/2023	22.375	0,2%
6	Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ Thanh Bắc	Hàng hóa; dịch vụ	2023 – 2024	01/01/2023 – 31/12/2023	22.058	0,2%

Nguồn: Vinpearl

(**) Mọi quan hệ giữa khách hàng/nhà cung cấp với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.

Bảng 19. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong 9 tháng đầu năm 2024 (*)**

STT	Tên đối tác	Sản phẩm dịch vụ	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Giá trị giao dịch/ Doanh thu, Doanh số mua hàng
I	KHÁCH HÀNG (Triệu VND/Năm)					
1	Công ty TNHH Agoda	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	306.986	2,6%
2	Công ty Expedia	Đêm phòng lưu trú cùng các	2023 – 2024	1/1/2024 –	184.369	1,5%

		dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn		30/09/2024		
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2023	1/1/2024 – 30/09/2024	143.958	1,2%
4	Công ty TNHH Booking.com	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	128.369	1,1%
5	Công ty TNHH NT Travel	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2022	1/1/2024 – 30/09/2024	138.735	1,2%
6	Công ty TNHH San Hồ Đỏ	Vé vào cổng Vinwonders	1/1/2024	1/1/2024 – 30/09/2024	106.845	0,9%
II	NHÀ CUNG CẤP (Triệu VND/Năm)					
1	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	59.046	1,9%
2	Công ty TNHH Jebsen & Jensen (Việt Nam)	Hàng hóa	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	49.975	1,6%
3	Công ty TNHH Thủy sản Hạnh Nhi	Thực phẩm	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	38.663	1,3%

4	Công ty Cổ phần Đại Tân Việt	Thực phẩm	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	38.006	1,2%
5	Công ty TNHH Hoài Giang Xanh	Thực phẩm	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	36.376	1,2%
6	Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại Hoàng Dũng	Thực phẩm	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	28.450	0,9%

Nguồn: Vinpearl

(***) Mọi quan hệ giữa khách hàng/nhà cung cấp với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

10.7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Vinpearl là thương hiệu dịch vụ du lịch - nghỉ dưỡng - giải trí hàng đầu tại Việt Nam (theo đánh giá xếp hạng của Công ty tư vấn định giá thương hiệu Brand Finance). Công ty sở hữu, quản lý và khai thác vận hành chuỗi khách sạn, resort, spa cùng trung tâm hội nghị, ẩm thực, các sân golf đẳng cấp 5 sao và các khu vui chơi giải trí theo tiêu chuẩn quốc tế, tọa lạc tại những danh thắng du lịch nổi tiếng nhất của Việt Nam như Hạ Long, Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc.... Với hơn 20 năm không ngừng phát triển, 44 cơ sở mà Công ty đang sở hữu, quản lý và khai thác vận hành có mặt tại 17 tỉnh thành trên toàn quốc, bao gồm 30 khách sạn và khu nghỉ dưỡng với công suất trên 15.900 phòng, 4 công viên chủ đề và 2 khu vui chơi giải trí, 1 công viên bảo tồn và chăm sóc động vật bán hoang dã, 1 công viên nước, 1 học viện ngựa, 4 sân golf, 1 trung tâm hội nghị ẩm thực. Công ty dự kiến tiếp tục mở rộng quy mô trên Việt Nam và trên thế giới trong thời gian tới.

10.7.1. Về chất lượng và thương hiệu sản phẩm

❖ Vinpearl

Vinpearl là thương hiệu lớn về du lịch và nghỉ dưỡng, bao gồm các tổ hợp khách sạn, biệt thự biển đẳng cấp năm sao quốc tế. Ngay sau giai đoạn đóng băng vì đại dịch Covid-19, Vinpearl là một trong những doanh nghiệp đầu tiên chủ động phát triển thị trường quốc tế ngay từ khi Việt Nam chính thức mở cửa. Hàng loạt sự kiện tầm cỡ quốc tế, những xu hướng giải trí mới... được Vinpearl tiên phong đón đầu, góp phần nâng tầm điểm đến và đưa tinh hoa thế giới về Việt Nam, thúc đẩy du lịch quốc gia phát triển mạnh mẽ.

Năm 2024, Brand Finance - tổ chức hàng đầu thế giới về định giá thương hiệu, đã đánh giá Vinpearl là thương hiệu mạnh nhất bảng xếp hạng tại Việt Nam, Top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á với giá trị thương hiệu tăng 34%. Vinpearl đồng thời cũng là thương hiệu duy nhất trong ngành du lịch nằm trong top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2024. Việc Vinpearl vượt qua các doanh nghiệp nhà nước và các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực tài chính – ngân hàng để trở thành “quán quân” thương hiệu mạnh nhất Việt Nam đã minh chứng cho nỗ lực không ngừng của công ty nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng, tăng nhận diện về sản phẩm và dịch vụ, từ đó nhận đánh giá “5 sao” từ khách hàng trong nước và quốc tế.

Khởi đầu từ tổ hợp Vinpearl Resort Nha Trang, sau hơn 21 năm phát triển, Vinpearl đang sở hữu, quản lý và khai thác vận hành chuỗi khách sạn, khu nghỉ dưỡng và giải trí sang trọng trên khắp Việt Nam cùng hệ thống sân golf đẳng cấp, từ 18 đến 36 hố, tại đảo Vũ Yên – Hải Phòng, Nam Hội An – Quảng Nam, đảo Hòn Tre – Nha Trang và đảo Phú Quốc.

Hiện tại, hệ thống Vinpearl gồm 30 khách sạn và khu nghỉ dưỡng với tổng số trên 15.900 phòng, chủ yếu đặt tại các địa điểm du lịch nổi tiếng cũng như các thành phố lớn của Việt Nam như: Hạ Long, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Huế, Đà Nẵng, Hội An, Nha Trang, Cam Ranh, Cần Thơ, Thành phố Hồ Chí Minh và Phú Quốc. Ngoài ra, Vinpearl còn sở hữu, quản lý và khai thác vận hành chuỗi trung tâm hội nghị – ẩm thực với các thương hiệu Almaz, Imperial Club, Vinpearl Convention Center, Imperial Club tọa lạc tại Hà Nội, Nha Trang và Phú Quốc.

Nhằm nâng tầm và quốc tế hóa thương hiệu Vinpearl trong lĩnh vực khách sạn – nghỉ dưỡng, trong năm 2022 và 2023, Vinpearl đã hợp tác cùng Tập đoàn khách sạn Meliá Hotels International và Tập đoàn khách sạn Marriott International quản lý 22 khách sạn và khu nghỉ

dưỡng. Sự kết hợp này hứa hẹn sẽ mang lại trải nghiệm đa dạng cho du khách trong và ngoài nước khi vừa được tận hưởng tổ hợp nghỉ dưỡng trọn gói độc đáo của Vinpearl với phong cách bản địa, vừa trải nghiệm tiêu chuẩn dịch vụ toàn cầu của thương hiệu khách sạn quốc tế.

- **Hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và trung tâm hội nghị – ẩm thực Công ty đang sở hữu, quản lý, khai thác vận hành:**

- Vận hành dưới thương hiệu Vinpearl:
 - ✓ Vinpearl Resort & Spa Hạ Long
 - ✓ Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An
 - ✓ Vinpearl Luxury Nha Trang
 - ✓ Vinpearl Resort Nha Trang
 - ✓ Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay
 - ✓ Vinpearl Beachfront Nha Trang
 - ✓ Vinpearl Wonderworld Phú Quốc
 - ✓ Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc
- Vận hành dưới thương hiệu Meliá Vinpearl:
 - ✓ Meliá Vinpearl Phú Lý
 - ✓ Meliá Vinpearl Rivera Hải Phòng
 - ✓ Meliá Vinpearl Thanh Hóa
 - ✓ Meliá Vinpearl Cửa Hội Beach Resort
 - ✓ Meliá Vinpearl Hà Tĩnh
 - ✓ Meliá Vinpearl Cửa Sót Beach Resort
 - ✓ Meliá Vinpearl Quảng Bình
 - ✓ Meliá Vinpearl Huế
 - ✓ Meliá Vinpearl Đà Nẵng Riverfront
 - ✓ Meliá Vinpearl Empire Nha Trang
 - ✓ Meliá Vinpearl Cam Ranh Beach Resort
 - ✓ Meliá Vinpearl Tây Ninh
 - ✓ Meliá Vinpearl Phú Quốc
- Vận hành dưới thương hiệu Marriott
 - ✓ Four Points by Sheraton Lạng Sơn
 - ✓ Sheraton Hải Phòng
 - ✓ Đà Nẵng Marriott Resort & Spa
 - ✓ Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection
 - ✓ Sheraton Phú Quốc Long Beach Resort
 - ✓ Sheraton Cần Thơ

- ✓ Nha Trang Marriott Resort & Spa, Hon Tre Island
- ✓ Danang Marriott Resort & Spa, Non Nuoc Beach Villas
- ✓ Renaissance Hoi An Resort & Spa
- Vinpearl Golf
 - ✓ Vinpearl Golf Hải Phòng
 - ✓ Vinpearl Golf Nam Hội An
 - ✓ Vinpearl Golf Nha Trang
 - ✓ Vinpearl Golf Phú Quốc
- Trung tâm hội nghị – ẩm thực
 - ✓ Almaz Convention Center Hà Nội

❖ **VinWonders**

VinWonders, tiền thân là Vinpearl Land, ra mắt vào năm 2006 và được xây dựng theo mô hình chuỗi công viên vui chơi giải trí (Amusement Park), với quy mô và tầm vóc vượt trội, sánh vai với các quần thể giải trí lớn trong khu vực và thế giới.

Các quần thể VinWonders tập trung tại các thành phố lớn và địa danh du lịch nổi tiếng như Hà Nội, Nha Trang, Quảng Nam và Phú Quốc. Không chỉ được coi là mũi nhọn, thu hút khách cho Vinpearl, mỗi cơ sở VinWonders được đầu tư mạnh mẽ để trở thành những "điểm đến mới" có tầm vóc quốc tế cho du lịch Việt Nam. Trong năm 2023, VinWonders đã cho ra mắt các siêu phẩm giải trí lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam như rạp phim bay và khu vui chơi chủ đề cổ tích cho trẻ em Tata's Fairy Land tại VinWonders Nha Trang, kết hợp với thương hiệu kem Tràng Tiền cho ra mắt kem "Wonder Ice-cream" độc quyền tại tất cả các cơ sở VinWonders, phòng trưng bày giải mã thế giới chim trưng bày mẫu vật và cung cấp thông tin giáo dục bảo tồn khu chuồng chim tại Vinpearl Safari Phú Quốc, và phòng thí nghiệm diệu kỳ & Robocon nhí ứng dụng mô hình giáo trí Khoa học – Công nghệ – Kỹ thuật – Toán học STEM tại VinKE Times City, cùng sự kiện đại nhạc hội 8Wonders với sự có mặt của các ngôi sao âm nhạc quốc tế Charles Puth và Maroon 5.

- **Hệ thống VinWonders**

- Khu vui chơi giải trí
 - ✓ VinWonders Nha Trang – Công viên của những kỷ lục
 - ✓ VinWonders Nam Hội An – Nơi tôn vinh giá trị di sản
 - ✓ VinWonders Phú Quốc – Công viên chủ đề lớn nhất Việt Nam
 - ✓ VinWonders Cửa Hội – Quần thể giải trí lớn bậc nhất Bắc Trung Bộ
 - ✓ Grand World Phú Quốc – Thành phố lễ hội không ngủ
 - ✓ Công viên nước VinWonders Hà Tĩnh – Công viên nước lớn nhất Bắc Trung Bộ
- Khu vui chơi giải trí và giáo dục hướng nghiệp
 - ✓ VinKE Times City – Không gian vui chơi, giải trí và giáo dục, hướng nghiệp cho trẻ em mọi lứa tuổi; Thủy cung Times City (Vinpearl Aquarium Times City) – Khám phá đại dương huyền bí giữa lòng thành phố



- ✓ Vinpearl Safari Phú Quốc – Công viên chăm sóc & bảo tồn động vật bán hoang dã đầu tiên và lớn nhất Việt Nam
- ✓ Học viện cưới ngựa Vũ Yên – Học viện cưới ngựa theo phong cách hoàng gia

10.7.2. Về phát triển mạng lưới kinh doanh và bán hàng

Trong thời gian vừa qua Công ty đã triển khai hiệu quả các chiến lược phát triển thị trường và kênh bán. Trước thời gian đại dịch, Vinpearl và VinWonders đã khai thác được nguồn khách nội địa và các thị trường quốc tế lớn như Hàn Quốc, Trung Quốc và Nga. Trong thời gian đại dịch, thị trường nội địa có sự tăng trưởng vượt bậc để bù đắp cho sự thiếu hụt nguồn khách quốc tế khi các thị trường chưa mở cửa. Bằng sự linh hoạt của đội ngũ bán hàng, các thị trường hồi phục chậm như Trung Quốc, Nga do ảnh hưởng bởi tình hình mở cửa chậm và các biến động địa chính trị, đã dần được thay thế bởi các thị trường tiềm năng khác là Ấn Độ, Đông Nam Á, Mỹ, Úc, Mông Cổ,... bước đầu thu về những kết quả tăng trưởng ấn tượng.

Song hành với việc duy trì mạng lưới đại lý bao gồm các đại lý chiến lược và các đại lý mang lại sản lượng đều đặn, Vinpearl và VinWonders triển khai chiến lược kênh bán trực tuyến và trực tiếp nhằm tiếp cận nhanh và bắt kịp với xu hướng tiêu dùng đang thịnh hành, thúc đẩy thương hiệu Vinpearl và VinWonders ra toàn cầu nhanh chóng và hiệu quả.

Việc áp dụng công nghệ vào hệ thống bán hàng đã được Vinpearl và VinWonders tiên phong trong ngành khách sạn nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại Việt Nam với các hệ thống, website đặt phòng trực tuyến áp dụng cho các đại lý và khách hàng tiêu dùng cuối mang lại trải nghiệm đặt dịch vụ nhanh chóng, thuận tiện và hài lòng cho tất cả các bên.

Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, hệ thống bán hàng của Vinpearl và VinWonders luôn đặt sự hài lòng của khách hàng về trải nghiệm sản phẩm dịch vụ lên hàng đầu. Chiến lược kinh doanh của Vinpearl và VinWonders đẩy mạnh sự kết hợp chiến lược phát triển thị trường và chiến lược phát triển điểm đến với sản phẩm dịch vụ xuất sắc để kích thích nhu cầu từ các tập khách hàng tiềm năng và đa dạng, thúc đẩy tăng trưởng mạnh mẽ.

10.7.3. So sánh về vị thế và thị phần so với các doanh nghiệp khác trong ngành.

Ngày 13/11/2024, tổ chức định giá thương hiệu Brand Finance công bố xếp hạng các thương hiệu hàng đầu Đông Nam Á, trong đó giá trị thương hiệu của Vinpearl ghi nhận sự tăng trưởng vượt bậc 34% lên mức 230 triệu đô la Mỹ. Với điểm Chỉ số sức mạnh (BSI) 89,7 trên 100, sức mạnh thương hiệu của Vinpearl tăng lên mức tối đa AAA+, vượt qua hàng loạt tên tuổi lớn trong khu vực để có mặt trong “Top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á”.

Trước đó, vào tháng 9/2024, Brand Finance cũng đã vinh danh Vinpearl là đơn vị có chỉ số sức mạnh thương hiệu lớn nhất Việt Nam. Theo báo cáo, Vinpearl đã có sự thăng tiến vượt bậc khi vượt qua các doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực tài chính - ngân hàng để đứng số 1 Việt Nam về sức mạnh thương hiệu.

Trong lĩnh vực lưu trú, theo báo cáo của Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam, tính đến hết năm 2023, Việt Nam có 247 cơ sở lưu trú du lịch hạng 5 sao với 80.896 phòng. Như vậy, với quy mô 15.900 phòng khách sạn và phòng villa 5 sao, Vinpearl đang chiếm gần 20% thị trường về quy mô phòng, khẳng định vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực lưu trú.

10.7.4. Triển vọng phát triển của ngành

Sau giai đoạn ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch Covid 19, nền kinh tế thế giới đã hồi phục trở lại nhưng với tốc độ chậm kèm theo nhiều biến động khó lường, thử thách khả năng xoay xở của nhiều quốc gia. Những bất ổn về địa chính trị đặc biệt đến từ hai cuộc xung đột toàn cầu giữa Nga và Ucraina và tại Dải Gaza cùng những tác động của biến đổi khí hậu, môi trường... đã và đang ảnh hưởng tiêu cực đến tiềm năng phát triển của nhiều ngành, trong đó có du lịch.

Theo tổ chức Du lịch thế giới (World Tourism Organization - UNWTO), năm 2023 lượt khách quốc tế trên toàn cầu mới chỉ hồi phục 88% so với thời điểm trước đại dịch. Riêng đối với khu vực Châu Á Thái Bình Dương, phần trăm hồi phục chỉ đạt 65% do sự mở cửa muộn cho du lịch nước ngoài, đặc biệt đến từ thị trường Trung Quốc đại lục. Năm 2023, theo Tổng cục du lịch, Việt Nam đón 12,6 triệu lượt khách quốc tế, hồi phục 70% so với thời điểm trước đại dịch 2019.

Hiệp hội du lịch Châu Á Thái Bình Dương (PATA) đưa ra 3 kịch bản dự báo hồi phục, trong đó theo tốc độ hồi phục hiện tại, rất có khả năng năm 2024 là năm lượt khách quốc tế đến khu vực sẽ tăng trưởng nhẹ so với thời điểm trước dịch 2019.

Tính đến hết tháng 9 năm 2024, lượng khách quốc tế đến Việt Nam tăng trưởng tích cực. Đa số các thị trường phục hồi hoàn toàn, thậm chí một số thị trường còn tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2019. Với động lực từ chính sách thị thực thông thoáng, những chương trình quảng bá, xúc tiến mạnh mẽ và sự chủ động, sáng tạo của các địa phương, doanh nghiệp trong việc xây dựng sản phẩm mới, nhất là các sản phẩm trải nghiệm văn hóa đặc sắc của Việt Nam; khai thác hiệu quả các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, khám phá thiên nhiên, sinh thái, du lịch lễ hội, cộng đồng ở tất cả các vùng miền, ngành du lịch kỳ vọng trong những tháng còn lại năm 2024, lượng khách quốc tế đến Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng đột phá, qua đó hoàn thành mục tiêu đón từ 17-18 triệu lượt khách quốc tế trong năm nay, đạt tương đương lượt khách quốc tế tới Việt Nam năm 2019.

Những yếu tố ảnh hưởng đến triển vọng phát triển của ngành du lịch tại Việt Nam bao gồm:

a) Những yếu tố tích cực

- Các yếu tố vĩ mô

Theo Tổng cục Thống kê, quy mô GDP năm 2023 ước đạt 10.221,8 nghìn tỷ đồng, tương đương 430 tỷ USD. Với kết quả này, kinh tế Việt Nam xếp thứ 34 theo bảng xếp hạng của Trung tâm Nghiên cứu Kinh tế học và Kinh doanh (CEBR). Với mức GDP tăng 5,05%, lạm phát ở mức 3,25%, kinh tế Việt Nam được đánh giá là đã đạt được tăng trưởng mạnh, song song với việc lạm phát được kiểm soát tốt. Mức tăng giá tiêu dùng năm 2023 cũng thấp hơn tỷ lệ lạm phát trung bình 10 năm là 3,8%. Cùng với đó, tỷ lệ thất nghiệp giảm trong năm 2023 giúp thúc đẩy chi tiêu của người tiêu dùng.

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm tỷ trọng cao. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu tiêu dùng và mua sắm. Thống kê của World Bank do CBRE tổng hợp cho thấy, theo đà phát triển chung của nền kinh tế Việt Nam, tỷ lệ tầng lớp trung lưu dự kiến có thể tăng mạnh, từ mức 10% năm 2016 lên đến mức 26% năm 2026 và 50% năm 2035.



Làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng cũng là cơ hội quan trọng để nền kinh tế nói chung và ngành dịch vụ du lịch nói riêng của Việt Nam phát triển mạnh mẽ. Với lợi thế ổn định chính trị và kinh tế vĩ mô, kết quả chống dịch Covid-19 xuất sắc, dân số đông và trẻ,... Việt Nam đứng trước nhiều cơ hội trở thành công xưởng sản xuất mới của thế giới, qua đó đón dòng vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài cùng lượng du khách nước ngoài tăng trưởng mạnh, thông qua sự dịch chuyển của nhiều công ty, tập đoàn lớn khi họ không muốn phụ thuộc duy nhất vào Trung Quốc.

- Các quốc gia mở cửa du lịch

Từ đầu năm 2022, phần lớn các quốc gia trong khu vực Châu Á – Thái Bình Dương đã mở cửa biên giới, tạo điều kiện cho hoạt động du lịch Việt Nam khôi phục trở lại. Tính chung cả năm 2023, lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt 12,6 triệu lượt, tăng 244,2% so với năm 2022. Khách nội địa ước đạt 108 triệu lượt, vượt 5,8% so với năm trước. Điều này cho thấy độ thu hút của du lịch Việt đối với thị trường khách nước ngoài, bên cạnh đó là tính hiệu quả từ những chính sách, kế hoạch kích cầu của cơ quan quản lý nhà nước cùng cơ sở kinh doanh du lịch.

Với thị trường Trung Quốc, tốc độ hồi phục diễn ra chậm hơn dự kiến trong năm 2023 với kết quả lượt khách đến đạt 38,5% so với 2019. Trong 9 tháng đầu năm 2024, lượt khách đến từ Trung Quốc đã hồi phục đáng kể, tăng 141% so với cùng kỳ năm 2023, và đạt gần 70% lượt khách cùng kỳ năm 2019. Với việc nhiều đường bay từ Trung Quốc đến các tỉnh, thành ở Việt Nam đã và đang được khôi phục, có thể lạc quan cho dự báo về việc lượt khách từ thị trường Trung Quốc sẽ hồi phục hoàn toàn vào năm 2025.

- Nhiều chính sách tác động tích cực đến thị trường

Tiếp nối các cơ chế chính sách được Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam triển khai trong năm 2023, ngành du lịch Việt Nam sẽ có cơ sở tạo đà để phát triển trong năm 2024 và các năm kế tiếp. Các điểm nổi bật bao gồm:

- Tạo thuận lợi về visa: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã tham mưu Lãnh đạo Bộ Văn hóa thể thao và du lịch (“VHTTDL”) phối hợp với các Bộ, ngành, trình Chính phủ trình Quốc hội ban hành Luật sửa đổi Luật Xuất cảnh, nhập cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài ở Việt Nam; Chính phủ ban hành Nghị quyết 127/NQ-CP và Nghị quyết 128/NQ-CP, theo đó, từ ngày 15/8/2023 Việt Nam áp dụng cấp thị thực điện tử cho công dân tất cả các nước, vùng lãnh thổ với thời hạn tạm trú từ 30 ngày lên đến 90 ngày và nâng thời hạn tạm trú từ 15 ngày lên 45 ngày cho công dân các nước được miễn thị thực đơn phương. Điều này giúp thu hút khách quốc tế đến với Việt Nam và tăng thời gian lưu trú, qua đó giúp đẩy mạnh doanh thu ngành du lịch từ tăng trưởng chi tiêu trên mỗi lượt khách.
- Xây dựng các chiến lược, đề án lớn: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã trình Lãnh đạo Bộ VHTTDL ban hành “Chiến lược Marketing du lịch Việt Nam đến năm 2030”, đặt ra định hướng quan trọng trong công tác xúc tiến quảng bá du lịch Việt Nam sau đại dịch, và “Đề án một số mô hình phát triển sản phẩm du lịch đêm”, với những định hướng cụ thể như đẩy mạnh quảng bá và khai thác văn hóa ẩm thực, dịch vụ ăn uống về đêm, hoạt động biểu diễn văn hóa nghệ thuật v.v... nhằm khai thác tiềm năng du lịch để phát triển kinh tế đêm theo chủ trương của Chính phủ. Các sản phẩm du lịch mới sẽ gia tăng trải

- những trải nghiệm hấp dẫn du khách, giúp hành trình trải nghiệm được thông suốt và tạo được sự hài lòng và dấu ấn trong lòng du khách.
- Đồng hành, hỗ trợ các địa phương, doanh nghiệp: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã khuyến khích các địa phương, doanh nghiệp tăng cường liên kết hợp tác, thúc đẩy xúc tiến quảng bá, thu hút đầu tư, phát triển sản phẩm mới; triển khai các hoạt động truyền thông hỗ trợ phát triển du lịch tại các điểm đến. Sự đồng hành này giúp các doanh nghiệp có cơ hội tiếp cận nguồn khách tiềm năng một cách sâu rộng và khai thác hiệu quả.

b) Khó khăn và thách thức

- Xu hướng tối ưu chi phí khi đi trải nghiệm và đòi hỏi giá trị trải nghiệm tương xứng với chi phí trải nghiệm: Nhiều khách du lịch đang tìm kiếm cách thức du lịch phù hợp hơn với túi tiền, từ việc đi du lịch gần nhà hơn, chọn các chuyến đi ngắn hơn cho đến tránh xa các khách sạn cao cấp hơn. Du khách cũng đang tìm kiếm những điểm đến ít tốn kém hơn.
- Tốc độ hồi phục của thị trường Trung Quốc có thể sẽ chậm hơn dự kiến: Theo dự báo điểm đến Châu Á – Thái Bình Dương giai đoạn 2023-2025 của Hiệp hội Du lịch châu Á – Thái Bình Dương (PATA), lượng khách đến từ Trung Quốc đại lục đến các điểm đến ở Châu Á – Thái Bình Dương hàng năm dự kiến sẽ tăng rất mạnh sau đại dịch, nhưng vẫn có thể chưa hồi phục hoàn toàn so với năm 2019 trước đại dịch ở trong kịch bản xấu nhất, tính đến cuối năm 2025. CBRE cũng cho rằng sự phục hồi hoàn toàn của du lịch Trung Quốc có thể chưa được ghi nhận ngay trong năm 2024.
- Chính trị bất ổn tại một số khu vực trên Thế giới: Chiến tranh Nga – Ucraina, chiến sự Dải Gaza ảnh hưởng tới tình hình kinh tế vĩ mô chung và việc khai thác nguồn khách từ các thị trường này, trong đó tác động trực tiếp có thể nhận thấy từ việc chi phí di chuyển và thời gian di chuyển từ các thị trường này tới Châu Á – Thái Bình Dương tăng lên, qua đó ảnh hưởng tiêu cực đến ngành du lịch. Tuy nhiên, hiện các đường bay charters đã được triển khai và một phần giúp giải quyết vấn đề này.

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

Định hướng phát triển của Công ty

Vinpearl tiếp tục khẳng định vị thế số một tại Việt Nam, đặt mục tiêu trở thành một trong những thương hiệu du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí hàng đầu trong khu vực và trên thế giới.

- Phát triển danh mục thương hiệu và sản phẩm đa dạng cùng dịch vụ xuất sắc, lấy trải nghiệm của khách hàng làm trung tâm, nhằm truyền bá văn hóa nét đẹp Việt tới du khách quốc tế, và mang những tinh hoa của thế giới đến với Việt Nam.
- Tập trung phát triển mô hình du lịch – nghỉ dưỡng – giải trí phức hợp với VinWonders là mũi nhọn để thu hút tập khách hàng mới, đồng thời đẩy mạnh việc mở rộng thêm các dịch vụ bao gồm ẩm thực, golf, mua sắm và nghỉ dưỡng y tế.
- Mở rộng thị trường bằng việc tăng tốc triển khai chiến dịch quảng bá, truyền thông và kết nối với các đối tác quốc tế để nhanh chóng đưa khách nước ngoài vào Vinpearl và thúc đẩy tăng trưởng trở lại thị phần kinh doanh từ nguồn khách quốc tế.



Định hướng phát triển ngành du lịch

Định hướng phát triển xuyên suốt của Du lịch Việt Nam đã được nêu rõ trong Nghị quyết số 82/NQ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ là "Sản phẩm đặc sắc – Dịch vụ chuyên nghiệp – Thủ tục thuận tiện, đơn giản – Giá cả cạnh tranh – Môi trường vệ sinh, sáng, xanh, sạch đẹp, an toàn – Điểm đến an toàn, văn minh, thân thiện".

Theo đó, mục tiêu đến năm 2030, ngành Du lịch đóng góp trực tiếp vào GDP 15-17%, thực sự là ngành kinh tế mũi nhọn và phát triển bền vững. Việt Nam trở thành điểm đến đặc biệt hấp dẫn, thuộc nhóm 30 quốc gia có năng lực cạnh tranh du lịch hàng đầu thế giới, đáp ứng đầy đủ yêu cầu và mục tiêu phát triển bền vững.

Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành

Trên cơ sở đánh giá đầy đủ năng lực, điều kiện của Công ty, đặc điểm tình hình có liên quan đến lĩnh vực hoạt động, mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty là phù hợp với định hướng của ngành du lịch, chính sách của Chính phủ.

10.8. Hoạt động Marketing

Vinpearl nhìn nhận Marketing là một trong những yếu tố cốt lõi trong việc tăng độ nhận diện – sức mạnh thương hiệu và tăng cường hiệu quả kinh doanh. Công ty đã triển khai hoạt động Marketing dưới nhiều hình thức khác nhau, cụ thể là:

- Các chiến dịch truyền thông đa kênh, từ truyền hình đến mạng xã hội, nhằm giới thiệu sản phẩm và tạo dựng hình ảnh thương hiệu ấn tượng;
- Marketing tập trung vào nhóm khách hàng trọng tâm, khách hàng chiến lược;
- Các chương trình khuyến mãi hấp dẫn, như gói dịch vụ trọn gói cho gia đình hay giảm giá khi đặt phòng trước, nhằm khuyến khích khách hàng trải nghiệm nhiều dịch vụ hơn;
- Tổ chức các sự kiện lớn như lễ khai trương các cơ sở, các giải thi đấu golf, tạo cơ hội cho khách hàng trải nghiệm trực tiếp dịch vụ;
- Hệ thống chương trình thành viên cũng được quan tâm phát triển để giữ chân khách hàng, cung cấp các ưu đãi đặc biệt và quyền lợi khi sử dụng dịch vụ;
- Hợp tác với các đối tác du lịch quốc tế và các hãng hàng không để mở rộng thị trường, đồng thời đầu tư vào Marketing nội dung thông qua blog và video. Điều này không chỉ giúp thu hút sự chú ý từ cộng đồng mà còn xây dựng và lan tỏa tình yêu đối với thương hiệu trong lòng khách hàng;
- Triển khai siêu đại nhạc hội 8Wonder với sự tham gia của nhiều ca sỹ nổi tiếng trên thế giới và tại Việt Nam, cùng chuỗi hoạt động lễ hội bùng nổ trên khắp các cơ sở trên toàn quốc như lễ hội chào đón Giáng sinh, năm mới v.v...

Tất cả những hoạt động này không chỉ nâng cao nhận thức về thương hiệu mà còn củng cố vị thế của Vinpearl trên thị trường du lịch và giải trí, mang đến cho khách hàng những trải nghiệm đáng nhớ và chất lượng.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Tên đầy đủ của Công ty là Công ty Cổ phần Vinpearl. Tầm nhìn mục tiêu dài hạn của Công ty



là khẳng định vị thế dẫn đầu tại Việt Nam và hướng tới mục tiêu nằm trong top hệ thống khách sạn – vui chơi giải trí hàng đầu thế giới. Vinpearl tập trung vào việc cung cấp danh mục sản phẩm đa dạng và dịch vụ xuất sắc, lấy trải nghiệm khách hàng làm trung tâm. Đặc biệt, Vinpearl chú trọng phát triển mảng vui chơi giải trí, khai thác sâu rộng tập khách hàng golf và mở rộng mảng ẩm thực. Đồng thời, Vinpearl đẩy mạnh chiến dịch quảng bá, truyền thông và kết nối với các đối tác quốc tế để nhanh chóng thu hút khách nước ngoài, thúc đẩy tăng trưởng thị phần kinh doanh quốc tế.

Hiện tại, Vinpearl đang sử dụng các nhãn hiệu chính sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 101198 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl, có hiệu lực đến ngày 13/10/2026
VINWONDERS	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 451406 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup, có hiệu lực đến ngày 4/2/2030 (Vingroup đã chuyển nhượng cho Vinpearl và đang hoàn thiện thủ tục cập nhật chủ sở hữu)
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 305176 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl, có hiệu lực đến ngày 27/10/2025

Nguồn: Vinpearl

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm

Vinpearl cam kết tiên phong trong lĩnh vực vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng và thể thao golf bằng việc liên tục nâng cao trải nghiệm và phát triển sản phẩm bền vững. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm (“R&D”) của Công ty đặt mục tiêu không chỉ nâng cao giá trị thương hiệu mà còn thiết lập những tiêu chuẩn mới, đóng góp vào sự phát triển chung của ngành bằng việc đưa ra các sản phẩm đẳng cấp tiêu chuẩn quốc tế.

Phạm vi và Chiến lược Nghiên cứu & Phát triển:

- **Đổi mới sản phẩm, dịch vụ:** Công ty tập trung vào phát triển các sản phẩm và dịch vụ xuất sắc, không ngừng cập nhật xu hướng quốc tế và thị hiếu khách hàng để gia tăng giá trị và thu hút thêm khách hàng mới.
- **Ứng dụng công nghệ tiên tiến:** Ứng dụng công nghệ xanh, AI, và các giải pháp số hóa nhằm tăng cường trải nghiệm khách hàng và hiệu suất hoạt động cho các công viên giải trí, khách sạn và sân golf.
- **Tính bền vững và trách nhiệm xã hội:** Các dự án R&D ưu tiên phát triển bền vững bằng cách tối ưu hóa tài nguyên, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, hướng đến yếu tố địa phương. Những nỗ lực này không chỉ giảm tác động đến môi trường mà còn xây dựng



giá trị xã hội tích cực và tăng cường trải nghiệm khách hàng.

Quy trình Nghiên cứu & Phát triển:

- **Đánh giá và phân tích thị trường:** Công ty thực hiện các nghiên cứu định kỳ về xu hướng thị trường, phân tích các nhu cầu và mong đợi của khách hàng để định hình các dự án mới và cải tiến các sản phẩm, dịch vụ hiện tại.
- **Hợp tác quốc tế và liên ngành:** Kết nối với các đối tác quốc tế uy tín, các viện nghiên cứu, và chuyên gia trong ngành để áp dụng các giải pháp R&D tiên tiến, tạo lợi thế cạnh tranh cho các dự án.
- **Kiểm định và thử nghiệm:** Các sản phẩm và dịch vụ mới sẽ trải qua các giai đoạn nghiên cứu, đánh giá nghiêm ngặt bởi các chuyên gia của Công ty, kết hợp cùng các đối tác đầu ngành nhằm đảm bảo chất lượng, tính hấp dẫn và tính khả thi khi triển khai

Đầu tư và Quản lý Tài chính cho R&D:

- **Ngân sách R&D:** Dành mức đầu tư lớn cho các hoạt động nghiên cứu, làm việc với các đơn vị tư vấn lớn trong & ngoài nước để có thể ra ý tưởng sản phẩm phù hợp với thị trường.
- **Theo dõi và đánh giá hiệu quả:** Áp dụng hệ thống quản lý dự án và đo lường hiệu quả đầu tư để tối ưu hóa chi phí, đảm bảo nguồn lực hiệu quả, dự án đúng tiến độ, và mang lại giá trị bền vững cho doanh nghiệp và khách hàng.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Định hướng chiến lược kinh doanh của Vinpearl đã và đang tiếp tục là kim chỉ nam trong mọi hoạt động kinh doanh – vận hành cũng như các kế hoạch phát triển trong tương lai bao gồm:

- Khẳng định vị thế dẫn đầu tại Việt Nam, hướng tới mục tiêu nằm trong top hệ thống khách sạn – vui chơi giải trí hàng đầu thế giới.
- Danh mục thương hiệu và sản phẩm đa dạng cùng dịch vụ xuất sắc, lấy trải nghiệm của khách hàng làm trung tâm, trong đó vui chơi giải trí là mũi nhọn, khai thác sâu rộng tập khách hàng golf và phát triển mảng ẩm thực.
- Mở rộng thị trường bằng việc tăng tốc triển khai chiến dịch quảng bá, truyền thông và kết nối với các đối tác quốc tế để nhanh chóng đưa khách nước ngoài vào Vinpearl và thúc đẩy tăng trưởng trở lại thị phần kinh doanh quốc tế của Vinpearl như từ trước đến nay.

Về phát triển sản phẩm

- Với mỗi điểm đến và siêu quần thể được Vinpearl phát triển, hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ có thể đáp ứng mọi trải nghiệm và nhu cầu của các tập khách hàng. Do đó, chiến lược sản phẩm dịch vụ tập trung thúc đẩy và tối ưu các sản phẩm trọn gói đa dạng và đề cao tính may đo cho từng thị trường, phân khúc.
- Kết hợp với các thương hiệu quản lý có danh tiếng để quảng bá sản phẩm Vinpearl tiếp cận đến tập khách hàng rộng lớn sẵn có một cách nhanh chóng, giúp thúc đẩy định vị điểm đến và sản phẩm thương hiệu Vinpearl – VinWonders – Vinpearl Golf mạnh mẽ và vững chắc trên bản đồ du lịch thế giới và trở thành thương hiệu đầu tiên du khách sẽ nghĩ đến khi nhắc tới du lịch trải nghiệm tại Việt Nam (“Top-of-Mind”).



Về phát triển thị trường

- Vinpearl tiếp tục khai thác, đẩy mạnh tăng trưởng thị trường nội địa và các thị trường quốc tế truyền thống bao gồm Hàn Quốc, Trung Quốc, Nga, bên cạnh phát triển các thị trường mới tiềm năng như Ấn Độ, Trung Đông, Đông Nam Á, các thị trường có đường bay dài.
- Các thương hiệu thuộc tập đoàn quản lý khách sạn danh tiếng Marriott International và Meliá Hotels International giúp các cơ sở kinh doanh khai thác nguồn khách sẵn có từ các thị trường trên toàn cầu.

Về hệ thống phân phối và bán hàng

- Đẩy mạnh các kênh bán trực tuyến và trực tiếp thông qua đại lý du lịch trực tuyến (OTA), qua trang web và ứng dụng của Công ty (App) phù hợp với xu hướng thị trường.
- Duy trì tỷ trọng doanh thu ổn định của kênh đại lý & công ty lẻ hành thông qua ký kết hợp tác chiến lược và dài hạn.
- Phát triển tập đối tác đại lý du lịch (TA), doanh nghiệp (Corporate); tập trung vào nhóm khách hàng hội họp (MICE), doanh nghiệp (Corporate) và nhóm khách lẻ (FIT); chú trọng thúc đẩy hoạt động hội họp và tổ chức đám cưới.

❖ Thời gian thực hiện chiến lược

Trung và dài hạn trong vòng 05 (năm) năm.

❖ Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến

Công ty sẽ thực hiện các chiến lược kinh doanh trên dựa trên nguồn vốn tự có từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Đội ngũ nhân sự hiện tại của Công ty thành thạo về nghiệp vụ và có chuyên môn cao, do đó Công ty tự tin có đủ nguồn lực để triển khai kế hoạch như dự kiến.

10.12. Tổ chức phát hành thuộc ngành, nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về việc phát hành: Không

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty

Bảng 20. Cơ cấu trình độ lao động của Công ty

Chỉ tiêu	Số lượng lao động					
	Năm 2022	Tỷ lệ	Năm 2023	Tỷ lệ	30/09/2024	Tỷ lệ
I. Theo trình độ lao động						
Trên Đại học	63	0%	71	1%	72	1%
Đại học, Cao đẳng	5.389	41%	5.526	41%	5.574	41%
Trung cấp	1.195	9%	1.186	9%	1.166	9%
Lao động phổ thông	6.339	49%	6.762	50%	6.798	50%
II. Theo giới tính						



Chỉ tiêu	Số lượng lao động					
	Năm 2022	Tỷ lệ	Năm 2023	Tỷ lệ	30/09/2024	Tỷ lệ
Nam	7.088	55%	7.514	55%	7.559	56%
Nữ	5.898	45%	6.031	45%	6.051	44%
III. Theo hợp đồng lao động						
Lao động thường xuyên	12.976	100%	13.479	100%	13.540	99%
Lao động thời vụ	10	0%	66	0%	70	1%
Tổng cộng	12.986	100%	13.545	100%	13.610	100%

Nguồn: Vinpearl

11.2. Chính sách đối với người lao động

11.2.1. Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân sự là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự (1) thành thạo về nghiệp vụ (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Công ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.

❖ Nội dung đào tạo

Đào tạo hội nhập: nhằm giúp nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với công việc, văn phòng và các phòng/ban có liên quan sẽ thực hiện việc đào tạo ban đầu giúp nhân viên mới biết về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.

Đào tạo nâng cao: Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên sâu cho nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Đào tạo cán bộ lãnh đạo: nhận thức được tầm quan trọng của cán bộ lãnh đạo, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý.

❖ Hình thức đào tạo

Đào tạo tại chỗ: trong quá trình làm việc, nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn công việc cho nhân viên mới hay nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí trong Công ty.

Đào tạo nội bộ: Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình huấn luyện chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn và các kỹ năng mềm để hỗ trợ cho định hướng và sự phát triển nghề nghiệp của mỗi nhân viên.

Đào tạo bên ngoài: căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công ty, người lao động sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài để nâng cao kiến thức, trình



độ và nghiệp vụ.

❖ **Chính sách lương thưởng, hỗ trợ**

Nhằm thu hút nhân tài gắn bó lâu dài với Công ty, nâng cao tính chủ động, sáng tạo và tinh thần trách nhiệm của người lao động đối với Công ty, hướng tới nâng cao hiệu suất làm việc và đãi ngộ xứng đáng với sự đóng góp của người lao động. Công ty luôn luôn chú trọng đến chế độ cho người lao động như sau:

- Đánh giá đúng hiệu quả công việc của từng người lao động; khuyến khích người lao động không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn để nâng cao chất lượng công việc vì sự phát triển của Công ty và phù hợp với quy định của Nhà nước về chế độ tiền lương.
- Đảm bảo công bằng và hợp lý trên cơ sở đánh giá đúng kết quả, chất lượng và hiệu quả thực hiện công việc của người lao động.
- Việc chi trả phải đầy đủ về số lượng, đúng thời hạn và dựa trên chất lượng công việc, hiệu quả làm việc của người lao động cũng như kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Người lao động được Công ty đảm bảo đầy đủ các chế độ, chính sách về phúc lợi xã hội theo quy định (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động, chính sách động viên, thăm hỏi khi ốm đau, hiếu, hi...), thực hiện khám sức khỏe định kỳ và mua gói bảo hiểm sức khỏe Vingroup cho người lao động

❖ **Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động**

Công ty phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") theo quy chế phát hành ESOP nhằm mục đích ghi nhận sự đóng góp, cống hiến của cán bộ nhân viên ("CBNV") đối với Công ty; khuyến khích, tạo động lực để CBNV luôn nỗ lực hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, có những đóng góp quan trọng vào sự phát triển của Công ty; nâng cao vai trò, trách nhiệm gắn với quyền lợi của CBNV; và gắn kết, giữ chân những nhân sự chủ chốt, chất lượng cao làm việc tại Công ty.

12. Chính sách cổ tức

Dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh, kế hoạch đầu tư, doanh thu, tình hình tài chính, nhu cầu tiền mặt và các yếu tố khác có liên quan trong từng thời điểm cụ thể, HĐQT sẽ cân nhắc đề xuất đưa ra tỷ lệ cổ tức hàng năm.

Tỷ lệ cổ tức sẽ phải được thông qua tại ĐHĐCĐ. Ngoài ra, HĐQT có thể quyết định tạm ứng mức cổ tức vào từng thời điểm nhất định, phù hợp với tỷ lệ lợi nhuận đạt được hoặc chi trả phần cổ tức đó bằng tài sản cụ thể vào thời điểm phù hợp do HĐQT quyết định. HĐQT sẽ cân nhắc trong việc công bố kế hoạch cổ tức, và kế hoạch này có thể có hoặc có thể không phụ thuộc vào tỷ lệ cổ tức đã phân phối trong những năm trước.

Cổ tức có thể được trả bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hoặc bằng các tài sản nếu có sự đồng ý của ĐHĐCĐ. Trong trường hợp thanh toán bằng tiền mặt thì cổ tức được trả bằng đồng Việt Nam.

Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ trong thời gian qua của Công ty:

Khoản mục	Năm 2022	Năm 2023
Tỷ lệ chi trả cổ tức/Vốn điều lệ	Trong 02 năm 2022-2023, Công ty không chi trả cổ tức để đảm bảo nguồn tiền phục vụ hoạt động kinh doanh	



Khoản mục	Năm 2022	Năm 2023
Hình thức	Không áp dụng	Không áp dụng

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, 2023 của Vinpearl

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.

Thông tin về đợt chào bán gần nhất của Công ty được ghi nhận tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2024 do Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam thực hiện kiểm toán (ý kiến kiểm toán chấp thuận toàn phần) của Công ty như sau:

- Ngày 10/01/2024, ĐHĐCĐ Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định ("**Đợt chào bán riêng lẻ**") và phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("**ESOP**") của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC. Theo đó, ĐHĐCĐ đã thông qua phương án sử dụng vốn nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần tại các công ty khác, đầu tư vào các dự án) và vốn lưu động của Công ty.
- Ngày 27/02/2024, HĐQT của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 219.074.042 cổ phần phổ thông, bao gồm: 218.847.042 cổ phần riêng lẻ Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản Công ty tại ngày 23/02/2024 và ngày 26/02/2024 từ một số nhà đầu tư xác định với giá chào bán theo thỏa thuận; và 227.000 cổ phần ESOP phát hành cho người lao động đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện và được lựa chọn mua cổ phần theo Quy chế ESOP với giá chào bán bằng mệnh giá.

Việc sử dụng nguồn vốn thu được từ Đợt chào bán riêng lẻ của Công ty được trình bày tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2024 đã kiểm toán như sau:

- Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2023/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024, đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, cụ thể như sau:
 - 160.545.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81;
 - 68.698.000 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa; và
 - 291.875.100 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.
- Tính đến ngày 29 tháng 02 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại các công ty con nêu



trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

- ❖ **Cam kết thuê hoạt động:** Tổ chức phát hành phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai, chốt tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán gần nhất như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Thời hạn hợp đồng thuê hoạt động	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Dưới 1 năm	25.024	24.297	53.161
Từ 1 đến 5 năm	74.952	68.834	185.597
Sau 5 năm	1.060.106	1.046.106	2.131.980
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	1.160.307	1.139.237	2.370.738

Nguồn: Vinpearl

Công ty đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao và trong vòng từ 3 đến 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ khách sạn được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

- ❖ **Trái phiếu chưa đáo hạn**

Hiện tại Công ty chỉ có trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn. Công ty không có bất cứ cam kết bảo lãnh, cam kết vay, cho vay nào khác.

Thông tin cụ thể về trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn được mô tả tại Mục 8.3, Phần IV của Bản Cáo Bạch này.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ chức phát hành không có các nghĩa vụ nợ tiềm tàng, tranh chấp, kiện tụng nào đang diễn ra có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán hoặc phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Tổ chức phát hành.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.



V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 21. Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/(giảm) 2023/2022	Lũy kế đến 9T/2024
Tổng tài sản	56.003.207	44.072.730	(21,3%)	81.577.384
Doanh thu thuần	7.172.730	9.254.103	29,0%	11.942.672
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.413.020	742.711	(83,2%)	3.598.412
Lợi nhuận (lỗ) khác	(167.425)	23.599	Không áp dụng	(93.121)
Lợi nhuận trước thuế	4.245.595	766.310	(82,0%)	3.505.291
Lợi nhuận sau thuế	4.229.664	670.623	(84,1%)	3.084.969
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%	0%
Tỷ lệ cổ tức (theo mệnh giá)	0%	0%	0%	0%

Các chỉ tiêu khác: Không có.

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Bảng 22. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm 2023/2022	Lũy kế đến 9T/2024
Tổng tài sản	55.771.875	44.828.359	(19,6%)	76.080.632
Doanh thu thuần	4.855.685	6.177.506	27,2%	4.968.090
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	4.260.148	498.035	(88,3%)	54.568
Lợi nhuận (lỗ) khác	(169.707)	42.390	Không áp dụng	1.579.304
Lợi nhuận trước thuế	4.090.441	540.425	(86,8%)	1.633.872
Lợi nhuận sau thuế	4.083.895	530.435	(87,0%)	1.538.722
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%	0%
Tỷ lệ cổ tức (theo mệnh giá)	0%	0%	0%	0%



Các chỉ tiêu khác: Không có.

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng Quý III năm 2024 của
Vinpearl

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán: Không có

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm 2022, 2023 và đến thời điểm hiện tại

❖ Nhân tố thuận lợi

Năm 2022

- Quyết định mở cửa du lịch vô cùng đúng đắn và sớm của Chính phủ Việt Nam so với các nước trong khu vực đã đánh dấu sự trở lại của ngành du lịch sau đại dịch Covid-19. Thị trường du lịch nội địa tăng trưởng mạnh mẽ, đặc biệt với việc di chuyển qua biên giới còn nhiều hạn chế, giá cả cao, mức độ an toàn về dịch bệnh chưa đảm bảo.
- Lượng khách nội địa vượt mục tiêu đề ra, với hơn 101 triệu lượt, tăng hơn gấp 1,5 lần so với kế hoạch của Chính phủ.

Năm 2023

- Ngành du lịch Việt Nam đã có sự phục hồi mạnh mẽ, gặt hái được nhiều kết quả tích cực. Tổng số khách du lịch quốc tế đạt 12,6 triệu lượt; tổng khách du lịch nội địa ước đạt 108 triệu lượt; tổng thu từ du lịch đạt 678,3 nghìn tỷ đồng. Cả 3 chỉ tiêu trên đều đạt và vượt kế hoạch đề ra cho năm 2023
- Chính phủ ban hành chính sách mới về thị thực, theo đó áp dụng cấp thị thực điện tử cho công dân tất cả các nước, vùng lãnh thổ và nâng thời hạn tạm trú lên 45 ngày đối với 13 nước được đơn phương miễn thị thực. Nghị quyết này được coi là sự “cởi trói” đúng lúc cho ngành du lịch, phù hợp với điều kiện chính trị, kinh tế, xã hội của đất nước, đồng thời phù hợp với xu thế mở cửa của các nền kinh tế trên thế giới.
- Việt Nam đã vinh dự nhận hàng loạt giải thưởng danh giá từ các tổ chức quốc tế uy tín trên toàn cầu và nhiều lần được truyền thông báo chí quốc tế vinh danh, ca ngợi là điểm đến hấp dẫn hàng đầu thế giới. Trong đó đáng chú ý, Việt Nam lần thứ 4 được vinh danh là “Điểm đến Di sản hàng đầu thế giới”, lần thứ 5 liên tiếp được bình chọn là “Điểm đến hàng đầu châu Á”. Với những nỗ lực nhằm xây dựng cơ chế, chính sách thuận lợi cho ngành Du lịch và thúc đẩy sự phục hồi mạnh mẽ của toàn ngành, Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã lần thứ 4 được trao danh hiệu “Cơ quan quản lý du lịch hàng đầu châu Á”.

9 Tháng Năm 2024

- Đầu năm 2024 Việt Nam mở lại đường bay trực tiếp từ Nga, góp phần giúp tăng trưởng lượt khách quốc tế.
- Thị trường du lịch tăng trưởng mạnh so với năm 2023 và tương đương năm 2019. Khách quốc tế đạt xấp xỉ cùng kỳ năm 2019, và khách nội địa đã vượt so với cùng kỳ năm 2019 (là năm trước đại dịch Covid). Trong 9 tháng đầu năm nay, lượng khách quốc tế từ hầu hết các khu vực đã hoàn toàn phục hồi so với cùng kỳ năm 2019, trong đó: Châu Úc đạt mức 119%, Châu Á đạt ~100%, Châu Mỹ ~100%. Đáng chú ý là ở Nam Á, thị trường



- tiềm năng Ấn Độ tăng trưởng đột phá, đạt mức 305% so với trước dịch; tương tự là Campuchia đạt 300%.
- Thủ tướng chính phủ cũng đã nhanh chóng có chỉ thị về phát triển du lịch toàn diện, nhanh và bền vững cho năm 2024.

❖ **Nhân tố không thuận lợi**

Năm 2022

- Thị trường vừa mới thích nghi lại sau đại dịch Covid-19, nhiều thị trường quốc tế vẫn chưa mở cửa.
- Chính sách du lịch chưa được thay đổi để thu hút khách quốc tế (chỉ miễn visa cho 24 quốc gia, với thời gian lưu trú là 15 ngày và ra vào 1 lần)
- Các hãng hàng không còn gặp nhiều khó khăn sau đại dịch, dẫn đến thiếu hụt nhân sự và các chuyến bay quốc tế.

Năm 2023

- Tình hình chính trị quốc tế bất ổn, chiến tranh và xung đột Ucraina – Nga dẫn đến ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường du lịch quốc tế.
- Chậm kết nối, chậm khôi phục tần suất các đường bay quốc tế như trước dịch Covid-19; các yếu tố tác động khác như lạm phát, tỉ giá tăng, xung đột chính trị, hầu bao cho du lịch của du khách sụt giảm ... cũng ảnh hưởng lớn đến lượng khách quốc tế đến Việt Nam.
- Thêm vào đó, việc thiếu hụt máy bay của các hãng hàng không, dẫn đến giá vé máy bay nội địa tăng cao cũng là nguyên nhân khiến thị trường du lịch nội địa bị ảnh hưởng.
- Ngoài ra, nhân lực của thị trường thiếu hụt, nhiều lao động có nghiệp vụ cao đã chuyển sang ngành khác nên mất thời gian đào tạo mới.

9 Tháng 2024

- Chiến tranh, xung đột giữa Ucraina – Nga vẫn tiếp diễn
- Thêm nhiều các cuộc xung đột, chiến tranh và chính trị của nhiều nước lớn không ổn định (Israel – Iran, Triều Tiên – Hàn Quốc, Bangladesh, Mỹ...)
- Thiên tai, bão lũ, đặc biệt bão Yagi, gây thiệt hại và ảnh hưởng nặng nề lên kinh tế nói chung và thị trường du lịch nói riêng tại Việt Nam.

1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (năm 2023)

Không có

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

❖ **Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Đơn vị: Tỷ đồng



Vốn kinh doanh	31/12/2022		31/12/2023		30/09/2024	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Vốn điều lệ	26.525.322	26.525.322	15.041.382	15.041.382	17.232.122	17.232.122
Vốn chủ sở hữu	11.558.741	8.470.061	16.267.329	13.316.823	33.423.057	32.018.935

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Công ty đã sử dụng nguồn vốn kinh doanh và vốn điều lệ một cách hợp lý và hiệu quả cho các hoạt động kinh doanh cốt lõi. Trong suốt quá trình phát triển, công ty đã tăng vốn điều lệ và sử dụng vốn vay để mở rộng quy mô hoạt động, nâng cao năng lực đầu tư và thực hiện các dự án bất động sản có giá trị lớn. Đồng thời, công ty cũng bổ sung vốn cho các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác.

Bảng 23. Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2022 đến nay

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Vốn kinh doanh	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Tiền và tương đương tiền	266.048	2.056.552	1.208.404
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.197.381	1.537.107	1.561.296
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	8.465.092	6.125.353	10.134.774
4	Hàng tồn kho	2.571.783	3.109.895	5.616.672
5	Tài sản ngắn hạn khác	1.897.465	1.126.928	1.686.166
6	Các khoản phải thu dài hạn	1.257.279	80.540	14.278.354
7	Tài sản cố định	27.196.060	23.473.776	37.184.473
8	Bất động sản đầu tư	753.317	586.150	597.754
9	Tài sản dở dang dài hạn	5.007.600	3.993.457	5.650.067
10	Đầu tư tài chính dài hạn	1.681.713	1.241.713	1.365.862
11	Tài sản dài hạn khác	709.469	741.259	2.293.562

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

❖ **Trích khấu hao tài sản cố định**

Các tài sản cố định hữu hình và vô hình, và bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty và công ty con được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:



Bảng 24. Chính sách khấu hao của Vinpearl

Các loại tài sản	Số năm
Tài sản cố định hữu hình	
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 25 năm
Phương tiện vận tải	03 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
Cây trồng vật nuôi lâu năm	02 – 30 năm
Tài sản khác	02 – 20 năm
Tài sản cố định vô hình	
Quyền sử dụng đất	30 - 48 năm
Phần mềm vi tính	02 - 12 năm
Bất động sản đầu tư cho thuê	
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 48 năm
Quyền sử dụng đất	10 – 48 năm
Tài sản khác	02 – 10 năm

Nguồn: Vinpearl

Công ty cam kết việc thực hiện xác định thời gian khấu hao phù hợp với quy định tại Thông tư số 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật.

❖ **Mức lương bình quân**

Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty theo các năm như sau:

Bảng 25. Mức lương bình quân

Năm	Thu nhập bình quân (đồng/tháng)
2022	16.715.180
2023	19.586.726
9 tháng đầu năm 2024	20.076.978

Nguồn: Vinpearl

Mức thu nhập bình quân của Vinpearl cao hơn so với mức thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam 2022 và 2023, theo đó, căn cứ theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, thu



nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2022 và 2023 lần lượt là 4,6 triệu đồng/người/tháng và 7,1 triệu đồng/người/tháng.

Công ty không có thông tin so sánh với mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác cùng ngành trong cùng địa bàn.

❖ **Tình hình công nợ**

Bảng 26. Tình hình công nợ Hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ phải thu	8.349.021	5.034.101	18.895.792	9.722.371	6.205.893	24.413.128
Nợ phải trả	44.213.134	28.561.030	42.657.575	47.533.146	30.755.907	49.558.449

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

❖ **Các khoản phải thu**

Bảng 27. Tình hình các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Các khoản phải thu ngắn hạn	7.092.040	4.954.416	5.554.564	8.465.092	6.125.353	10.134.774
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	578.339	728.638	755.242	1.529.794	1.698.908	910.531
Trả trước cho người bán ngắn hạn	502.179	438.413	993.624	631.830	553.196	1.149.124
Phải thu về cho vay ngắn hạn	300.000	0	1.553.000	300.000	0	7.161.000
Phải thu ngắn hạn khác	5.736.774	3.793.091	2.258.851	6.079.705	3.944.632	985.505
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(25.252)	(5.726)	(6.153)	(76.237)	(71.383)	(71.386)
Các khoản phải thu dài	1.256.981	79.685	13.341.228	1.257.279	80.540	14.278.354



Chi tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
hạn						
Phải thu về cho vay dài hạn	0	0	13.111.000	0	0	14.072.000
Phải thu dài hạn khác	1.256.981	79.685	230.228	1.257.279	80.540	206.354
Tổng cộng	8.349.021	5.034.101	18.895.792	9.722.371	6.205.893	24.413.128

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

❖ **Các khoản phải thu quá hạn:**

Tại ngày 30/09/2024, 31/12/2023 và ngày 31/12/2022, số dư hợp nhất tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi lần lượt là 71.386.826.962 đồng, 71.383.197.951 đồng và 76.237.347.266 đồng đã được lập dự phòng toàn bộ.

Bảng 28. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2022

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1. Số liệu hợp nhất					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	56.225	56.225	1-7 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cản trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu bảo hiểm	19.739	19.739	2 năm	Phải thu về bảo hiểm tài sản do thiệt hại sau bão lũ, số trích lập dự phòng lớn, thông thường bảo hiểm sẽ bồi thường 70% số thiệt hại	Khó có khả năng thu hồi



Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khác	273	273	2 năm	Các khoản tạm ứng khác khó thu hồi	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	76.237	76.237			
2. Số liệu Công ty mẹ					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XD CB	5.239	5.239	3-4 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cần trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu bảo hiểm	19.739	19.739	2 năm	Phải thu về bảo hiểm tài sản do thiệt hại sau bão lũ, số trích lập dự phòng lớn, thông thường bảo hiểm sẽ bồi thường 70% số thiệt hại	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	25.252	25.252			

Nguồn: Vinpearl

Bảng 29. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2023

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1. Số liệu hợp nhất					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XD CB	50.665	50.665	2-8 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cần trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu bảo hiểm	19.739	19.739	1-3 năm	Phải thu về bảo hiểm tài sản do thiệt hại	Khó có khả năng thu hồi



Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
				hại sau bão lũ, số trích lập dự phòng lớn, thông thường bảo hiểm sẽ bồi thường 70% số thiệt hại	
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	979	979	1-3 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	71.383	71.383			
2. Số liệu Công ty mẹ					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	4.892	4.892	4-5 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cần trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	834	834	1-3 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	5.726	5.726			

Nguồn: Vinpearl

Bảng 30. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 30/09/2024

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1. Số liệu hợp nhất					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	50.665	50.665	3-9 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cần trừ với khoản phải trả đã trích lập	Khó có khả năng thu hồi



Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
				dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	
Dự phòng phải thu bảo hiểm	19.739	19.739	2-4 năm	Phải thu về bảo hiểm tài sản do thiệt hại sau bão lũ, thời gian thu hồi lâu do các hồ sơ cung cấp cho bảo hiểm chưa đầy đủ.	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	982	982	1 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	71.386	71.386			
2. Số liệu Công ty mẹ					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	4.892	4.892	5-6 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cần trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	1.261	1.261	1 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	6.153	6.153			

Nguồn: Vinpearl

❖ **Các khoản phải trả**

Bảng 31. Tình hình các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng



Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ phải trả ngắn hạn	26.934.526	25.221.862	30.505.283	26.082.267	23.395.359	34.280.331
Phải trả người bán ngắn hạn	5.167.622	6.553.784	5.248.336	1.707.390	1.782.919	2.717.143
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	344.057	339.625	11.762.296	535.167	443.673	14.661.819
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	464.488	367.030	1.504.032	600.792	491.178	2.916.455
Phải trả người lao động	2.518	3.359	3.564	3.393	4.655	7.453
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.056.354	1.783.837	1.738.883	2.783.157	2.661.455	3.148.391
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	553.987	496.489	436.743	929.678	878.397	65.953
Phải trả ngắn hạn khác	9.042.499	1.433.090	3.571.775	9.922.866	2.394.873	6.994.967
Vay và phát hành trái phiếu ngắn hạn	8.848.063	13.856.491	6.238.277	8.815.963	13.856.491	3.766.777
Dự phòng phải trả ngắn hạn	451.887	386.876	0	780.141	880.437	0
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.051	1.281	1.377	3.720	1.281	1.373



Chi tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ phải trả dài hạn	17.278.608	3.339.168	12.152.292	21.450.879	7.360.548	15.278.118
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.696.028	1.077.947	789.749	2.741.226	1.755.120	466.483
Phải trả dài hạn khác	540.952	1.333.441	2.975.377	2.711.370	3.489.362	3.652.040
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13.687.954	91.600	8.387.166	13.687.954	91.600	9.194.166
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0	0	26.222	25.656	1.965.429
Dự phòng phải trả dài hạn	1.353.674	836.180	0	2.284.107	1.998.810	0
Tổng cộng	44.213.134	28.561.030	42.657.575	47.533.146	30.755.907	49.558.449

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

- Thanh toán các khoản nợ đến hạn: Vinpearl luôn thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán cho nhà cung cấp và đối tác. Các khoản nợ vay ngắn hạn, trung hạn, và dài hạn từ tổ chức tín dụng đều được Vinpearl thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trong suốt thời gian hoạt động của Công ty.
- Trường hợp quá hạn: Không có.
- Trường hợp vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết bao gồm các vi phạm của Tổ chức phát hành và công ty con: Không có.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Các khoản phải nộp cho Nhà nước: thuế và bảo hiểm thực hiện kê khai đầy đủ và nộp đúng kỳ hạn, tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Bảng 32. Tình hình thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng



Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Thuế giá trị gia tăng	153.252	37.575	1.055.450
Thuế thu nhập doanh nghiệp	0	10.277	208.626
Thuế thu nhập cá nhân	37.127	49.464	45.010
Thuế nhà thầu nước ngoài	18.948	25.250	55.752
Tiền thuê đất	1.118	3.059	8.965
Các loại thuế khác	254.043	241.405	130.229
Tổng cộng	464.488	367.030	1.504.032

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng Quý III năm 2024 của Vinpearl

Bảng 31. Tình hình thuế và các khoản phải nộp của Công ty hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Thuế giá trị gia tăng	258.662	52.794	1.849.728
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.577	93.171	818.367
Thuế thu nhập cá nhân	59.507	53.704	51.216
Thuế nhà thầu nước ngoài	20.243	28.382	57.492
Tiền thuê đất	1.118	3.059	8.965
Các loại thuế khác	259.685	260.068	130.687
Tổng cộng	600.792	491.178	2.916.455

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

❖ **Trích lập các quỹ:**

Việc trích lập các quỹ được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Hàng năm, Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ của Công ty qua các năm như sau:

Bảng 33. Số dư các quỹ

Đơn vị: Tỷ đồng

Số dư các quỹ và lợi nhuận chưa phân phối	31/12/2022		31/12/2023		30/09/2024	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Quỹ khen	3.051	3.720	1.281	1.281	1.377	1.373



Số dư các quỹ và lợi nhuận chưa phân phối	31/12/2022		31/12/2023		30/09/2024	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
thường, phúc lợi						
Quỹ đầu tư phát triển	10.994	10.994	2.177	2.177	2.177	2.177
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	0	(213.406)	0	(213.406)	0	(213.406)
Lợi nhuận chưa phân phối	(19.476.357)	(19.238.848)	143.723	521.449	1.682.445	3.606.099

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: Không có.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 34. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất			Riêng		
		31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1. Khả năng thanh toán							
Hệ số thanh toán ngắn hạn [Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,74	0,60	0,59	0,65	0,49	0,48
Hệ số thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,65	0,46	0,43	0,56	0,37	0,30
2. Cơ cấu vốn							



Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất			Riêng		
		31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,85	0,70	0,61	0,79	0,64	0,56
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	5,61	2,31	1,55	3,83	1,76	1,28
3. Năng lực hoạt động							
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	Lần	0,12	0,18	0,19	0,08	0,12	0,08
Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân]	Lần	(0,71)	(1,15)	(1,02)	(0,38)	(0,56)	(0,35)
Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	Lần	4,01	4,16	2,19	4,34	3,47	1,02
4. Khả năng sinh lời							
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ/Doanh thu thuần]	%	58,98%	7,25%	25,83%	84,11%	8,59%	30,97%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [Lợi nhuận sau	%	6,98%	1,34%	4,91%	6,78%	1,05%	2,55%



Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất			Riêng		
		31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
thuế/Tổng tài sản bình quân]							
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	64,45%	6,04%	13,48%	42,91%	3,81%	6,19%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.595	277	1.842	1.534	352	893

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

- Ý kiến của tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty: Không có.

Khả năng thanh toán:

Hệ số khả năng thanh toán của Vinpearl đang có xu hướng giảm nhẹ. Hệ số thanh toán ngắn hạn từ 0,74 lần vào cuối năm 2022 giảm còn xuống còn 0,59 lần vào cuối tháng 9 năm 2024 đối với báo cáo hợp nhất. Tương tự, hệ số thanh toán nhanh cũng giảm từ 0,65 lần xuống 0,43 lần đối với hợp nhất, và từ 0,56 lần xuống 0,30 lần đối với riêng.

Cơ cấu vốn:

Cơ cấu vốn của Vinpearl có sự dịch chuyển trong việc giảm sử dụng đòn bẩy tài chính. Hệ số Nợ/Tổng tài sản đã giảm từ 0,85% xuống 0,61% đối với báo cáo hợp nhất, và từ 0,79% xuống 0,56% đối với báo cáo riêng. Tương tự, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng giảm mạnh từ 5,61% xuống 1,55% đối với hợp nhất, và từ 3,83% xuống 1,28% đối với riêng.

Năng lực hoạt động:

Hiệu quả sử dụng tài sản của Vinpearl có sự cải thiện nhẹ và phù hợp với mô hình kinh doanh của ngành với đặc điểm tài sản lớn. Vòng quay tổng tài sản tăng từ 0,12 lần lên 0,19 lần đối với báo cáo hợp nhất, trong khi giữ nguyên ở mức 0,08 lần đối với báo cáo riêng. Vòng quay hàng tồn kho giảm từ 4,01 lần xuống 2,19 lần đối với hợp nhất, và từ 4,34 lần xuống 1,02 lần đối với báo cáo riêng.

Khả năng sinh lời:

Khả năng sinh lời của Vinpearl có sự biến động trong hai năm gần nhất và cải thiện đáng kể



trong năm 2024. Cụ thể, ROE tăng lên 13,48% vào cuối tháng 9 năm 2024 so với kết quả khiêm tốn trong năm 2023 ở mức 6.04% đối với báo cáo hợp nhất.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính 02 năm gần nhất và báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2022

Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty Cổ phần Vinpearl được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn KPMG kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 22-02-00181-23-1 phát hành ngày 30/3/2023, với ý kiến của kiểm toán viên:

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

3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2022

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Công ty Cổ phần Vinpearl được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn KPMG kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 22-02-00181-23-2 phát hành ngày 30/3/2023, với ý kiến của kiểm toán viên:

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

3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2023

Báo cáo tài chính riêng năm 2023 của Công ty Cổ phần Vinpearl được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn KPMG kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 23-02-00238-24-1 phát hành ngày 29/3/2024, với ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

3.4. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Công ty Cổ phần Vinpearl được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn KPMG kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 23-02-00238-24-2 phát hành ngày



29/3/2024, với ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

3.5. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Công ty

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán Deloitte Việt Nam soát xét bán tại báo cáo soát xét số 0295/VN1A-HN-BC ngày 28/8/2024, với kết luận của kiểm toán viên:

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh:

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã thực hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn. Kết luận soát xét của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

3.6. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Công ty

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl được soát xét tại báo cáo soát xét số 0296/VN1A-HN-BC ngày 28/8/2024, với kết luận của kiểm toán viên:

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh:

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã thực



hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn. Kết luận soát xét của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024

Bảng 35. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024

Chi tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2023	Năm 2024	
			Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm 2023
Tổng doanh thu	Triệu đồng	9.265.281	14.866.893	60%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	9.254.103	14.866.893	61%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	670.623	1.909.517	185%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,25%	12,84%	5,59%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	6,04%	7,70%	1,66%
Tỷ lệ cổ tức	%	0%	0%	0%

Nguồn: Vinpearl

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch kinh doanh nêu trên đã được thông qua tại Nghị quyết số 06/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 27/06/2024 bởi Đại hội đồng cổ đông Công ty.

4.3. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận nêu trên

Để đề ra các kế hoạch trên, Công ty căn cứ dựa trên các yếu tố thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của ngành dịch vụ du lịch nói riêng và nền kinh tế nói chung trong năm 2024.

Kinh tế vĩ mô:

- Theo dự báo của Chính phủ, dự trữ ngoại hối của Việt Nam đạt khoảng 100 tỷ USD năm 2023, và dự kiến đạt khoảng 110 tỷ USD năm 2024. Điều này sẽ đảm bảo cho sự ổn định đồng tiền của Việt Nam, góp phần thúc đẩy du lịch với khách quốc tế. Ngoài ra, điều này cũng sẽ góp phần ổn định kinh tế Việt Nam, qua đó đảm bảo phát triển du lịch trong nước.

Thị trường:

- Dấu hiệu phục hồi ở một số thị trường trước đây là thị trường truyền thống của Vinpearl: Nga phục hồi đường bay tới Việt Nam từ cuối tháng 1/2024; Trung Quốc đã có những dấu



hiệu phục hồi tích cực ngay từ Q4/23.

- Các thị trường Hàn Quốc, Trung Quốc, Ấn Độ, thị trường nói tiếng Nga, Mông Cổ, thị trường Đông Nam Á, Mỹ – Canada dự kiến sẽ có sự tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2024 thông qua việc Vinpearl ký kết thành công các hợp đồng hợp tác với các đại lý du lịch, song song với việc Tổng Cục Du lịch đã triển khai ký kết các biên bản ghi nhớ về hợp tác xúc tiến du lịch song phương, qua đó tạo điều kiện thuận lợi để Công ty mở rộng thị trường hoạt động mới.
- Các chương trình xúc tiến du lịch quốc tế từ sau đại dịch đến nay đã thu hút cộng đồng du lịch quốc tế về Việt Nam, điểm đến mới của thế giới: Phú Quốc ấm áp vào mùa đông, thay thế cho Phuket, Guam, Nhật Bản với chi phí thấp hơn, thời tiết đẹp; Nha Trang với 300 ngày nắng là điểm đến lý tưởng cho du khách quốc tế; Chính trị ổn định, an toàn.

Sản phẩm dịch vụ:

- 2024 là năm hoạt động đầy đủ đầu tiên của các khách sạn được Vinpearl thuê các công ty quốc tế quản lý, sau một thời gian cải tạo để đáp ứng tiêu chuẩn thương hiệu. Các khách sạn đã hoàn thiện việc kết nối với mạng lưới hệ thống kinh doanh toàn cầu của các chương trình quản lý và sẽ thúc đẩy nhận diện thị trường, mang tới một tệp khách quốc tế lớn – đặc biệt là MICE/Corp, mang lại mức doanh thu tốt.
- Cáp treo vượt biển Nha Trang dự kiến mở cửa trở lại hiện đại hơn và sẵn sàng mang lại trải nghiệm cho khách du lịch Nha Trang – Khánh Hòa, trở thành điểm đến nhất định phải thử năm 2024. Sản phẩm được kỳ vọng sẽ giúp VinWonders Nha Trang tăng trưởng lượt khách trong năm 2024.
- Sau một thời gian chuẩn bị, năm 2024 Vinpearl dự kiến sẽ thực hiện khai trương một số cơ sở mới: Aquafield, Khách sạn Hà Giang, Học viện cưới ngạ Vũ Yên.
- Cấu phần kinh doanh bất động sản dự kiến sẽ ghi nhận lợi nhuận tốt từ việc bàn giao các sản phẩm đã hoàn thành xây dựng trong năm 2024.

4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinpearl cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Chúng tôi nhận thấy Công ty có đội ngũ CBNV giàu kinh nghiệm, ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và tâm huyết đối với doanh nghiệp. Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinpearl phụ thuộc vào tình hình vĩ mô trong nước và thế giới. Tuy nhiên chúng tôi đánh giá kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty đưa ra có thể thực hiện được nếu các dự đoán, nhận định của ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty. Tổ chức tư vấn không đánh giá kế hoạch cổ tức của Tổ chức phát hành do Tổ chức phát hành dự kiến không thực hiện chi trả cổ tức năm 2024. Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán. Do đó, các ý kiến nhận xét nêu

trên không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Vinpearl được thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần từ năm 2006, tại thời điểm ban hành Bản Cáo Bạch này, đã quá 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nên Công ty không có cổ đông sáng lập đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Vinpearl hiện tại chỉ có 01 (một) cổ đông lớn nắm giữ trên 5% cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Bảng 36. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tại thời điểm hiện tại

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số GCN ĐKKD	Tổng số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	0101245486	1.473.520.957	85,51

Nguồn: Vinpearl

2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn

- Tên Công ty:	TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP
- Năm thành lập:	Ngày 03 tháng 05 năm 2002
- Số Giấy CNĐKDN:	0101245486
- Quốc tịch:	Việt Nam



- Địa chỉ trụ sở chính: Số 7, Đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Vốn điều lệ (hiện tại): 38.785.833.060.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi lăm tỷ tám trăm ba mươi ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn)
- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Việt Quang
Chức danh: Tổng Giám đốc
- Người đại diện vốn tại Vinpearl theo ủy quyền: Mai Hương Nội
- Mối quan hệ với Vinpearl: Cổ đông lớn

2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan

Bảng 37. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ và tỷ lệ biểu quyết của cổ đông lớn

STT	Tên	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 10/04/2014)		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
		Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	155.519.489	98,6%	1.473.520.957	85,51%	1.533.453.474	85,51%

Nguồn: Vinpearl

(*) Số lượng cổ phiếu dự kiến sau đợt chào bán của cổ đông lớn, người có liên quan sẽ phụ thuộc vào khả năng thực hiện quyền mua của tất cả các cổ đông của Vinpearl. Giả định các cổ đông đều thực hiện quyền mua cổ phần thì tỷ lệ sở hữu của cổ đông trước và sau khi phát hành là gần như không đổi.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

Bảng 38. Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn (cập nhật tại ngày 26 tháng 12 năm 2024)

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
1.	Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
2.	Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
3.	Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
4.	Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
5.	Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	0	0	0	0	0	0
6.	Chun Chae Rhan	TV HĐQT	0	0	0	0	0	0
7.	Chin Michael Jaewuk	TV HĐQT độc lập	0	0	0	0	0	0
8.	Adil Ahmad	TV HĐQT độc lập	0	0	0	0	0	0
9.	Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	TV HĐQT độc lập	0	0	0	0	0	0
10.	Nguyễn Thế Anh	Trưởng BKS	0	0	0	0	0	0
11.	Đỗ Thị Hồng Vân	TV BKS	0	0	0	0	0	0
12.	Nguyễn Hồng Mai	TV BKS	0	0	0	0	0	0
13.	Mai Hương Nội	Phó TGD	0	0	0	0	0	0
14.	Phạm Văn Khương	Phó TGD	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
15.	Dương Thị Hoàn	Phó TGĐ	0	0	0	0	0	0
16.	Nguyễn Thị Thu Hiền	Kế toán trưởng	0	0	0	0	0	0
17.	Ngô Thị Nguyệt	Người phụ trách quản trị	0	0	0	0	0	0
18.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC THÀNH PHỐ HOÀNG GIA	Công ty con	0	0	0	0	0	0
19.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
20.	Vũ Thị Hiền Tâm	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
21.	Trần Lê Phương	Đại diện theo pháp luật. Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
22.	Phạm Minh Vũ	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
23.	Nguyễn Ngọc Hùng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
24.	CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES	Công ty con	0	0	0	0	0	0
25.	Phạm Thiếu Hoa	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
26.	Phạm Nhật Vượng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
27.	Cao Thị Hà An	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
28.	Varun Kapur	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
29.	Mueen Uddeen	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
30.	Hoang D. Quan	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
31.	Nguyễn Diệu Linh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
32.	Nguyễn Thu Hằng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
33.	Phạm Văn Khương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
34.	Đặng Minh Hải	Đại diện theo pháp luật. Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
35.	Mai Thu Thủy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
36.	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN XAVINCO	Công ty con	0	0	0	0	0	0
37.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
38.	Lê Việt Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
39.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
40.	CÔNG TY TNHH XALIVICO	Công ty con	0	0	0	0	0	0
41.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
42.	Lê Kiên Cường	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
43.	CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM	Công ty con	0	0	0	0	0	0
44.	Trần Lê Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
45.	Lê Thăng Long	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
46.	Lý Hoa Liên	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
47.	Nguyễn Thị Bích Hạnh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
48.	Mạc Văn Tiên	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
49.	Nguyễn Thị Quý Phương	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý Công ty Con	0	0	0	0	0	0
50.	CÔNG TY TNHH METROPOLIS HÀ NỘI	Công ty con	0	0	0	0	0	0
51.	Lê Khắc Hiệp	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
52.	CÔNG TY CỔ PHẦN SÁCH VIỆT NAM	Công ty con	0	0	0	0	0	0
53.	Lê Thăng Long	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
54.	Nguyễn Trọng Tuấn	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
55.	Vũ Quyết Thắng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
56.	Trần Thanh Mai	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
57.	Trần Lê Phương	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
58.	CÔNG TY CP ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ	Công ty con	0	0	0	0	0	0
59.	Nguyễn Thục Hiền	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
60.	Nguyễn Hạnh Phúc	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
61.	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
62.	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SINH THÁI	Công ty con	0	0	0	0	0	0
63.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
64.	Trần Lê Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
65.	Phạm Thị Phương An	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
66.	Nguyễn Việt Quang	Người đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
67.	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ GIA LÂM	Công ty con	0	0	0	0	0	0
68.	Vũ Quyết Thắng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
69.	Nguyễn Văn Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
70.	Phạm Minh Vũ	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
71.	CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM	Công ty con	0	0	0	0	0	0
72.	Vũ Quyết Thắng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
73.	Phạm Thị Phương An	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
74.	Lê Thị Kim Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
75.	Trần Thị Việt Nga	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
76.	Trần Tất Thắng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
77.	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THĂNG LONG	Công ty con	0	0	0	0	0	0
78.	Phạm Thiếu Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
79.	Nguyễn Thị Thuý Hồng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
80.	Đình Văn Hưng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
81.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
82.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
83.	Vũ Quyết Thắng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
84.	CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG NHA TRANG	Công ty con	0	0	0	0	0	0
85.	Đặng Thanh Thuý	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
86.	Nguyễn Hữu Đoàn	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
87.	Võ Thị Phương Thảo	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
88.	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN TÂY TĂNG LONG²	Công ty con	0	0	0	0	0	0
89.	CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ VINMEC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
90.	Nguyễn Việt Quang	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
91.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
92.	Mai Thu Thủy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
93.	Lê Thuý Anh	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
94.	Nguyễn Huy Ngọc	Đại diện theo pháp luật của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
95.	CÔNG TY CỔ PHẦN VINSCHOOL	Công ty con	0	0	0	0	0	0
96.	Lê Mai Lan	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
97.	Phan Hà Thuý	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

² Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
98.	Đỗ Thu Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
99.	CÔNG TY TNHH GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO VINACADEMY	Công ty con	0	0	0	0	0	0
100.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
101.	Lê Mai Lan	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
102.	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ BẢO VỆ VINCOM	Công ty con	0	0	501.609	0,02911	522.010	0,02911
103.	Phan Thu Hương	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
104.	CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH VINFAST	Công ty con	0	0	0	0	0	0
105.	Lê Thị Thu Thủy	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
106.	Phạm Nhật Vượng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
107.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
108.	Phạm Nhật Quân Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
109.	Thái Thị Thanh Hải	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
110.	CÔNG TY TNHH KINH DOANH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ VINFAST	Công ty con	0	0	0	0	0	0
111.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
112.	Dương Thị Thu Trang	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
113.	CÔNG TY CỔ PHẦN VIN3S	Công ty con	0	0	0	0	0	0
114.	Nguyễn Quốc Thành	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
115.	Vũ Thị Hợp	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
116.	Võ Thị Phương Thảo	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
117.	CÔNG TY CỔ PHẦN NGHIÊN CỨU VÀ SẢN XUẤT VINSMART	Công ty con	0	0	0	0	0	0
118.	Mai Hương Nội	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
119.	Trần Minh Trung	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
120.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
121.	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ VINTECH	Công ty con	0	0	0	0	0	0
122.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
123.	Mai Thu Thủy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
124.	Lê Khắc Hiệp	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
125.	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THIÊN NIÊN KỶ	Công ty con	0	0	0	0	0	0
126.	Nguyễn Thục Hiền	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
127.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THÁI SƠN	Công ty con	0	0	0	0	0	0
128.	Vũ Quyết Thắng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
129.	Vũ Thái Ninh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
130.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
131.	CÔNG TY TNHH KINH DOANH VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VINPRO³	Công ty con	0	0	0	0	0	0
132.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ ĐẠI HỌC QUỐC TẾ BERJAYA VIỆT NAM	Công ty con	0	0	0	0	0	0
133.	Nguyễn Thị Mai Thu	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
134.	Dương Hồng Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
135.	Vũ Quyết Thắng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
136.	CÔNG TY TNHH TRUNG TÂM TÀI CHÍNH VIỆT NAM BERJAYA	Công ty con	0	0	0	0	0	0
137.	Hoàng Bạch Dương	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
138.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

³ Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
139.	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN GS CỬ CHI	Công ty con	0	0	0	0	0	0
140.	Nguyễn Hạnh Phúc	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
141.	Hoàng Thị Thùy Vy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
142.	Nguyễn Thục Hiền	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
143.	CÔNG TY TNHH VIỆT NAM GRAND PRIX⁴	Công ty con	0	0	0	0	0	0
144.	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ AN NINH MẠNG VINCSS	Công ty con	0	0	0	0	0	0
145.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
146.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
147.	Đỗ Ngọc Duy Trác	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
148.	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚC AN	Công ty con	0	0	0	0	0	0

⁴ Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
149.	Võ Thị Phương Thảo	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
150.	CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH PHẦN MỀM VINHMS	Công ty con	0	0	0	0	0	0
151.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
152.	Nguyễn Văn Hoàng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
153.	Đoàn Lê Thanh Xuân	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
154.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP VINHOMES	Công ty con	0	0	0	0	0	0
155.	Ma Thị Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
156.	Mai Hương Nội	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
157.	Hồ Thị Thu Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
158.	CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI PHÁP VÀ DỊCH VỤ CÔNG NGHỆ VANTIX⁵	Công ty con	0	0	0	0	0	0

⁵ Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
159.	CÔNG TY CỔ PHẦN VINGROUP INVESTMENT VIỆT NAM	Công ty con	0	0	0	0	0	0
160.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
161.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
162.	Lê Khắc Hiệp	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
163.	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI SINH THÁI VINBUS	Công ty con	0	0	115.596	0,00671	119.596	0,00671
164.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
165.	Nguyễn Công Nhật	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
166.	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ XANH	Công ty con	0	0	0	0	0	0
167.	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
168.	Dương Hồng Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
169.	Vũ Thái Ninh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
170.	Nguyễn Thục Hiền	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
171.	CÔNG TY CỔ PHẦN DELTA	Công ty con	0	0	0	0	0	0
172.	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
173.	Dương Hồng Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
174.	Ma Thị Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
175.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐẠI AN	Công ty con	0	0	0	0	0	0
176.	Dương Hồng Anh	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
177.	Lê Khắc Hiệp	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
178.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
179.	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINCONS	Công ty con	0	0	0	0	0	0
180.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
181.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
182.	Phạm Văn Khương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
183.	CÔNG TY CP GIẢI PHÁP CÔNG NGHỆ THÔNG TIN VÀ HẠ TẦNG TRUYỀN DẪN VINITIS	Công ty con	0	0	0	0	0	0
184.	Nguyễn Quốc Thành	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
185.	Dương Hồng Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
186.	Trần Thanh Mai	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
187.	CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN SINH THÁI⁶	Công ty con	0	0	0	0	0	0
188.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH VMC HOLDING	Công ty con	0	0	0	0	0	0
189.	Lê Thúy Anh	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
190.	Lê Cự Linh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

⁶ Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
191.	Nguyễn Thị Ngọc Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
192.	Lau Xin Yu Cynthia	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
193.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẢO LAI	Công ty con	0	0	0	0	0	0
194.	Vũ Thanh Hiếu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
195.	Vũ Thanh Bình	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
196.	Phạm Sỹ Quý	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
197.	Võ Tiến Dũng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
198.	CÔNG TY TNHH MTV ĐÁ TRẮNG BẢO LAI	Công ty con	0	0	0	0	0	0
199.	Vũ Danh Hoà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
200.	Lê Trung Kiên	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
201.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÁ CẨM THẠCH ĐỐC THẮNG	Công ty con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
202.	Võ Tiến Dũng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
203.	Nguyễn Hà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
204.	Vũ Danh Hoà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
205.	CÔNG TY TNHH ĐÁ CẨM THẠCH AN PHÚ	Công ty con	0	0	0	0	0	0
206.	Võ Tiến Dũng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
207.	Vũ Danh Hoà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
208.	Vũ Mạnh Long	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
209.	CÔNG TY TNHH MTV KHAI THÁC KHOÁNG SẢN BẢO LAI LỤC YÊN	Công ty con	0	0	0	0	0	0
210.	Vũ Danh Hoà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
211.	Vũ Mạnh Long	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
212.	CÔNG TY CP KHOÁNG SẢN PHAN THANH	Công ty con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
213.	Vũ Danh Hoà	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
214.	Nguyễn Hà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
215.	Võ Tiến Dũng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
216.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN KHOA	Công ty con	0	0	0	0	0	0
217.	Võ Tiến Dũng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
218.	Vũ Danh Hoà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
219.	Nguyễn Hà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
220.	CÔNG TY TNHH BẢO LAI GREEN		0	0	0	0	0	0
221.	Lê Văn Tú	Người đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
222.	CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI PHÁP NĂNG LƯỢNG VINES HÀ TĨNH	Công ty con	0	0	0	0	0	0
223.	Mai Hương Nội	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
224.	Nguyễn Quốc Thành	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
225.	Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	10.000	0,00058	10.406	0,00058
226.	CÔNG TY CỔ PHẦN VINBIGDATA	Công ty con	0	0	0	0	0	0
227.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
228.	Đào Đức Minh	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
229.	Vũ Hà Văn	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
230.	CÔNG TY CỔ PHẦN NGHIÊN CỨU VÀ ỨNG DỤNG TRÍ TUỆ NHÂN TẠO VINAI	Công ty con	0	0	0	0	0	0
231.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
232.	Lê Mai Tuyết Trinh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
233.	Bùi Hải Hưng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
234.	CÔNG TY TNHH WORLD ACADEMY	Công ty con	0	0	0	0	0	0
235.	Phan Hà Thuý	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
236.	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ SƠN THÁI	Công ty con	0	0	0	0	0	0
237.	Huỳnh Thị Thùy Trang	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
238.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
239.	Vũ Thái Ninh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
240.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN VS	Công ty con	0	0	0	0	0	0
241.	Phan Hà Thuý	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
242.	DEVID DESFREED KENNEDY	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
243.	Đỗ Thu Phương	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
244.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KHÁCH SẠN THANH HÓA	Công ty con	0	0	0	0	0	0
245.	Nguyễn Thu Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	10.000	0,00058	10.406	0,00058
246.	Tạ Khánh Duy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
247.	Nguyễn Thị Ngọc Hân	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
248.	Võ Thị Phương Thảo	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
249.	CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG	Công ty con	0	0	0	0	0	0
250.	Trần Nam Anh	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
251.	Nguyễn Thái Bình	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
252.	Phạm Thị Thu Hiền	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
253.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KHÁCH SẠN LANDMARK 81	Công ty con	0	0	0	0	0	0
254.	Nguyễn Thu Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	10.000	0,00058	10.406	0,00058
255.	Tạ Khánh Duy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
256.	Nguyễn Thị Ngọc Hân	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
257.	Võ Thị Phương Thảo	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
258.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ Y HỌC CÔNG NGHỆ CAO VINMEDTECH	Công ty con	0	0	0	0	0	0
259.	Đỗ Tất Cường	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
260.	Lê Thúy Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
261.	Lê Cự Linh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
262.	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG VINCONS WINDOWS	Công ty con	0	0	0	0	0	0
263.	Phạm Văn Khương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
264.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
265.	Ma Thị Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
266.	Mai Thế Hùng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
267.	CÔNG TY CỔ PHẦN MUỐI CAM RANH	Công ty con	0	0	0	0	0	0
268.	Nguyễn Hạnh Phúc	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
269.	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
270.	Hoàng Thị Thùy Vy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
271.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HIỆP THÀNH CÔNG	Công ty con	0	0	0	0	0	0
272.	Lê Khắc Hiệp	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
273.	Mai Thu Thủy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
274.	Vũ Thị Hiền Tâm	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
275.	CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH CÁ TÂM	Công ty con	0	0	0	0	0	0
276.	Mai Thu Thủy	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
277.	Lê Khắc Hiệp	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
278.	Vũ Thị Hiền Tâm	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
279.	CÔNG TY CỔ PHẦN VINCLUB	Công ty con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
280.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
281.	Dương Hồng Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
282.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
283.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BĐS TRƯỜNG THỊNH	Công ty con	0	0	0	0	0	0
284.	Lê Khắc Hiệp	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
285.	Nguyễn Thị Thanh Bình	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
286.	Nguyễn Thị Thu Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
287.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NEWLAND⁷	Công ty con	0	0	0	0	0	0
288.	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SV TÂY HÀ NỘI 2	Công ty con	0	0	0	0	0	0

⁷ Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
289.	Nguyễn Thị Minh Thu	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
290.	Ma Thị Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
291.	Phạm Minh Vũ	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
292.	CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL CỬA HỒI	Công ty con	0	0	0	0	0	0
293.	Võ Thị Phương Thảo	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
294.	Đặng Thanh Thùy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
295.	Vũ Thị Kim Hường	Người quản lý của Công ty Con	0	0	10.000	0,00058	10.406	0,00058
296.	CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TPX HOLDING	Công ty con	0	0	0	0	0	0
297.	Nguyễn Thục Hiền	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
298.	Đoàn Thị Bích Ngọc	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
299.	CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TS HOLDING	Công ty con	0	0	0	0	0	0
300.	Nguyễn Thục Hiền	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
301.	Đoàn Thị Bích Ngọc	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
302.	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH SAO MAI	Công ty con	0	0	0	0	0	0
303.	Đoàn Thị Thu Mai	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
304.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CAM RANH	Công ty con	0	0	0	0	0	0
305.	Lê Khắc Hiệp	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
306.	Nguyễn Thục Hiền	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
307.	Phạm Văn Khương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
308.	CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI PHÁP NĂNG LƯỢNG VINEG	Công ty con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
309.	Mai Hương Nội	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
310.	Nguyễn Việt Quang	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
311.	Nguyễn Quốc Thành	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
312.	Phạm Thùy Linh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
313.	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN LIGHTHOUSE 2	Công ty con	0	0	0	0	0	0
314.	Lê Thị Giang	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
315.	CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VỊNH XANH 2	Công ty con	0	0	0	0	0	0
316.	Đào Thị Kiều Trinh	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
317.	CÔNG TY CỔ PHẦN HÒN TÂM BIỂN NHA TRANG	Công ty con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
318.	Đoàn Quốc Sơn	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
319.	Nguyễn Thu Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
320.	Phạm Duy Huy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
321.	Trương Vũ Minh Khoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
322.	CÔNG TY TNHH METROPOLIS HÀ NỘI 2	Công ty con	0	0	0	0	0	0
323.	Lê Khắc Hiệp	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
324.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP VINHOMES HÀ TĨNH	Công ty con	0	0	0	0	0	0
325.	Ma Thị Thanh	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
326.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
327.	Hồ Thị Thu Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
328.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP VINHOMES HẢI PHÒNG	Công ty con	0	0	0	0	0	0
329.	Ma Thị Thanh	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
330.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
331.	Hồ Thị Thu Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
332.	CÔNG TY CỔ PHẦN NGHIÊN CỨU VÀ ỨNG DỤNG TRÍ TUỆ NHÂN TẠO MOVIAN AI	Công ty con	0	0	0	0	0	0
333.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
334.	Lê Mai Tuyết Trinh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
335.	Bùi Hải Hưng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
336.	CÔNG TY CỔ PHẦN NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN VÀ ỨNG DỤNG NGƯỜI MÁY VINROBOTICS	Công ty con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
337.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
338.	Phạm Nhật Quân Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
339.	Phạm Nhật Minh Hoàng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
340.	Ngô Quốc Hưng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
341.	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VINFAST	Công ty con	0	0	0	0	0	0
342.	Lê Thị Thu Thủy	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
343.	Phạm Nhật Vượng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
344.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
345.	Phạm Nhật Quân Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
346.	Thái Thị Thanh Hải	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
347.	CÔNG TY VINFAST GERMANY GMBH	Công ty con	0	0	0	0	0	0
348.	CÔNG TY VINFAST ENGINEERING AUSTRALIA PTY LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
349.	CÔNG TY VINPEARL AUSTRALIA PTY LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
350.	CÔNG TY TNHH CAPE WICKHAM GOLF LINKS PTY	Công ty con	0	0	0	0	0	0
351.	CÔNG TY VINGROUP USA, LLC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
352.	CÔNG TY VINFAST AUTO, LLC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
353.	CÔNG TY TNHH VINFAST USA DISTRIBUTION, LLC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
354.	CÔNG TY TNHH VINFAST AUTO CANADA INC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
355.	CÔNG TY TNHH VINFAST FRANCE	Công ty con	0	0	0	0	0	0
356.	VINFAST NETHERLAND B.V	Công ty con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
357.	CÔNG TY VINFAST MANUFACTURING US, LLC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
358.	CÔNG TY PT VINFAST AUTOMOBILE INDONESIA	Công ty con	0	0	0	0	0	0
359.	CÔNG TY VINFAST UK LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
360.	CÔNG TY VINFAST AUTO (THAILAND) CO., LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
361.	VINFAST MIDDLE EAST FZE	Công ty con	0	0	0	0	0	0
362.	CÔNG TY VINFAST KAZAKHSTAN	Công ty con	0	0	0	0	0	0
363.	CÔNG TY VINES USA, LLC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
364.	CÔNG TY VINGROUP GLOBAL PTE, LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
365.	CÔNG TY VINGROUP INVESTMENT PTE, LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
366.	CÔNG TY TNHH VINSMART TRADING AND INVESTMENT	Công ty con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
367.	CÔNG TY VINFAST AUTO INDIA PRIVATE LIMITED	Công ty con	0	0	0	0	0	0
368.	CÔNG TY VINFAST AUTO NIGERIA LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
369.	CÔNG TY VINFAST AUTO PHILIPPINES CORP.	Công ty con	0	0	0	0	0	0
370.	CÔNG TY VINFAST AUTO MÉXICO, S. DE R.L DE C.V.	Công ty con	0	0	0	0	0	0
371.	PT VINFAST TRADING INDONESIA	Công ty con	0	0	0	0	0	0

Nguồn: Vinpearl

(*) Số lượng cổ phiếu dự kiến sau đợt chào bán của cổ đông lớn, người có liên quan sẽ phụ thuộc vào khả năng thực hiện quyền mua của tất cả các cổ đông của Vinpearl. Giả định các cổ đông đều thực hiện quyền mua cổ phần thì tỷ lệ sở hữu của cổ đông trước và sau khi phát hành là gần như không đổi.

2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, người đại diện theo ủy quyền của Vingroup tại Vinpearl và những người có liên quan của Vingroup đã ký kết các hợp đồng, giao dịch với Vinpearl, thông tin về các giao dịch như sau:

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ					
	Vay	38.238.214	18.363.750	0	Không	Năm 2022: Hội đồng cổ đông Năm 2023: Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	49.753.435	22.196.936	0	Không	Hội đồng cổ đông
	Chi phí lãi vay	1.062.409	178.467	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	0	5.882.561	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận chuyển nhượng tài sản cố định	949.565	339.375	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	3.851.190	5.730.253	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	349.300	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cho vay	0	19.705.662	0	Không	Hội đồng cổ đông
	Thu hồi khoản cho vay	0	16.181.542	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách Công ty	0	3.524.120	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi cho vay	0	126.221	0	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	0	9.695.897	0	Không	Hội đồng quản trị
	Phí quản lý	159.931	163.575	90.083	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	57.841	13.649	11.832	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	219.386	109.701	39.645	Không	Hội đồng quản trị
	Thanh lý tài sản cố định		1.281		Không	Hội đồng quản trị
	Chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	127.440	57.352	43.227	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	0	5.522.946	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang	0	12.528	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	3.497.685	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn	1.170.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập khác	0	0	297	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn					

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	0	882.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	43.289	114.167	51.841	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	6.205	59.017	31.467	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển nhượng dự án	0	9.791	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	76.661	6.249	0	Không	Hội đồng quản trị
	Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả	164.582	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	59.132	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	1.603.486	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn đặt cọc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	3.850.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí tư vấn bán hàng	28.329	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	132.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Bù trừ khoản phải trả từ nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 với khoản thu hồi góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.603.486	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập cổ tức	233.940	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Hoàn trả khoản vay	955.000	545.400	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	72.353	9.862	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn			0		
	Cho vay	500.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả gốc cho vay	200.000	300.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi cho vay	13.956	20.523	0	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	44	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận khoản vay	0	0	300.000	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	0	0	300.000	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	0	0	2.071	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	248.724	307.338	146.057	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn					

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Mua hàng hóa và dịch vụ	150	58.558	2.219	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	12.482	22.267	11.902	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập khác	0	0	33	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác					
	Lãi đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.200	16.200	13.505	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	0	2	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vin3S	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.156	15.063	5.648	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	15.258	16.979	15.420	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	0	705	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	781	32.321	26.656	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	8	Không	Hội đồng quản trị
	Cho vay	0	0	2.763.000	Không	Hội đồng quản trị
	Lãi cho vay	0	0	5.514	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Cung cấp dịch vụ	9.984	13.984	10.302	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cho vay	0	5.854.000	9.503.000	Không	Hội đồng quản trị
	Thu hồi khoản cho vay	0	1.996.724	4.039.000	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách Công ty	0	3.857.276	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi cho vay	0	333.149	2.055	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	372	Không	Hội đồng quản trị
	Công ty trong cùng tập đoàn					
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Cung cấp dịch vụ	16.587	16.986	10.095	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	54.297	24.692	11.516	Không	Hội đồng quản trị
	Công ty trong cùng tập đoàn					
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	0	18.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	8.986	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	7.438	9.029	Không	Hội đồng quản trị
	Công ty trong cùng tập đoàn					

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phiếu phổ thông	0	3.335	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cho vay	0	0	8.078.000	Không	Hội đồng quản trị
	Thu hồi khoản cho vay	0	0	2.356.000	Không	Hội đồng quản trị
	Lãi cho vay	0	0	162.278	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	937	17.566	8.824	Không	Hội đồng quản trị
	Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	9.026	13.038	20.144	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	9.125	13.799	22.104	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	0	76.132	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.114	35.604	117.301	Không	Hội đồng quản trị
	Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	7.040	8.378	24.846	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư	42.990	45.223	25.605	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	7.340	8.243	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	0	122.314	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập khác	0	0	1.935	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí khác	0	0	55.913	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận đặt cọc mua bất động sản	0	0	1.335.613	Không	Hội đồng quản trị
	Doanh thu cho thuê nhận trước	84.453	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Vay	6.200.000	33.222.425	0	Không	Năm 2022: Hội đồng quản trị Năm 2023: Hội đồng cổ đông
	Hoàn trả khoản vay	6.200.000	25.791.611	0	Không	Năm 2022: Hội đồng quản trị Năm 2023: Hội đồng cổ đông
	Chi phí lãi vay	38.932	776.124	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách Công ty	0	7.430.814	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Vay	1.568.000	12.860.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	0	11.097.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh	0	3.331.000	0	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	doanh Ngọc Việt do tách Công ty					
	Chi phí lãi vay	1.094	281.075	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	5.809	201	402	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Bên liên quan khác					
	Vay	0	10.210.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	490.400	10.210.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	5.358	290.490	0	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ		12.322	291	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	21.153	10.220	1.502	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Vay	0	1.000.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	490.400	1.000.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	5.358	31.041	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	0	209	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	11.400	14.344	15.329	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	2.577	1.953	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Cho vay	0	3.305.000	12.056.490	Không	Hội đồng quản trị
	Thu hồi khoản cho vay	0	3.305.000	7.811.490	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi cho vay	0	27.871	141.291	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	0	0	349.667	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận khoản vay	0	0	349.667	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	0	0	2.843	Không	Hội đồng quản trị
	Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	0	769	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần VinBigData	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.055	7.545	1.709	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	1.410	1.078	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	581	270	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	9.176	6.401	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	0	3.249	504	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	0	1.325	965	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	44.229	15.130	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Công ty Cổ phần VinBrain	Bên liên quan khác					
	Cung cấp dịch vụ	0	1.623	359	Không	Hội đồng quản trị
Quý Thiện Tâm	Bên liên quan khác					
	Cung cấp dịch vụ	0	6.183	4.319	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	31	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ Nhân tạo VinAI	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	0	3.094	1.363	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedtech	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Vay	0	296.500	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách Công ty	0	296.500	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	0	22.518	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Càng Nha Trang	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Hoàn trả khoản vay	60.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	2.145	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn			0		
	Vay	2.000.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	2.000.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Chi phí lãi vay	23.451	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Vay	1.855.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	1.855.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	20.755	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	15.000	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	0	1.695	36.893	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	1.604	Không	Hội đồng quản trị
	Cho vay	0	0	3.000.780	Không	Hội đồng quản trị
	Thu hồi khoản cho vay	0	0	780	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập từ lãi cho vay	0	0	14.416	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập khác	0	0	157	Không	Hội đồng quản trị
	Thu chi hệ xây dựng cơ bản	0	0	484.020	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SDI	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Góp vốn bằng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	0	9.581.443	0	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Vay	3.200.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	3.200.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	6.584	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	145	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Vay	1.225.379	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	1.225.379	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	4.940	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cho vay	15.831.338	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả khoản cho vay	15.831.338	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi vay	89.822	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cho vay	8.345.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả khoản cho vay	8.345.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi vay	25.495	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	0	151	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	85	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội (Không còn là bên liên quan từ 2023)	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cho vay	132.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả khoản cho vay	132.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi vay	1.627	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	422	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	1.629	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	1.665	Không	Hội đồng quản trị
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	649	Không	Hội đồng quản trị
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	1.034	0	29	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	151	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	85	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Phát triển GS Cũ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	0	133	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Gốc cho vay	0	0	39.600	Không	Hội đồng quản trị
	Lãi cho vay	0	0	1.302	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co.,Ltd	Công ty trong cùng tập đoàn					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	268	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	Bên liên quan khác					
	Cung cấp dịch vụ	0	9.907	9.528	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	1.942	3.627	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập khác	0	0	180	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	Bên liên quan khác					
	Cung cấp dịch vụ	0	7.347	5.189	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (từ ngày 10/5/2023 sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl)	Bên liên quan khác					
	Chi phí lãi vay	7.841	3.151	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác					
	Cung cấp dịch vụ	143.779	107.770	76.368	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	7	Không	Hội đồng quản trị
Bên liên quan khác là cá nhân	Bên liên quan khác					
	Hoán đổi cổ phần để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú	0	485.760	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Nam An	Bên liên quan khác (đến ngày 15/12/2022)					
	Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.687.500	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí tiền lãi từ khoản nhận đặt cọc	48.718	0	0	Không	Hội đồng quản trị

Nguồn: Vinpearl

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành

Cổ tức của cổ đông lớn được nhận hàng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Vinpearl

Không có

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị

STT	Họ và Tên	Năm sinh	CCCD/CMND/ Hộ chiếu	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	10/12/1984	001184012181	Chủ tịch HĐQT (không điều hành)
2	Ông Đặng Thanh Thủy	22/05/1969	056069001991	Thành viên HĐQT
3	Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	12/01/1974	001174022694	Thành viên HĐQT
4	Bà Lê Thúy Anh	25/08/1968	079168014444	Thành viên HĐQT (không điều hành)
5	Ông Marc Villiers Townsend	23/01/1959	124557660	Thành viên HĐQT độc lập (không điều hành)

3.1.1. BÀ NGUYỄN THU HẰNG – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Thu Hằng
- Giới tính: Nữ;
- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ ngành Ngân hàng & Tài Chính
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2020 – 2022	Phó Tổng Giám Đốc	Công ty Cổ phần Vinhomes
2022 – nay	Tổng Giám Đốc	Công ty Cổ phần Vinhomes
2023 – nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinhomes

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes



- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Tiến Thuận	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Vũ Thị Hà	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Nguyễn Thị Nụ	Mẹ chồng	Không có	0	0
4	Trần Việt Dũng	Chồng	Không có	0	0
5	Trần Hiếu Minh	Con đẻ	Không có	0	0
6	Trần Hiếu An	Con đẻ	Không có	0	0
7	Nguyễn Phương Hoa	Em ruột	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Nguyễn Thu Hằng và người có liên quan của Bà Nguyễn Thu Hằng: xem mục 2.3
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thu Hằng và người có liên quan của Bà Nguyễn Thu Hằng: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại: Không có

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Lợi ích khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0
9T2024	0	0	0	0	0

- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có



- + Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.2. ÔNG ĐẶNG THANH THỦY – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Đặng Thanh Thủy
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1969
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Ngữ Văn
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1992 – 1996	Trợ lý giám đốc	Công ty Liên doanh Golden Hope Nhà Bè, Chi nhánh Hà Nội
1996 – 2004	Giám đốc nhân sự và đào tạo	Khách sạn Hà Nội Daewoo
2004 – 2007	Phát triển Dự án	Công ty Cổ phần Vinpearl
2007 – 2011	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2011 – 2014	Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2014 – 2017	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2017 – 01/2023	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
01/2023 – 11/2023	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
11/2023 – 03/2024	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl
03/2024 – 11/2024	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl
11/2024 – Nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang



- + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Phùng Thu Hằng	Vợ	Không có	0	0
2	Đặng Thu Trang	Con đẻ	Không có	0	0
3	Đặng Nhật Minh	Con đẻ	Không có	0	0
4	Đặng Xuân Thái	Anh ruột	Không có	0	0
5	Đặng Thị Xuân Hà	Chị ruột	Không có	0	0
6	Đặng Minh Thư	Em ruột	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Đặng Thanh Thủy và người có liên quan của ông Đặng Thanh Thủy: xem mục 2.3
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Đặng Thanh Thủy và người có liên quan của ông Đặng Thanh Thủy: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Lợi ích khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	724,739	0	0	0	0
2023	348,038	0	0	0	0
9T2024	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.



- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.3. BÀ HOÀNG THỊ MỸ HẠNH – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Hoàng Thị Mỹ Hạnh
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2012 – 2015	Trưởng ban Quản trị & Đào tạo Nhân sự	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2015 – 2017	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Vincom Retail
2018 – 2019	Giám đốc Nhân sự - Đào tạo	Công ty Cổ phần Vinpearl
2019 – 2020	Giám đốc Hành chính Nhân sự Đào tạo	Công ty Cổ phần Hàng không Vinpearl Air
2020 – 2021	Trợ lý Cao cấp	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2021	Phó TGD Hỗ trợ	Công ty cổ phần nghiên cứu và sản xuất VinSmart
2021 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Giải pháp năng lượng VinES Hà Tĩnh

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Giải pháp năng lượng VinES Hà Tĩnh
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần, chiếm 0,00053 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:



STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Văn Hiếu	Chồng	Không có	0	0
2	Nguyễn Thị Ngọc Hương	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Trần Thị Huyền	Mẹ Chồng	Không có	0	0
4	Hoàng Quang Hương	Anh ruột	Không có	0	0
5	Tô Thị Hồng Anh	Chị Dâu	Không có	0	0
6	Hoàng Quang Phúc	Em ruột	Không có	0	0
7	Lại Thi Xuân Duyên	Em Dâu	Không có	0	0
8	Nguyễn Hoàng Khánh Linh	Con đẻ	Không có	0	0
9	Nguyễn Khánh Lâm	Con đẻ	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh và người có liên quan của bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh: xem mục 2.3
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh và người có liên quan của bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Lợi ích khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	819,360	0	0	0	0
2023	802,760	0	0	0	0
9T2024	332,984	0	12.000	10.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.



Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.4. BÀ LÊ THÚY ANH – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Lê Thúy Anh
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1968
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Đại học
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2011 – 2014	Cán bộ quản lý Bệnh viện Vinmec	Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec thuộc Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Hà Nội
2014 – 2017	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Vận hành Bệnh viện Vinmec	Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
2017 – Nay	Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
2020 – Nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding
2022 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư y học công nghệ cao VinMedtech

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec.
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding
 - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư y học công nghệ cao VinMedtech
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:



STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Lê Bảy (Bùi Ngọc Phú)	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Lê Phú Đức	Em ruột	Không có	0	0
3	Nguyễn Lê Phúc An	Con đẻ	Không có	0	0
4	Nguyễn Lê Xuân Bách	Con đẻ	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Lê Thúy Anh và người có liên quan của bà Lê Thúy Anh: xem mục 2.3
- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Lê Thúy Anh và người có liên quan của bà Lê Thúy Anh: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Lợi ích khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0
9T2024	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.5. ÔNG MARC VILLIERS TOWNSEND – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Marc Villiers Townsend
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1959
- Quốc tịch: Anh (British)
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán



- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1988 – 1995	Chuyên viên kinh doanh đầu tư	Vigers, Hong Kong
1995 – 1997	Giám đốc điều hành	Richard Ellis Philippine
1997 – 1999	Phó Chủ tịch phụ trách kinh doanh và Marketing	Rockwell Land Corporation, Manila, Philippine
1998 – 2002	Tổng Giám đốc SE khu vực Châu Á	Regus
2003 – 2016	Giám đốc điều hành	CBRE Việt Nam
2011 – 2021	Thành viên độc lập của HĐQT	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch Công ty Advantage Property Services Co. Ltd., thành viên liên kết của CBRE Campuchia;
 - + Giám đốc Điều hành của Nhu Mai Properties Management Co., Ltd;
 - + Cố vấn cao cấp của Asia Green Real Estate;
 - + Cố vấn cao cấp của Leviate;
 - + Cố vấn cao cấp của Arcadia Consulting (Singapore).
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Yumi Kan	Vợ	Không có	0	0
2	Emily Mary Christiane Townsend	Con đẻ	Không có	0	0



STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
3	Anna Olivia Rose Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
4	Amy Kan Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
5	Flora Kan Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
6	Alice Kan Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
7	Caroline Erica Townsend	Chị ruột	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Marc Villiers Townsend và người có liên quan của ông Marc Villiers Townsend: Hợp đồng tư vấn
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Marc Villiers Townsend và người có liên quan của ông Marc Villiers Townsend: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Lợi ích khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2022	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0
9T2024	471,625	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.2. Ban Kiểm Soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng BKS



STT	Họ và Tên	Chức vụ
2	Nguyễn Ngọc Linh	Kiểm soát viên
3	Tạ Khánh Duy	Kiểm soát viên

3.2.1. BÀ NGUYỄN THỊ NHƯ HOA – Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Thị Như Hoa
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
5/2001 – 10/2008	Trưởng nhóm Kế toán công nợ;	Công ty Cổ phần Nội thất Hòa Phát
11/2008 – 3/2015	- Chuyên viên Tài chính - Kiểm soát nội bộ - Chuyên viên phòng HCNS - Trợ lý TGD - Kế toán mảng cho thuê và QL tài sản - Kế toán Sàn giao dịch BĐS - Kế toán tổng hợp	- Tập đoàn Eurowindow Holding - Công ty Cổ phần đầu tư & XD số 1 Hà Nội – Tập đoàn EWH - CN Công ty Cổ phần BĐS EWH - Công ty Cổ phần Bài hát yêu thích
4/2015 – 7/2018	Kế toán tổng hợp	Công ty Bảo hiểm MIC Trảng An – Tổng Cty Cổ phần Bảo hiểm Quân đội
8/2018 – 7/2023	- Kiểm soát viên chuyên viên KSNB - Chuyên viên Tài chính doanh nghiệp & QL CTTV Ban QL BĐS - Trợ lý Chủ tịch	- Công ty Cổ phần BĐS T&T Homes - Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T - Công ty T&T Land
7/2023 – Nay	Quản lý Kế hoạch	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Trưởng Ban Kiểm soát, Quản lý Kế hoạch
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại



Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
- + Sở hữu đại diện: sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Đào Quyết Tiến	Chồng	Không có	0	0
2	Đào Yến Nhi	Con đẻ	Không có	0	0
3	Đào Thu Trang	Con đẻ	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Nguyễn Thị Như Hoa và người có liên quan của bà Nguyễn Thị Như Hoa: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Nguyễn Thị Như Hoa và người có liên quan của bà Nguyễn Thị Như Hoa: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	0	0	0	0
2023	38,544	0	0	0	0
9T2024	60,519	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.



3.2.2. ÔNG TẠ KHÁNH DUY – Kiểm soát viên

- Họ và tên: Tạ Khánh Duy
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1993
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
6/2015 – 7/2018	Trưởng nhóm Kiểm toán	Công ty TNHH EY Việt Nam
8/2018 – 5/2021	CV Phân tích Tài chính	Công ty TNHH Ford Việt Nam
6/2021 – 7/2021	Quản lý Tối ưu Hiệu quả	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và sản xuất VinSmart
8/2021 – 4/2022	Trợ lý Tổng Giám đốc Vinpearl Luxury	Công ty Cổ phần Vinpearl
5/2022 – 1/2023	Trợ lý Phó Tổng Giám đốc Khối Vận hành 1	Công ty Cổ phần Vinpearl
2/2023 – 8/2024	Quản lý Tài chính	Công ty Cổ phần Vinpearl
9/2024 – Nay	Trưởng phòng kiểm soát hoạt động nhóm Khách sạn Meliá	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Kiểm soát viên, Trưởng phòng kiểm soát hoạt động nhóm Khách sạn Meliá
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Tạ Văn Thanh	Bố đẻ	Không có	0	0



STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
2	Phạm Thị Nghĩa	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Tạ Ngọc Thành	Anh ruột	Không có	0	0
4	Hoàng Thị Hồng Chiêm	Chị dâu	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Tạ Khánh Duy và người có liên quan của ông Tạ Khánh Duy: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Tạ Khánh Duy và người có liên quan của ông Tạ Khánh Duy: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại: Không có

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	106,950	0	0	0	0
2023	106,004	0	0	0	0
9T2024	84,480	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.2.3. ÔNG NGUYỄN NGỌC LINH – Kiểm soát viên

- Họ và tên: Nguyễn Ngọc Linh
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1992
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Luật



Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
08/2014 – 09/2018	Chuyên viên tư vấn	Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn chuyển giao công nghệ và Đầu tư Concetti
10/2018 – 06/2020	Chuyên viên pháp chế	Tập đoàn Zinnia – Bệnh viện đa khoa quốc tế Thu Cúc
07/2020 – 08/2021	Chuyên viên cao cấp pháp chế	Công ty TNHH Best Logistics Technology
08/2021 – Nay	Quản lý pháp chế	Công ty cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Kiểm soát viên, Quản lý Pháp chế
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Phùng Bích Nga	Mẹ đẻ	Không có	0	0
2	Nguyễn Cảnh Hiệp	Bố vợ	Không có	0	0
3	Phùng Thị Minh Thu	Mẹ vợ	Không có	0	0
4	Nguyễn Trang Nhung	Em ruột	Không có	0	0
5	Nguyễn Thu Lan	Vợ	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Nguyễn Ngọc Linh và người có liên quan của ông Nguyễn Ngọc Linh: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Ngọc Linh và người có liên quan của ông Nguyễn Ngọc Linh: Không có



- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	75,606	0	0	0	0
2023	74,978	0	0	0	0
9T2024	58,624	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3. Ban Điều hành và Kế toán trưởng

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc
2	Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
4	Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc Tài chính
5	Đỗ Mỹ Hương	Kế toán trưởng

3.3.1. ÔNG ĐẶNG THANH THỦY – Tổng Giám đốc

Thông tin về ông Đặng Thanh Thủy được trình bày tại tiêu mục 3.1.2 thuộc mục VI Thông tin về cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, thành viên hội đồng quản trị, kiểm soát viên, tổng giám đốc, phó tổng giám đốc, kế toán trưởng

3.3.2. BÀ VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Võ Thị Phương Thảo
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Đại học
- Kinh nghiệm công tác:



Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1993 – 2009	Cán bộ quản lý	Tập đoàn Techcombank
2010 – 2016	Cán bộ quản lý	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2017 – 2020	Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2020 – Nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An
 - + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội
 - + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons
 - + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang
 - + Phó Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Vin3S
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 2.000 cổ phần, chiếm 0,00012% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Ngọc Văn Lượng	Chồng	Không có	0	0
2	Ngọc Duy Anh	Con đẻ	Không có	0	0
3	Ngọc Bảo Hân	Con đẻ	Không có	0	0
4	Nguyễn Ngọc Quỳnh Trang	Con dâu	Không có	0	0
5	Võ Thị Phương Hồng	Chị ruột	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Võ Thị Phương Thảo và người có liên quan của bà Võ Thị Phương Thảo: Không có



- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Võ Thị Phương Thảo và người có liên quan của bà Võ Thị Phương Thảo: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	1.514,169	0	0	0
2023	0	1.223,011	0	0	0
9T2024	0	744,195	2.000	10.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3.3. ÔNG NGUYỄN ĐÌNH NGA – Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Đình Nga
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2006 – 2022	Cán bộ phụ trách an ninh an toàn	Công ty cổ phần Vinpearl
2022 – Nay	Giám đốc	Công ty cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phần, chiếm 0,00029% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;



- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Đình Vị	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Bùi Thị Tuyết	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Trần Ngọc Sương	Bố vợ	Không có	0	0
4	Trần Thị Yến	Mẹ Vợ	Không có	0	0
5	Trần Thị Bích Thúy	Vợ	Không có	0	0
6	Nguyễn Hoàng Long	Con đẻ	Không có	0	0
7	Nguyễn Đình Ngự	Em ruột	Không có	0	0
8	Nguyễn Đình Đông	Em ruột	Không có	0	0
9	Nguyễn Thị Xuân	Em ruột	Không có	0	0
10	Nguyễn Thị Thành	Em dâu	Không có	0	0
11	Trần Thị Thúy Quỳnh	Em dâu	Không có	0	0
12	Hà Văn Truyền	Em rể	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Nguyễn Đình Nga và người có liên quan của ông Nguyễn Đình Nga: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Đình Nga và người có liên quan của ông Nguyễn Đình Nga: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	725,885	0	0	0
2023	0	788,775	0	0	0
9T2024	0	655,513	5.000	10.000	0



- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3.4. BÀ VŨ THỊ KIM HƯỜNG – Giám đốc Tài chính

- Họ và tên: Vũ Thị Kim Hương
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Tài chính doanh nghiệp
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1998 – 2001	Kế toán trưởng	Công ty CP BFC
2001 – 2003	Kiểm soát nội bộ	Công ty T&M Trans (LB Nga)
2004 – 2009	Giám đốc Tài chính	Công ty CP Tập đoàn Eurowindow
2010 – 2011	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Quan Nhân
2012 – 2015	Giám đốc Tài chính	Công ty CP Khoáng sản Việt – Tập đoàn TNG
2015 – 2017	Giám đốc Tài chính	Công ty Vincommerce – Tập đoàn Vingroup
2017 – 2019	Giám đốc Tài chính Khối Bất động sản	Công ty CP Tập đoàn T&T
2019 – 2020	Giám đốc Tài chính Khối Bán lẻ	Công ty CP Tập đoàn BRG
2020 – Nay	Giám đốc Vận hành Giám Đốc Khối KSĐT Giám Đốc Tài chính	Công ty CP Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Giám đốc Tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần, chiếm 0,00058% vốn điều lệ;



- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Lưu Thu Nga	Mẹ đẻ	Không có	0	0
2	Vũ Kim Thu	Bố đẻ	Không có	0	0
3	Mai Thị Thoa	Mẹ chồng	Không có	0	0
4	Trần Thế Cường	Chồng	Không có	0	0
5	Nông Thục Quyên	Con đẻ	Không có	0	0
6	Nông Thủy Tiên	Con đẻ	Không có	0	0
7	Vũ Thị Kim Thu	Chị ruột	Không có	0	0
8	Vũ Thái Trường	Anh rể	Không có	0	0
9	Vũ Ngọc Anh	Em ruột	Không có	0	0
10	Vũ Tiến Đạt	Em ruột	Không có	0	0
11	Nguyễn Bình Minh	Em dâu	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Vũ Thị Kim Hường và người có liên quan của bà Vũ Thị Kim Hường: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Vũ Thị Kim Hường và người có liên quan của bà Vũ Thị Kim Hường: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	3.596,593	0	0	0
2023	0	3.568,011	0	0	0
9T2024	0	2.328,372	10.000	10.000	0



- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3.5. BÀ ĐỖ MỸ HƯƠNG – Kế toán trưởng

- Họ và tên: Đỗ Mỹ Hương
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Đại học
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1996 – 2000	Kế toán trưởng	Liên hiệp khoa học Mỏ
2000 – 2002	Kế toán trưởng	Tập đoàn KODAK
2004 – 2022	Kế toán trưởng	Các công ty thành viên thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2022 – Nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phần, chiếm 0,00029% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Đỗ Văn Đào	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Nguyễn Thị Báu	Mẹ đẻ	Không có	0	0



STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
3	Vũ Văn Sỹ	Chồng	Không có	0	0
4	Vũ Hương Linh	Con đẻ	Không có	0	0
5	Đỗ Thu Hương	Chị ruột	Không có	0	0
6	Đỗ Đào Châu	Em ruột	Không có	0	0
7	Đỗ Minh Hoàng	Em ruột	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Đỗ Mỹ Hương và người có liên quan của bà Đỗ Mỹ Hương: Không có.
- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Đỗ Mỹ Hương và người có liên quan của bà Đỗ Mỹ Hương: Không có.
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2022	0	1.338,008	0	0	0
2023	0	1.919,811	0	0	0
9T2024	0	1.145,902	5.000	10.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu:

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá cổ phiếu:

10.000 đồng/cổ phiếu.



3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:

Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán thêm là 70.088.210 cổ phiếu (Bằng chữ: bảy mươi triệu không trăm tám mươi tám nghìn hai trăm mười cổ phiếu).

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:

700.088.210.000 VND (bằng chữ: Bảy trăm tỷ không trăm tám mươi tám triệu hai trăm mười nghìn đồng).

5. Giá chào bán dự kiến:

71.350 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: bảy mươi một nghìn ba trăm năm mươi đồng một cổ phiếu).

6. Phương pháp tính giá:

Mức giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là mức giá do Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024 với mức giá được thông qua là 71.350 đồng/cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền:

- Tỷ lệ thực hiện quyền là 1000:40,673 (tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, cổ đông sở hữu 1.000 quyền mua được mua 40,673 cổ phiếu phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết: Số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần (nếu có) sẽ được gộp thành cổ phiếu lẻ và HĐQT sẽ xử lý theo ủy quyền của ĐHĐCĐ.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 1.000 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện 1000:40,673, cổ đông A sẽ nhận được quyền mua $1.000 \times 40,673 / 1.000 = 40,673$ cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ, Cổ đông A được quyền mua thêm 40 cổ phiếu mới.

Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT sẽ quyết định việc tiếp tục chào bán (i) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn; (ii) Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết và/hoặc từ chối quyền mua, và/hoặc đến hạn đóng tiền mua cổ phiếu mà không đóng tiền mua; (iii) Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa tổng số lượng cổ phiếu đã xin phép phát hành và tổng số lượng cổ phiếu thực tế phát hành với tỷ lệ thực hiện quyền (nếu có) (sau đây gọi chung là “Cổ Phiếu Cần Phân Phối”) cho các nhà đầu tư khác (có thể bao gồm cả cổ đông hiện hữu có nhu cầu mua thêm) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

+ Việc phân phối số Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho nhà đầu tư khác phải tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp và Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

+ Trường hợp HĐQT quyết định không tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối hoặc hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn nếu có) mà Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn chưa được phân phối hết thì số cổ phiếu này sẽ bị hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.



- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:
 - + Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định.
 - + Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần duy nhất cho một hoặc nhiều nhà đầu tư khác nhau (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại quyền mua đó cho bên thứ ba).
 - + Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không quy định
- Thời hạn đăng ký: Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời gian đăng ký và nộp tiền mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.
- Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu: Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định.
- Cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán nộp tiền vào tài khoản phong tỏa theo thông tin nêu tại mục 11 dưới đây.

9. Lịch trình phân phối dự kiến

Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến thực hiện tối đa trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.

Thời gian tiến hành dự kiến: Kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký có hiệu lực.

Bảng 39. Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực	D
2	Gửi hồ sơ đến Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, Sở Giao dịch Chứng khoán, thông báo về việc thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/thực hiện quyền. (Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng hưởng quyền mua dự kiến là D+11)	D+1 đến D+3
3	Công bố thông tin theo quy định	D đến D+7



STT	Nội dung công việc	Thời gian
4	Công ty nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền	D+13
5	Các cổ đông tiến hành đăng ký, và nộp tiền mua cổ phần	D+15 đến D+35
6	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu Thực hiện xử lý số cổ phần không chào bán hết (nếu cần thiết)	D+36 đến D+46
7	Báo cáo kết quả phát hành; chuyển giao cổ phiếu và hoàn tất thủ tục đăng ký cổ phiếu tại Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán	D+47 đến D+67

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng;
- Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Số tài khoản : 19024412488161
- Tên ngân hàng nơi mở tài khoản : Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Không có

13. Hủy bỏ đợt chào bán

Không áp dụng do Công ty không sử dụng vốn cho mục đích thực hiện dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ đáp ứng quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty Cổ phần Vinpearl như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: Theo Công văn số 8468/UBCK-PTTT ngày 12/12/2024 của UBCKNN tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo quy định của pháp luật tại Công ty là 49% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Vinpearl tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất (19/11/2024): 0%.

Trong thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, việc phân phối cho cổ đông hiện hữu vẫn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và tuân thủ theo quy định. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 49% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho



các cổ đông, VSDC và các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết.

Với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl cam kết chỉ thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

15. Các loại thuế có liên quan

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, nhận cổ tức...theo các quy định hiện hành của luật thuế Thu nhập cá nhân, luật thuế Thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

15.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Điều 16, Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 quy định:

$$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần} \times \text{Thuế suất } 0,1\%$$

Thu nhập từ cổ tức:

Theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, thu nhập từ cổ tức của cá nhân là thu nhập từ đầu tư vốn và chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế từ đầu tư vốn khi nhận, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư phải nộp thuế thu nhập cá nhân 2 lần đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

15.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008, Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN và Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.
- Đối doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

16. Thông tin về các cam kết

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl cam kết:

- Triển khai thực hiện việc đăng ký cổ phiếu tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và thực hiện niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao



- dịch chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán đối với số cổ phiếu mới phát hành sau khi hoàn thành đợt chào bán theo quy định của pháp luật.
- Về việc chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán và/hoặc chào bán cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% vốn điều lệ trở lên của Tổ chức phát hành trong một đợt chào bán hoặc trong các đợt chào bán, phát hành trong 12 tháng gần nhất: HĐQT Công ty cam kết lựa chọn và quyết định đối tượng phân phối số cổ phần không được cổ đông hiện hữu đăng ký mua hoặc đăng ký mua nhưng không được thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ của đợt phát hành không thuộc trường hợp nêu trên.

Đồng thời, Công ty cam kết:

- Việc phân phối cổ phiếu đáp ứng quy định về việc đầu tư góp vốn, mua cổ phần của công ty mẹ, công ty con quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp, cụ thể như sau: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau”.
- Công ty cam kết việc xử lý số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua đáp ứng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.
- Công ty cam kết đáp ứng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán, cụ thể như sau: “Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích”.
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến đợt chào bán.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 5.000.793.783.500 đồng sẽ được sử dụng cho các mục đích sau:

1. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang để đầu tư dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang;
2. Nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần (tương đương 99,992% tổng số cổ phần) của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
3. Nhận chuyển nhượng một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình Trung tâm thương mại (TTTM) - khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang (Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
4. Thanh toán nợ vay và chi phí liên quan đến khoản vay;
5. Bổ sung vốn lưu động.



IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến tính theo giá chào bán (dựa trên giả định các đối tượng được chào bán mua hết số cổ phiếu chào bán và chưa bao gồm phí chào bán, nếu có) là 5.000.793.783.500 VNĐ sẽ được sử dụng cho một số hoặc toàn bộ các mục đích theo thứ tự ưu tiên từ trên xuống, cụ thể như sau:

STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Thời điểm sử dụng vốn dự kiến
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang để đầu tư dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang	990.000.000.000	Quý I/2025 – Quý II/2025
2	Nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần (tương ứng với 99,992% tổng số cổ phần) của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.855.000.000.000	Quý II/2025 – Quý III/2025
3	Nhận chuyển nhượng một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình TTTM – khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang (Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	495.000.000.000	Quý I/2025
4	Thanh toán nợ vay và chi phí liên quan đến khoản vay	1.658.000.000.000	
4.1	Thanh toán lãi vay và chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của trái phiếu quốc tế mã VPLD2429001 phát hành ngày 20/08/2024	380.000.000.000	
	- Thanh toán lãi vay	361.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
	- Thanh toán chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay	19.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
4.2	Thanh toán lãi và các chi phí huy động khoản vay hợp vốn theo hợp đồng tín dụng ngày 28/05/2024 với các bên cho vay đại diện bởi	598.000.000.000	



STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Thời điểm sử dụng vốn dự kiến
(1)	(2)	(3)	(4)
	Ngân hàng Deutsche Bank AG, Chi nhánh Singapore, trong đó:		
	- Thanh toán lãi	404.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
	- Thanh toán chi phí huy động khoản vay	194.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
4.3	Thanh toán gốc và lãi vay của hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 0110/2024/HDHMTCPN/SHB.111400 ngày 29/03/2024 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, trong đó:	650.000.000.000	
	- Thanh toán gốc vay	637.000.000.000	Quý I/2025
	- Thanh toán lãi vay	13.000.000.000	Quý I/ 2025
4.4	Thanh toán gốc vay của hợp đồng cấp tín dụng số MMD202013200275/HDTD ngày 05/01/2021 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	30.000.000.000	Quý I/2025
5	Bổ sung vốn lưu động	2.793.783.500	Quý II/2025
Tổng cộng		5.000.793.783.500	

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để giải ngân trước theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để bù đắp lại, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

Trong thời gian số tiền thu được từ đợt chào bán chưa sử dụng để giải ngân cho các mục đích sử dụng vốn nói trên, HĐQT được phép sử dụng để gửi tiết kiệm.

Đối với phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán, Công ty sẽ tiếp tục sử dụng: (i) nguồn vốn sẵn có từ hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc (ii) huy động từ các nguồn hợp lệ khác của Công ty nhằm bù đắp phần còn thiếu để thực hiện kế hoạch sử dụng vốn.

2. Thông tin chi tiết về kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

2.1 Góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang để đầu tư dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang:

2.1.1. Thông tin về Công ty con nhận vốn



- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang được cấp GCN ĐKDN số 4201954042 cấp lần đầu ngày 21 tháng 4 năm 2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20 tháng 6 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp.
- Vốn điều lệ: 2.918.771.000.000 VNĐ.
- Địa chỉ: đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.
- Mối quan hệ với Công ty Cổ phần Vinpearl và người có liên quan: Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang là công ty con của Công ty Cổ phần Vinpearl.
- Theo Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2024 đã soát xét, trong kỳ 6 tháng đầu năm 2024, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang với giá gốc là 10.319,329 tỷ đồng.
- Số lượng cổ phần Vinpearl sở hữu trước khi góp vốn: 291.875.100 cổ phần, tương đương tỷ lệ sở hữu của Vinpearl trước khi góp vốn: 99,9994%.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

2.1.2. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Bảng 40. Tình hình hoạt động kinh doanh của CTCP Vinwonders Nha Trang

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024 (30/09/2024)
1	Tổng giá trị tài sản	6.433.713	15.722.778
2	Doanh thu thuần	804.687	6.963.695
3	Doanh thu tài chính	47	266.912
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(158.757)	3.312.834
5	Lợi nhuận khác	1.140	2.637
6	Lợi nhuận trước thuế	(158.658)	3.315.471
7	Lợi nhuận sau thuế	(158.658)	2.699.392
8	Vốn chủ sở hữu	2.683.184	5.382.576
9	Vốn điều lệ	2.918.771	2.918.771
10	Nợ phải trả	3.748.451	10.340.202

Nguồn: BCTC năm 2023 và BCTC Quý III năm 2024 của CTCP Vinwonders Nha Trang

2.1.3. Thông tin về giao dịch góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang:

- Cơ sở pháp lý của giao dịch góp vốn:
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang 09/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VWNT ngày 12/11/2024;
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ của Vinpearl số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024;



- + Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024;
- Giá trị góp vốn dự kiến: 990.000.000.000 đồng;
- Phương thức góp vốn: Bằng tiền;
- Số lượng cổ phần Vinpearl sở hữu trước khi góp vốn: 291.875.100 cổ phần, tương đương tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang là 99,9994%;
- Số lượng cổ phần Vinpearl dự kiến sở hữu sau khi góp vốn: 390.875.100 cổ phần, tương đương tỷ lệ sở hữu dự kiến tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang 99,9995%.
- Tiến độ thực hiện góp vốn: Dự kiến trong quý I/2025 – quý II/2025, sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Kế hoạch sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang sau khi nhận vốn góp: Số tiền thu được từ đợt góp vốn sẽ được sử dụng để chi trả cho chi phí của dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang (“**Dự Án Vinwonders Nha Trang**”).

2.1.4. Thông tin về dự án VinWonders Nha Trang

Dự án Vinwonders Nha Trang thuộc chủ đầu tư là CTCP Vinwonders Nha Trang trên cơ sở CTCP Vinwonders Nha Trang nhận chuyển nhượng từ Vinpearl từ năm 2022 theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh Nhà đầu tư số 1787/QĐ-UBND cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 22/06/2022, cụ thể: CTCP Vinwonders Nha Trang nhận chuyển nhượng một phần Dự án Công viên văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland từ Vinpearl và thành lập dự án mới là Dự án Vinwonders Nha Trang (Bao gồm một phần dự án và các công trình của Dự án Công viên văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland và phần điều chỉnh mở rộng Dự án).

(i) Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh Nhà đầu tư số 1787/QĐ-UBND cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 22/06/2022;
- Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang;
- Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 29 tháng 08 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang thuê đất tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang;
- Quyết định số 3220/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc cho phép Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;
- Quyết định số 3222/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc cho phép Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang được gia hạn sử dụng đất và điều chỉnh hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;
- Giấy phép môi trường số 250/GPMT-BTNMT do Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05 tháng 07 năm 2024;



- Quyết định số 1406/QĐ-BTNMT ngày 23 tháng 05 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang”;
- Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7105777808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 24 tháng 05 năm 2024;
- Giấy phép xây dựng số 09/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 17 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329388, số vào sổ cấp GCN CT28186 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329389, số vào sổ cấp GCN CT281987 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329390, số vào sổ cấp GCN CT28188 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329391, số vào sổ cấp GCN CT28189 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329392, số vào sổ cấp GCN CT28190 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329393, số vào sổ cấp GCN CT28191 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329394, số vào sổ cấp GCN CT28192 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329395, số vào sổ cấp GCN CT28193 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329396, số vào sổ cấp GCN CT28194 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329397, số vào sổ cấp GCN CT28195 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329398, số vào sổ cấp GCN CT28196 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;



- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329399, số vào sổ cấp GCN CT28197 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
 - Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329400, số vào sổ cấp GCN CT28198 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
 - Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN32401, số vào sổ cấp GCN CT28199 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
 - Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329402, số vào sổ cấp GCN CT28200 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
 - Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329403, số vào sổ cấp GCN CT28201 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
 - Thông báo số 2295/SXD-HTĐT ngày 28 tháng 06 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình.
- (ii) **Mô tả chi tiết về dự án (theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 710577788 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 24 tháng 5 năm 2024):**
- Chủ đầu tư dự án : Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang
 - Tên dự án : Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang
 - Mục tiêu dự án :
 - Xây dựng hoàn chỉnh một hệ thống dịch vụ với đầy đủ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, nghệ thuật, thể thao, ẩm thực hội nghị - hội thảo;
 - Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Khu tổ hợp thương mại dịch vụ, văn hóa nghệ thuật, ẩm thực, thể thao, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác.
 - Quy mô dự án : Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích **620.818m²** thuộc đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang. Trong đó:
 - + Phần diện tích nghiên cứu khớp nối, điều chỉnh trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt là **570.006,8m²**.
 - + Phần diện tích nghiên cứu, mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là **50.811,2m²**.
 - Địa điểm thực hiện dự án : Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
 - Diện tích mặt đất sử dụng :
 - Diện tích mặt đất sử dụng cho dự án theo Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 24/05/2024 là 620.818m².
 - Diện tích đất thực tế được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa giao cho CTCP Vinwonders Nha Trang để thực hiện dự án là



618.694 m².

- Thời gian hoạt động của dự án : 65 năm, kể từ ngày 11/06/2007 ⁽⁸⁾.
- Tổng mức đầu tư dự án : 10.208,28 tỷ đồng (Mười nghìn, hai trăm lẻ tám phẩy hai tám tỷ đồng), trong đó:
 - Phần đã đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động: 3.419 tỷ đồng;
 - Phần đầu tư điều chỉnh, mở rộng dự án: 6.789,28 tỷ đồng.
 Tổng mức đầu tư nêu trên đã bao gồm VAT.
- Tiến độ dự án : Tiến độ thực hiện Phần đầu tư điều chỉnh, mở rộng dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư như sau:
 - Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:
 - + Thời gian chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: Quý II đến Quý IV/2023;
 - + Thời gian thực hiện hồ sơ quy hoạch: từ Quý III/2023 đến Quý II/2024;
 - + Thời gian thực hiện hồ sơ môi trường: từ Quý III/2023 đến Quý II/2024;
 - + Thời gian thực hiện thủ tục về đất đai: I/2024 đến Quý IV/2024;
 - + Thời gian thực hiện hồ sơ thiết kế, cấp phép xây dựng: Quý I/2024 đến Quý I/2025;
 - Giai đoạn thực hiện đầu tư: (3 năm)
 - + Thời gian khởi công: Quý II/2024;
 - + Thời gian xây dựng xong toàn bộ các công trình đưa vào sử dụng, khai thác kinh doanh: Quý II/2027.
- Tiến độ góp vốn :
 - Công ty CP Vinwonders Nha Trang đã đầu tư vào dự án 4.341.336.791.809 đồng.
 - Số tiền dự kiến chi cho dự án còn lại trong năm 2024: 172.047.083.946 đồng.
 - Số tiền dự kiến chi cho dự án trong năm 2025: 1.219.018.772.786 đồng.
 - Số tiền còn lại dự kiến chi cho dự án sau năm 2025: 1.056.880.880.098 đồng

(iii) Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7105777808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa (“SKHĐT Khánh Hòa”) cấp lần đầu ngày 24 tháng 05 năm 2024 cho CTCP Vinwonders Nha Trang, tổng mức đầu tư của toàn bộ dự án là 10.208,28 tỷ đồng (Mười nghìn, hai trăm lẻ tám phẩy hai tám tỷ đồng), trong đó:

⁸ Do CTCP Vinwonders Nha Trang nhận chuyển nhượng một phần Dự án Công viên văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland từ Vinpearl và thành lập dự án mới là Dự án Vinwonders Nha Trang. Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp cho Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl để thực hiện dự án Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland là ngày 11 tháng 6 năm 2007.



- + Phần đã đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động: 3.419 tỷ đồng;
- + Phần đầu tư điều chỉnh, mở rộng dự án: 6.789,28 tỷ đồng.

Một phần của dự án trên đã được xây dựng và đưa vào hoạt động (giá trị đầu tư là 3.419 tỷ đồng). Đối với phần dự án còn lại là phần đầu tư điều chỉnh, mở rộng dự án có tổng mức đầu tư là 6.789,28 tỷ đồng (Sau đây gọi là “**Dự Án**”), đã được CTCP Vinwonders Nha Trang khởi công từ Quý II/2024. Tình hình triển khai Dự Án như sau:

- Về pháp lý, Dự Án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa giao đất để thực hiện dự án, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, quyết định 1/500 một số hạng mục của Dự Án đã được thi công hoàn thiện và đã nghiệm thu xây dựng, một số hạng mục khác đang được triển khai xây dựng mới.
- Tình hình bàn giao đất để thực hiện dự án: Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, diện tích mặt đất sử dụng trong Dự Án là 620.818m², tuy nhiên diện tích đất Công ty được bàn giao thực tế là 618.694m², cụ thể như sau:
 - + Ngày 29/08/2022, tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND (“**Quyết định 2392**”) của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã chấp thuận cho CTCP Vinwonders Nha Trang thuê 407.758,8 m² đất tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang (đất thương mại, dịch vụ). Đây là phần diện tích đất thu hồi lại của CTCP Vinpearl do chuyển nhượng một phần Dự án Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland.
 - + Ngày 22/12/2023, tại Quyết định số 3220/QĐ-UBND (“**Quyết định 3220**”), Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã chấp thuận cho CTCP Vinwonders Nha Trang thuê 49.152,8 m² đất tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang (đất thương mại, dịch vụ).
 - + Ngày 22/12/2023, tại Quyết định số 3222/QĐ-UBND (“**Quyết Định 3222**”), Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cho phép CTCP Vinwonders Nha Trang được gia hạn thuê 569.541,2m² đất tại Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang, bao gồm:
 - (i) Phần diện tích 407.758,8 m² đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cho thuê tại Quyết Định 2392.
 - (ii) Phần diện tích 161.782,4 m² đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG388698 ngày 25/8/2022. Đây là diện tích đất thuộc dự án Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland đã được CTCP Vinpearl chuyển nhượng cho CTCP Vinwonders Nha Trang theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 2804/HĐCND/VAP NHA TRANG ngày 28/04/2022 và các Phụ lục kèm theo.
- Tổng diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa giao cho thuê và gia hạn thuê để thực hiện dự án tại Quyết Định 2392, Quyết Định 3220 và Quyết Định 3222 là 618.694 m², chênh lệch ít hơn 2.124m² so với diện tích mặt đất sử dụng nêu tại Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7105777808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa và Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ (tỷ lệ



1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang, chênh lệch này phát sinh do đo đạc thực tế.

+ Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang đã ký Hợp đồng thuê đất số 13/2024/HĐTD, số 14/2024/HĐTD, số 15/2024/HĐTD (ngày 11/06/2024), với tổng diện tích đất CTCP Vinwonders Nha Trang được thuê là 618.694 m². Toàn bộ diện tích đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

- Tình hình triển khai Dự Án: Dự Án đã được khởi công, triển khai từ tháng 6 năm 2024, một số hạng mục đã hoàn thiện, một số hạng mục khác đang tiếp tục được triển khai, cụ thể như sau:

+ Các hạng mục đã hoàn thiện: Công trình dịch vụ du lịch (shophouse) và Công trình Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD, hiện đã hoàn thiện và đã được nghiệm thu xây dựng theo Văn bản số 2295/SXD-HTĐT của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa nhưng chưa hoàn tất thanh toán cho nhà thầu.

+ Các hạng mục hiện đang triển khai thi công, gồm: công trình Khu bến tàu cao tốc, Trung tâm thương mại kết hợp spa, Nhà ga đến cáp treo và các công trình còn lại hiện đang triển khai, đang chờ xin cấp Giấy phép xây dựng, thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy, triển khai theo đúng tiến độ của dự án.

+ Theo kế hoạch được thông qua tại NQ ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang 09/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VWNT ngày 12/11/2024, tới thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang dự kiến chi cho dự án trong năm 2025 như sau:

Bảng 41. Dự kiến chi năm 2025 (đã bao gồm VAT) vào các hạng mục Dự án Vinwonders Nha Trang

Đơn vị tính: đồng

STT	Hạng mục	Dự kiến chi năm 2025
1	Nhà ga cáp treo	37.488.908.187
2	Cổng VinWonders	18.709.378.730
3	Phần Shophouse	684.721.945.901
4	Tòa Trung tâm thương mại kết hợp Spa	197.280.806.082
5	Tổng kho kết hợp Bếp trung tâm	14.022.991.916
6	Cầu cạn và tường chắn núi	92.661.887.621
7	Bến tàu cao tốc	74.288.130.220
8	Hạ tầng chung	99.844.724.129
	Tổng cộng^(*)	1.219.018.772.786

Nguồn: Vinpearl

(*) Phần thiếu hụt so với số tiền dự kiến thu được từ đợt góp vốn của Vinpearl vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang sẽ được thu xếp bằng vốn tự có của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.



+ Dự toán đầu tư vào Dự án Vinwonders Nha Trang của CTCP Vinwonders Nha Trang đến hiện tại như sau:

STT	Nội dung	Tổng mức dự toán đầu tư dự án	Dự toán đầu tư dự án tới hết 2025	Dự toán đầu tư dự án sau 2025	Số thực tế đã chi hiện nay
	Phần đầu tư, điều chỉnh mở rộng dự án	6.789.283.528.639	5.732.402.648.541	1.056.880.880.098	4.341.336.791.809
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	5.574.212.713.946	5.549.714.313.620	24.498.400.326	4.185.535.601.458
1.1	Chi phí Xây dựng	4.856.318.736.526	4.833.532.599.680	22.786.136.846	3.490.883.608.719
1.2	Chi phí thiết bị	717.893.977.420	716.181.713.940	1.712.263.480	694.651.992.739
2	Chi phí quản lý dự án	35.763.768.667	31.775.094.637	3.988.674.030	31.775.094.637
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	108.459.429.690	85.613.240.284	22.846.189.406	62.767.050.878
4	Chi phí khác	453.640.022.823	65.300.000.000	388.340.022.823	61.259.044.836
4.1	Chi phí lãi vay dự kiến	384.299.067.659	0	384.299.067.659	0
4.2	Chi phí khác	69.340.955.164	65.300.000.000	4.040.955.164	61.259.044.836
5	Chi phí dự phòng	617.207.593.513	0	617.207.593.513	0

Nguồn: Vinpearl

+ Dự kiến thời gian xây dựng xong toàn bộ các công trình của Dự Án để đưa vào sử dụng, khai thác kinh doanh là Quý II/2027.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

(iv) **Hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án**

Hiệu quả xã hội

- Tạo ra được môi trường kinh doanh lành mạnh, thu hút tiền vốn đầu tư của nhiều thành phần;
- Dự Án ra đời sẽ đáp ứng nhu cầu thị trường và đa dạng hóa chủng loại sản phẩm khu vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ trên thị trường;
- Dự Án hoàn thành sẽ góp phần tạo nên một công trình mang phong cách mới, hạ tầng đồng bộ và hấp dẫn bởi kiến trúc, cảnh quan và dịch vụ tiện ích, mang lại hiệu quả cao về mặt kinh tế - xã hội, góp phần phát triển đô thị;
- Dự Án sẽ thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, góp phần nâng cao đời sống ở địa phương, nhiều việc làm cho địa phương, đóng góp ngân sách cho địa phương và mang lại hiệu quả sử dụng đất cho địa phương.
- Thu hút được công nghệ, nguồn vốn, kinh nghiệm kinh doanh, góp phần vào sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Hiệu quả kinh tế

- Dự Án được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và các chỉ tiêu quy hoạch cho phép của UBND tỉnh Khánh Hòa; phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế khu dịch vụ, vui chơi giải trí đang có hiệu lực áp dụng hiện hành;
- Dự Án được thiết kế hiệu quả về sử dụng đất và đáp ứng đầy đủ các quy định về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo như quy định hiện hành;
- Thực hiện đầu tư phát triển Dự Án là bước đi đúng định hướng, phù hợp với chiến lược phát triển quỹ nhà của tỉnh Khánh Hòa;
- Bổ sung ngân sách Nhà nước thông qua các khoản nộp ngân sách như: Tiền thuê đất, thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Tạo hàng trăm công ăn việc làm, gia tăng thu nhập, nâng cao đời sống cho người dân địa phương;
- Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế tỉnh Khánh Hòa;
- Tăng cường sự quản lý Nhà nước về bảo vệ môi trường do hệ thống cơ sở hạ tầng được xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh nên việc kiểm soát chất thải, bảo vệ môi trường sinh thái có điều kiện để thực hiện tốt hơn.

2.2 Nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP:

2.2.1. Giới thiệu về Công ty Cổ Phần Vinpearl Cửa Hội

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2902171014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 24/07/2023, cấp đổi lần thứ 1 ngày 12/12/2024.
- Vốn điều lệ: 1.263.803.000.000 VNĐ (bằng chữ: Một nghìn hai trăm sáu mươi ba tỷ, tám trăm lẻ ba triệu đồng).
- Địa chỉ: Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt



Nam.

- Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng dịch vụ ăn uống.
- Mỗi quan hệ với Tổ chức phát hành và người có liên quan của Tổ chức phát hành: Bà Võ Thị Phương Thảo – Phó TGĐ của Công ty Cổ phần Vinpearl đồng thời là Tổng Giám đốc và Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.
- Thông tin về việc thành lập CTCP Vinpearl Cửa Hội: Ngày 24/07/2023, CTCP Vinpearl Cửa Hội được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2902171014 ngày 24/07/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, trên cơ sở được tách từ Vinpearl theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/07/2023. Theo đó, Vinpearl ghi nhận giảm vốn điều lệ 1.263.803.000 đồng do tách CTCP Vinpearl Cửa Hội tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 65 ngày 21/07/2023. Kể từ thời điểm tách tới nay, vốn điều lệ của CTCP Vinpearl Cửa Hội là 1.263.803.000.000 đồng, trong đó, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu 126.370.900 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,992% vốn điều lệ CTCP Vinpearl Cửa Hội.
- Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại CTCP Vinpearl Cửa Hội trước giao dịch: 0%.
- Hiện tại, Vinpearl dự kiến nhận chuyển nhượng toàn bộ 126.370.900 cổ phần (99,992% vốn điều lệ) của CTCP Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup – CTCP.
- Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023
1	Tổng giá trị tài sản	1.069.764
2	Doanh thu thuần	20.408
3	Doanh thu tài chính	922
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(15.897)
5	Lợi nhuận khác	26
6	Lợi nhuận trước thuế	(15.871)
7	Lợi nhuận sau thuế	(15.871)
8	Vốn chủ sở hữu	957.410
9	Vốn điều lệ	1.263.803

Nguồn: BCTC năm 2023 của CTCP Vinpearl Cửa Hội

2.2.2. Thông tin về giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội

Căn cứ thực hiện giao dịch:

- Nghị quyết ĐHĐCĐ của Vinpearl số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 12/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 26/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 6/12/2024;
- Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 14/2024/HĐCN/VGR-VPL ngày 14/11/2024.

Thông tin về giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần:

Theo Nghị quyết HĐQT số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 12/11/2024 thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa Vinpearl và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, hai bên thống nhất thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sang Vinpearl, nội dung cụ thể như sau:

- Tên cổ phần: Cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội, là Chủ đầu tư dự án Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1626687807, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 08/01/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp.
- Số lượng cổ phần dự kiến nhận chuyển nhượng: 126.370.900 cổ phần, tương đương 99,992% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.
- Giá chuyển nhượng: 14.679,9883842641 VNĐ/cổ phần.
- Tổng giá trị giao dịch dự kiến: 1.855.123.344.109 VNĐ (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm năm mươi lăm tỉ một trăm hai mươi ba triệu ba trăm bốn mươi tư nghìn một trăm lẻ chín đồng).
- Thời gian dự kiến thanh toán và hoàn tất giao dịch: Từ Quý II năm 2025 đến Quý III năm 2025.
- Phương thức giao dịch: Vinpearl thực hiện giao dịch thông qua việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- Căn cứ xác định giá: Theo Chứng thư thẩm định giá số 067/2024/892/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 11/11/2024 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh.
- Đối với phần thiếu hụt do chênh lệch giữa phần vốn thu được từ đợt chào bán để nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (dự kiến là 1.855.000.000.000 đồng) và giá trị giao dịch thực tế, HĐQT sẽ sử dụng vốn tự có và các nguồn hợp lệ khác để bù đắp.

Thông tin về đối tác chuyển nhượng cổ phần:

- Tên đối tác chuyển nhượng: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- Mối quan hệ với Tổ Chức Phát Hành: Công ty mẹ.
- Số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng hoàn toàn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, không có tranh chấp khiếu kiện, không được sử dụng làm tài sản đảm bảo để cầm cố hoặc bảo đảm cho nghĩa vụ dân sự khác và không bị ràng buộc dưới bất cứ hình thức nào bởi các việc trao đổi, tặng cho, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, và hoàn toàn có thể chuyển nhượng cho Vinpearl.
- Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội trước khi thực hiện chuyển nhượng: 0%.
- Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội dự kiến sau khi chuyển



nhượng: 99,992%.

- Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội trước khi thực hiện chuyển nhượng: 99,992%. đồng thời sở hữu dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội.
- Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội dự kiến sau khi chuyển nhượng: 0%.

2.2.3. Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội do Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội làm chủ đầu tư

(i) Căn cứ pháp lý để thực hiện dự án

- Quyết định số 1323/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An ngày 16/06/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh);
- Nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Vinpearl số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/07/2023 về việc tách công ty;
- Hợp đồng thuê đất số 272/HĐ-TĐ ký ngày 27/12/2023 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An và Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội cho phần diện tích 362.485,3m²
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK322690, DK322691, DK322692 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Nghệ An cấp ngày 15/12/2023 cho CTCP Vinpearl Cửa Hội.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1626687807, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 08/01/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp cho Công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh);
- Giấy phép xây dựng số 09/GP/SXD của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An ngày 09/05/2024 cấp cho Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội về các hạng mục công trình: Nhà tiền sảnh; Tháp đồng hồ; Trường đua Go Kart; Vệ sinh công cộng khu công viên nước; Nhà đón tiếp; Nhà hàng ven biển; Tuyến phố mua sắm.
- Giấy phép xây dựng số 12/GP/SXD của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An ngày 24/05/2024 cấp cho Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội về các hạng mục công trình Tuyến cáp treo.
- Thông báo số 307/SXD-QLCL của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An ngày 31/05/2024 về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng do Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội đề xuất.

(ii) Mô tả dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án: 1626687807 Chứng nhận thay đổi lần thứ nhất: ngày tháng 01 năm 2024)

- Chủ đầu tư dự án : Công ty Cổ phần Vinpearl
- Tên dự án : Khu vui chơi giải trí Cửa Hội
- Mục tiêu dự án : Xây dựng khu vui chơi, giải trí ven biển và tham quan du lịch, tắm biển trên đảo Ngự, phục vụ nhu cầu của nhân dân tỉnh Nghệ An và du khách trong và ngoài



nước

- Địa điểm thực hiện dự án : Phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh), tỉnh Nghệ An
- Diện tích sử dụng đất dự kiến : 362.485,3 m²
- Tổng vốn đầu tư dự án : 1.976,83 tỷ đồng, trong đó vốn tự có của nhà đầu tư chiếm 15%
- Thời gian hoạt động của dự án : 50 năm
- Tiến độ dự án : Dự án đã đi vào hoạt động

(iii) **Tiến độ thực hiện dự án**

Hiện dự án đã đi vào hoạt động.

2.3 Giao dịch nhận chuyển nhượng một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình TTTM – khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang (Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang (“Khách sạn Hà Giang”)) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP:

2.3.1. Cơ sở pháp lý giao dịch:

- Nghị quyết ĐHĐCĐ của Vinpearl số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 12/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 26/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 06/12/2024;
- Thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng tài sản số 14.11/TTNT/VGR-VP ngày 14/11/2024 (“Thỏa Thuận Nguyên Tắc”) và các phụ lục kèm theo.

2.3.2. Thông tin về giao dịch nhận chuyển nhượng Khách sạn Hà Giang

- Tài sản nhận chuyển nhượng: một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình TTTM – khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang (Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- Giá mua dự kiến: 540.500.000.000 đồng (bằng chữ: năm trăm bốn mươi tỷ năm trăm triệu đồng) (“Giá Chuyển Nhượng”).
- Căn cứ xác định giá: Giá Chuyển Nhượng Khách sạn Hà Giang được dựa trên định giá từ đơn vị thẩm định giá, theo chứng thư định giá số 217/2024/0479 do Công ty TNHH Thẩm định giá SHC Việt Nam phát hành ngày 12/11/2024.
- Tiến độ giao dịch:
 - + Trong vòng 15 Ngày Làm Việc kể từ ngày ký kết Thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng tài sản, Vinpearl có trách nhiệm đặt cọc cho Vingroup một khoản tiền là 27.025.000.000 VNĐ (sau đây gọi là “Tiền Đặt Cọc”). Đến nay, Vinpearl đã thanh toán Tiền Đặt Cọc cho Vingroup vào ngày 29/11/2024.

- + Trước 31/01/2025: Vingroup sẽ xin cấp thành công Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó có đăng ký quyền sở hữu đối với Khách sạn Hà Giang.
- + Trước 15/02/2025: Các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng chi tiết; và Vinpearl hoàn tất thanh toán cho Vingroup 80% Giá Chuyển Nhượng với số tiền là 432.400.000.000VND (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi hai tỉ bốn trăm triệu đồng).
- + Trước 28/02/2025: Vingroup hoàn tất bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến Tài Sản Chuyển Nhượng cho Vinpearl. Vinpearl thanh toán khoản còn lại của Giá Chuyển Nhượng (bao gồm cả thuế giá trị gia tăng) cho Vingroup, sau khi hoàn tất đăng ký chuyển giao quyền sở hữu Tài Sản Chuyển Nhượng và khấu trừ Tiền Đặt Cọc, các khoản đã thanh toán Giá Chuyển Nhượng cho Vingroup. Vingroup cung cấp cho Vinpearl hóa đơn thuế giá trị gia tăng hợp lệ.

2.3.3. Thông tin về đối tác chuyển nhượng: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

- Là chủ đầu tư của dự án Khu Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang địa chỉ tại tổ 12, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.
- Mỗi quan hệ với Vinpearl: Công ty mẹ.

2.3.4. Thông tin chi tiết về dự án Khu Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang

(i) Cơ sở pháp lý để thực hiện dự án:

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2217/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang, cấp lần đầu ngày 15 tháng 11 năm 2019; điều chỉnh lần thứ nhất ngày 12 tháng 11 năm 2023;
- Văn bản số 3738/UBND-KTTH ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án: Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang;
- Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc giao đất, cho thuê đất để xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và Nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang, địa điểm: tại tổ 12, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang;
- Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của “Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang”;
- Hợp đồng thuê đất số 59/HĐTD do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/11/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN563491, số vào sổ cấp GCN CT00409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 16 tháng 11 năm 2019;
- Giấy phép xây dựng số 04/GPXD-SXD do Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang cấp ngày 13 tháng 3 năm 2020;



- Giấy phép môi trường số 657/GPMT-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang cấp ngày 23 tháng 5 năm 2024;
- Văn bản số 33/NT-PCCC của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tỉnh Hà Giang ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy.

(ii) Thông tin tóm tắt về dự án:

- Chủ đầu tư dự án : Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
- Tên dự án : Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang
- Mục tiêu dự án : Xây dựng Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House với quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể, tạo nên một khu dân cư xanh, tiện nghi, thân thiện, tiết kiệm năng lượng và an toàn cho người sử dụng, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội của khu vực
- Quy mô dự án : Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch của dự án và đầu tư xây dựng các hạng mục công trình:
 - + Khối công trình TTTM - khách sạn: 1 tầng hầm, 19 tầng nổi;
 - + Khối thấp tầng có: 3 khu Shophouse 4 tầng và 1 khu biệt thự liền kề 3 tầng;
- Địa điểm thực hiện dự án : Phường Trần Phú, Thành phố Hà Giang, Tỉnh Hà Giang
- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án theo dự kiến : Năm 2019 đến tháng 11 năm 2024
- Diện tích mặt đất sử dụng : 21.105,2 m²
- Tổng vốn đầu tư dự án : 731,9 tỷ đồng

Dự án Khu trung tâm thương mại khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang do Vingroup làm chủ đầu tư có tổng diện tích mặt đất là 21.105,2m². Trong đó, Công trình Trung tâm thương mại – khách sạn có diện tích là 4.257m², đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 563491, số vào sổ cấp GCN CT00409 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang cấp ngày 16 tháng 11 năm 2019.

(iii) Tiến độ triển khai dự án và công trình TTTM, khách sạn thuộc Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang:

- Toàn bộ công trình Dự án Khu trung tâm thương mại khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang đã hoàn thành từ tháng 10/2024. Trong đó:
 - + Các công trình Shop – House đã được hoàn thành và đã được Vingroup chuyển nhượng toàn bộ cho người mua từ năm 2022;
 - + Công trình TTTM – khách sạn bao gồm 19 tầng nổi, 01 tầng hầm, 1 tầng kỹ thuật mái, gồm:

- Công trình TTTM: Hiện đã hoàn thành, đã nghiệm thu và đã đi vào vận hành từ tháng 06/2024.
- Công trình Khách sạn (một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 khối Công trình TTTM – khách sạn): Đã hoàn thành xây dựng từ tháng 10/2024.
- Về tiến độ nghiệm thu công trình TTTM, khách sạn thuộc Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang:
 - + Ngày 06/05/2024, Cục Giám Định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng thuộc Bộ Xây Dựng đã có Thông báo số 62/GĐ-DDCN/HT ngày 06/05/2024 gửi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP về kết quả công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đối với một phần công trình Trung tâm thương mại – khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop – House Hà Giang (tầng hầm và 4 tầng khối đế của công trình).
 - + Ngày 19/12/2024, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nhận được Thông báo số 196/GĐ-DDCN/HT của Cục Giám Định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng thuộc Bộ Xây Dựng về việc chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đối với phần còn lại của công trình nói trên (tầng 5 đến tầng 19 và kỹ thuật mái).
- Về tiến độ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi nhận quyền sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đối với Khách sạn Hà Giang (“Giấy CNQSDĐ”):

Ngày 24/12/2024, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã thực hiện nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ tới Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang, và dự kiến sẽ được cấp Giấy CNQSDĐ trong tháng 01/2025. Do đó, dự kiến trong tháng 01/2025 Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Vinpearl sẽ thực hiện giao dịch chuyển nhượng Khách sạn Hà Giang theo đúng tiến độ hai bên đã thỏa thuận.

2.4 Thanh toán nợ vay và chi phí liên quan đến khoản vay:

2.4.1. Thanh toán lãi và chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của mã trái phiếu VPLD2429001:

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

(i) Thông tin chi tiết về trái phiếu VPLD2429001:

- Căn cứ pháp lý cho việc phát hành:
 - + Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
 - + Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
 - + Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 sửa đổi và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.
 - + Ngày 04/03/2024, HĐQT của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 03.1/2024/NQ-HĐQT-VP JSC phê duyệt việc phát hành trái phiếu VPLD2429001 và phương án phát hành trái phiếu và ngày 30/07/2024, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 15/2024/NQ-HĐQT-VP JSC về việc phê duyệt một số nội dung liên quan đến trái phiếu VPLD2429001, theo đó phê duyệt giá trị phát hành trái phiếu cuối cùng là 150 triệu USD. Ngân hàng Nhà nước đã xác nhận việc đăng ký khoản phát hành trái phiếu VPLD2429001 tại văn bản số 6812/NHNN-QLNH ngày 16/08/2024.
- Trái phiếu VPLD2429001:

Mã Trái Phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Mục đích phát hành trái phiếu	Đồng tiền phát hành	Giá trị phát hành theo mệnh giá (nguyên tệ)	Giá trị phát hành theo mệnh giá (triệu VND) ⁽²⁾	Giá trị đang lưu hành (triệu VND)	Kỳ trả lãi	Đặc điểm trái phiếu
Trái phiếu mã VPLD 24290 01	5 năm	20/08/ 2024	Lãi suất cố định 9,5%/năm	Mua lại một phần trái phiếu mã VPLD21260 01 ⁽¹⁾ do Vinpearl phát hành tháng 9 năm 2021	Đô la Mỹ (USD)	150.000.000 USD	3.816.750	3.816.750	6 tháng/ lần ⁽³⁾	Trái phiếu mã VPL2429001 là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ của Công ty.

Mã Trái Phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Mục đích phát hành trái phiếu	Đồng tiền phát hành	Giá trị phát hành theo mệnh giá (nguyên tệ)	Giá trị phát hành theo mệnh giá (triệu VND) ⁽²⁾	Giá trị đang lưu hành (triệu VND)	Kỳ trả lãi	Đặc điểm trái phiếu
										Theo các điều khoản và điều kiện của trái phiếu phát hành, các trái chủ có quyền chọn nhận cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP niêm yết trên HSX (mã chứng khoán: VIC) thuộc quyền sở hữu của Vinpearl tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20/08/2029. Đồng thời, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027.

(1) Trái phiếu mã VPLD2126001 là trái phiếu quốc tế trị giá 425 triệu USD do Vinpearl phát hành, đáo hạn vào tháng 09 năm 2026. Theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu Vinpearl mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu mã VPLD2126001 vào tháng 09 năm 2024. Đến thời điểm hiện tại, Vinpearl đã dùng toàn bộ số tiền thu được từ Trái phiếu mã VPLD2429001 sau khi trừ chi phí phát hành để mua lại trái phiếu mã VPLD2126001

(2) Quy đổi theo giá định của Vinpearl về tỷ giá tại thời điểm chi trả là 1 USD = 25.445 VNĐ

(3) Vào tháng 02 và tháng 08 hàng năm, bắt đầu từ tháng 02 năm 2025

Nguồn: Vinpearl

(i) Thông tin chi tiết về việc sử dụng vốn từ đợt chào bán để thanh toán lãi và chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của trái phiếu VPLD2429001:

Vinpearl dự kiến sử dụng vốn từ đợt chào bán để thanh toán cho lãi vay cùng các khoản chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của trái phiếu VPLD2429001, cụ thể:

STT	Khoản sử dụng vốn từ đợt chào bán	Giá trị dự kiến phải thanh toán trong năm 2025 (VNĐ)	Giá trị sử dụng để thanh toán từ đợt chào bán (VNĐ)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Thanh toán lãi vay trái phiếu	362.591.250.000	361.000.000.000	Dự kiến từ Quý I tới Quý IV năm 2025
2	Thanh toán chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay trái phiếu	19.083.750.000	19.000.000.000	Dự kiến từ Quý I tới Quý IV năm 2025
Tổng cộng		381.675.000.000	380.000.000.000	

- Chi tiết lãi vay trái phiếu dự kiến thanh toán trong năm 2025 như sau:

Thời điểm dự kiến thanh toán	Số tiền lãi vay trái phiếu dự kiến phải thanh toán (VNĐ)
Tháng 02/2025	181.295.625.000
Tháng 08/2025	181.295.625.000
Tổng cộng	362.591.250.000

- Chi phí thuế nhà thầu của các khoản lãi vay của trái phiếu VPLD2429001 như sau:

Chi phí thuế nhà thầu của các khoản lãi vay của trái phiếu VPLD2429001 là thuế thu nhập doanh nghiệp (“**Thuế TNDN**”) áp dụng với khoản lãi tiền vay của nhà thầu nước ngoài (trái chủ). Việc tính Thuế TNDN được quy định tại Điều 13 Mục 3 Thông tư 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014 (“**Thông Tư 103**”).

Đối với trường hợp lãi vay của nhà thầu nước ngoài, tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế là 5% theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 13 Thông Tư 103, doanh thu tính thuế được tính theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 13 Thông tư 103.

Theo Điều 9 Phụ lục 4 Thỏa thuận ủy thác ngày 30/07/2024 (giữa Vinpearl – Tổ chức phát hành, Vingroup – Bên bảo lãnh và The Bank of New York Mellon – Chi nhánh London – Đại lý ủy thác), Vinpearl xác định doanh thu của nhà thầu nước ngoài nhận được không bao gồm thuế TNDN phải nộp. Do đó, doanh thu tính thuế TNDN sẽ được tính theo quy định tại điểm b1 Khoản 1 Điều 13 Thông tư 103.

Công thức theo quy định tại Thông Tư 103:

$$\begin{aligned} \text{Số thuế TNDN phải nộp} &= \text{Doanh thu tính thuế TNDN} \times \text{Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế} \\ &= \frac{\text{Doanh thu không bao gồm thuế TNDN}}{1 - \text{Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế}} \times \text{Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế} \end{aligned}$$

Áp dụng công thức trên, chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay trái phiếu Vinpearl dự kiến trả cho các trái chủ trong năm 2025 là:

$$\begin{aligned} \text{Chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay trái phiếu} &= \frac{\text{Lãi vay trái phiếu}}{1 - 5\%} \times 5\% = \frac{362.591.250.000 \text{ đồng}}{95\%} \times 5\% = 19.083,75 \text{ triệu đồng} \end{aligned}$$

2.4.2. Thanh toán lãi và chi phí huy động khoản vay hợp vốn theo Hợp đồng tín dụng ngày 28/05/2024 với các ngân hàng đại diện bởi Ngân hàng Deutsche Bank AG, Chi nhánh Singapore:

- Thông tin về khoản vay hợp vốn theo Hợp đồng tín dụng ngày 28/05/2024 với các ngân hàng đại diện bởi Ngân hàng Deutsche Bank AG, Chi nhánh Singapore (“Khoản Vay Hợp Vốn”):**

HĐQT Vinpearl đã phê duyệt Khoản Vay Hợp Vốn đồng thời phê duyệt việc mua lại trước hạn trái phiếu VPLD2126001 bằng nguồn vốn từ Khoản Vay Hợp Vốn tại nghị quyết HĐQT số 08/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 27/05/2024. Ngân hàng Nhà nước đã xác nhận đăng ký khoản vay nước ngoài tại văn bản số 5310/NHNN-QLNH ngày 26/06/2024.

Loại hợp đồng	Kỳ hạn	Ngày hợp đồng	Lãi suất	Mục đích vay	Đồng tiền phát hành	Hạn mức vay	Số dư gốc vay đã nhận	Kỳ trả lãi
Hợp đồng tín dụng ⁽¹⁾	Đáo hạn tháng 11 năm 2027	28/05/2024	(Lãi Suất Tham Chiếu ⁽²⁾ + biên độ 2,75%)/năm	Mua lại một phần trái phiếu trái phiếu mã VPLD2126001 do Vinpearl phát hành tháng 9 năm 2021	Đô la Mỹ (USD)	200.000.000 USD	200 triệu USD, tương đương 5.089.000 triệu đồng ⁽³⁾	1 tháng/lần cho 3 tháng đầu tiên, sau đó 3 tháng/lần ⁽⁴⁾

Nguồn: Vinpearl

⁽¹⁾ Được Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội bảo lãnh thanh toán theo Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2024-HĐCBTL/NHCT106-VINPEARL ngày 21/06/2024 với hạn mức bảo lãnh là 212.000.000 USD

⁽²⁾ Lãi suất tham chiếu là Lãi Suất SOFR (Secured Overnight Financing Rate – lãi suất chi phí vay ngắn hạn có bảo đảm bằng tài sản tại thị trường tài chính Hoa Kỳ) theo từng kỳ hạn được xác định theo từng lần nhận nợ. Để tính toán khoản lãi, Vinpearl giả định lãi suất các kỳ trả lãi tiếp theo là lãi suất trung bình thực tế 3 kỳ trả lãi đầu tiên của Khoản Vay Hợp Vốn

⁽³⁾ Quy đổi theo giả định của Vinpearl về tỷ giá tại thời điểm chi trả là 1 USD = 25.445 VNĐ

⁽⁴⁾ 03 kỳ trả lãi đầu tiên theo tháng vào tháng 9/2024, tháng 10/2024 và tháng 11/2024; sau đó lãi vay sẽ được trả theo quý vào tháng 02, tháng 05, tháng 08 và tháng 11 hàng năm, bắt đầu từ tháng 02/2025

(ii) Thông tin chi tiết về việc sử dụng vốn từ đợt chào bán để thanh toán lãi và chi phí huy động Khoản Vay Hợp Vốn:

Vinpearl dự kiến sử dụng vốn từ đợt chào bán để thanh toán lãi vay cùng các khoản chi phí huy động của Khoản Vay Hợp Vốn, cụ thể:

STT	Khoản sử dụng vốn từ đợt chào bán	Giá trị dự kiến phải thanh toán trong năm 2025 (VNĐ)	Giá trị sử dụng để thanh toán từ đợt chào bán (VNĐ)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Thanh toán lãi vay của Khoản Vay Hợp Vốn	404.412.666.136	404.000.000.000	Dự kiến từ Quý I tới Quý IV năm 2025
2	Thanh toán chi phí huy động của Khoản Vay Hợp Vốn	195.392.289.665	194.000.000.000	Dự kiến từ Quý I tới Quý IV năm 2025
Tổng cộng		599.804.955.801	598.000.000.000	

- Chi tiết lãi vay của Khoản Vay Hợp Vốn dự kiến thanh toán trong năm 2025 như sau:

Thời điểm dự kiến thanh toán	Số tiền lãi vay Khoản Vay Hợp Vốn dự kiến phải thanh toán (VNĐ)
Tháng 02/2025	101.934.151.464,4
Tháng 05/2025	98.610.211.742,8
Tháng 08/2025	101.934.151.464,4
Tháng 11/2025	101.934.151.464,4
Tổng cộng	404.412.666.136

- Chi tiết chi phí huy động Khoản Vay Hợp Vốn như sau:

Tên chi phí	Mức phí	Tài liệu quy định phí	Ngày tài liệu quy định phí	Đối tác nhận phí	Kỳ hạn trả phí	Giá trị khoản phí cần thanh toán trong năm 2025 (VNĐ) ⁽²⁾	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (VNĐ)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
Thuế nhà thầu ⁽¹⁾	5%	Điều 11.2 - Hợp đồng tín dụng với các ngân hàng đại diện bởi Ngân hàng Deutsche	28/05/2024	Ngân hàng Deutsche Bank AG –	3 tháng/lần vào: tháng	21.284.877.165	21.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025

Tên chi phí	Mức phí	Tài liệu quy định phí	Ngày tài liệu quy định phí	Đối tác nhận phí	Kỳ hạn trả phí	Giá trị khoản phí cần thanh toán trong năm 2025 (VND) ⁽²⁾	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
		Bank AG, Chi nhánh Singapore		chi nhánh Singapore	2, 5, 8, 11 năm 2025			
Phí cơ cấu duy trì hàng năm	1,35%/năm tính trên khoản vay Đại lý cấp tín dụng	Khoản 2.2 - Văn bản quy định phí với Đại lý cấp tín dụng	09/05/2024	Ngân hàng Deutsche Bank AG – chi nhánh Singapore	3 tháng/lần vào: tháng 2, 5, 8, 11 năm 2025	25.763.062.500	25.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
Phí phát hành bảo lãnh	2,75%/năm tính trên tổng số tiền bảo lãnh là 212.000.000 USD (tương đương 5.394,34 tỷ đồng ⁽²⁾) theo quy định tại Điều 2.05 Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2024-HĐCBTL/NHCT 106-VINPEARL	Điều 3.01 - Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2024-HĐCBTL/NHCT106-VINPEARL	21/06/2024	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Thành phố Hà Nội	3 tháng/lần vào: tháng 1, 4, 7, 10 năm 2025	148.344.350.000	148.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
Tổng cộng						195.392.289.665	194.000.000.000	

⁽¹⁾ Chi phí thuế nhà thầu của các khoản lãi vay của Khoản Vay Hợp Vốn là thuế thu nhập doanh nghiệp (“Thuế TNDN”) áp dụng với khoản lãi tiền vay của nhà thầu nước ngoài là các bên cho vay. Việc tính Thuế TNDN được quy định tại Điều 13 Mục 3 Thông tư 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 (“Thông Tư 103”).

Đối với trường hợp lãi vay của nhà thầu nước ngoài, tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế là 5% theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 13 Thông Tư 103, doanh thu tính thuế được tính theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 13 Thông tư 103.

Theo điều 11.2 Hợp đồng tín dụng ngày 28 tháng 5 năm 2024 với các ngân hàng đại diện bởi Ngân hàng Deutsche Bank AG, Chi nhánh Singapore cho Khoản Vay Hợp Vốn, Vinpearl xác định doanh thu của nhà thầu nước ngoài nhận được không bao gồm thuế TNDN phải nộp. Do đó, doanh thu tính thuế TNDN sẽ được tính theo quy định tại điểm b1 Khoản 1 Điều 13 Thông tư 103.

Công thức theo quy định tại Thông Tư 103:

$$\text{Số thuế TNDN phải nộp} = \text{Doanh thu tính thuế TNDN} \times \text{Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế} = \frac{\text{Doanh thu không bao gồm thuế TNDN}}{1 - \text{Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế}} \times \text{Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế}$$

Áp dụng công thức trên, chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi Khoản Vay Hợp Vốn Vinpearl dự kiến trả cho các bên cho vay trong năm 2025 là:

$$\begin{aligned} \text{Chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi Khoản Vay Hợp Vốn} &= \frac{\text{Lãi Khoản Vay Hợp Vốn dự kiến phải trả trong năm 2025}}{1 - 5\%} \times 5\% = \frac{404.412.166.136 \text{ đồng}}{95\%} \times 5\% = 21.284.877.165 \text{ đồng} \end{aligned}$$

⁽²⁾ Quy đổi theo giá định của Vinpearl về tỷ giá tại thời điểm chi trả là 1 USD = 25.445 VND

2.4.3. Thanh toán gốc và lãi vay của hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 0110/2024/HDHMTTC-PN/SHB.111400 ngày 29/03/2024 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội:

(i) Thông tin khoản vay:



Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Hạn mức vay (triệu đồng)	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Kỳ hạn trả gốc	Số dư nợ gốc và lãi cần thanh toán trong năm 2025 (đồng)	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian dự kiến trả nợ
Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 0110/2024/HDH MTC-PN/SHB. 111400	29/03/2024	1.200.000	- Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Vinpearl - Thanh toán L/C nhập khẩu, thanh toán TTR/DA/DP qua SHB - Thanh toán giải ngân lương cho cán bộ/công nhân viên - Thanh toán chi phí dịch vụ thuê/mua ngoài liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Vinpearl - Cho vay bù đắp các mục đích trên phục vụ hoạt động kinh doanh của Vinpearl	Theo từng lần rút vốn	Không giới hạn thời hạn vay cụ thể nhưng tối đa không vượt quá ngày hết hạn của hạn mức thấu chi	652.042.388.085	Bằng cổ phiếu niêm yết của Vingroup, các công ty cùng Tập đoàn và bảo lãnh thanh toán của Vingroup	650.000.000.000	Quý I/năm 2025

(ii) Thông tin chi tiết thanh toán gốc và lãi vay từ nguồn vốn từ đợt chào bán:

STT	Khoản sử dụng vốn từ đợt chào bán	Giá trị dự kiến phải thanh toán trong năm 2025 (triệu đồng)	Giá trị sử dụng từ đợt chào bán (triệu đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Thanh toán gốc	637.546.502.002	637.000.000.000	Dự kiến Quý I/năm 2025
2	Thanh toán lãi vay	14.495.886.083	13.000.000.000	Dự kiến Quý I/năm 2025
Tổng cộng		652.042.388.085	650.000.000.000	

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



2.4.4. Thanh toán gốc của hợp đồng cấp tín dụng số MMD202013200275/HDTD ngày 05/01/2021 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam:

Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Hạn mức vay (triệu đồng)	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Kỳ hạn trả gốc	Số dư nợ gốc cần thanh toán trong năm 2025 (đồng)	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
Hợp đồng số MMD202013200275/HDTD	05/01/2021	1.300.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Vinpearl bao gồm các nhu cầu cho vay, bảo lãnh, phát hành LC và các nghiệp vụ khác	Lãi suất theo từng lần giải ngân theo quy định tại đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ từng lần	Thời hạn mỗi khoản vay không vượt quá 12 tháng, được quy định cụ thể tại đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ	36.903.779.039	Bằng tài sản của Công ty và tài sản của bên thứ ba	30.000.000.000	Quý I/2025

3. Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án

Không áp dụng, do Công ty không sử dụng vốn để thực hiện dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KPMG

Trụ sở chính: Tầng 46, Tòa tháp Keangnam Landmark 72, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (+84-24) 3946 1600

Website: <https://kpmg.com/vn>

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: +84 24 7105 0000

Website: <https://www.deloitte.com/vn>

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321

Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: www.ssi.com.vn

XI. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (SSI) đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinpearl cũng như lĩnh vực mà Công ty đang hoạt động.

Trên cơ sở những thông tin về đợt chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và những nhận định về tình hình thị trường kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng, với tư cách là Tổ chức tư vấn cho đợt chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng của Công ty là hợp lý và mang tính khả thi, trừ trường hợp có những biến động bất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty làm ảnh hưởng đến đợt chào bán.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây



của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

XII. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

XIII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024.
2. **Phụ lục II:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024; Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 26/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 06/12/2024.
3. **Phụ lục III:** Điều lệ Công ty.
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán Quý I/2024; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2024; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý III/2024.
5. **Phụ lục V:** Tài liệu liên quan đến phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.



Nha Trang, ngày 26 tháng 12 năm 2024

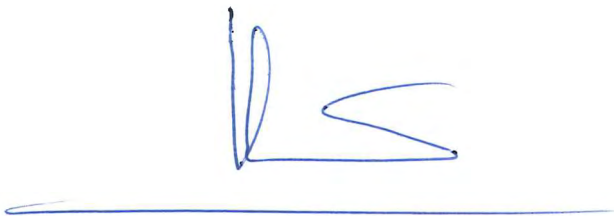
ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN THU HẰNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐẶNG THANH THỦY

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ MỸ HƯƠNG

Hà Nội, ngày 26 tháng 12 năm 2024

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI**



GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

NGUYỄN THỊ THANH HÀ