



自己紹介

2024年5月

免責事項

重要：本資料に記されている情報は暫定的なものであり、予告なしに変更される可能性があります。情報は全て Vinhomes Joint Stock Company(「会社」)およびその子会社(「グループ」)によって提供されたものでありますが、独自に検証はされておらず、その正確性は保証されておりません。いかなる投資決定をするために、本資料の情報に依存したりしてはなりません。

当社、株主、またはそれぞれの関連会社、取締役、役員、従業員、代理人、アドバイザー、またはその他のいずれの人物、そしてこのプレゼン資料、またこのプレゼン資料の一部またはすべての情報の正確性または完全性について(明示または黙示を問わず)表明または保証を行わず、責任を負いません。当グループの財務状況、取引状況、または見通しに関する完全または包括的な分析を提供することは意図されておらず、これらの資料を提供する側として、完全に信頼することはしてはいけません。このプレゼン資料のいかなる部分も、いかなる契約に関連して依拠することもあります。さらに、このプレゼン資料のいかなる内容も、法律、ビジネス、税金、または財務上のアドバイスを構成するものとして解釈されるべきではありません。当社への投資の適切性、メリット、および結果を自ら判断するために、必要または適切とみなすグループ独自の調査および分析を実施する必要があります。

このプレゼン資料には「将来の見通しに関する記述」が含まれています。これらの将来の見通しに関する記述には、既知および未知のリスクと不確実性が含まれており、その多くは当社の管理の及ばないものであり、そのすべては将来の出来事に関する経営陣の現在の信念と期待に基づいています。よって将来の見通しに関する記述は、「信じる」、「期待する」、「かもしれない」、「するだろう」、「可能性がある」、「すべきである」、「しなければならない」、「リスク」、「意図する」、「推定する」、「目的」、「目標」、「計画」、「予測する」、「継続する」、「想定する」、「位置づける」、「予測する」、またはそれらの否定形、その他の同義語、または類義語によって書かれています。これらの将来の見通しに関する記述には、歴史的事実ではないすべての事項が含まれています。これらの将来の見通しに関する記述は、将来性や可能性を保証するものではありません。これらの将来の見通しに関する記述は、このプレゼン資料でのみ述べられており、会社、その株主、またはそれぞれの関連会社、取締役、役員、従



キービジネスハイライト

ビンホームズの概要

若く成長する経済における市場の先駆的な会社



東南アジアの大手統合開発者としてベトナムのあらゆる分野で主導的な地位を築いています

ベトナム有数の土地ファンドを所有している、約30年間の開発と持続可能な成長をもたらす

総合的な不動産バリューチェーン能力による
優秀な実績

堅調な財務実績と強固な資本構造 – 2023 年

121.4兆ドン

調整後の総収益は2023年の財政計画である100兆ベトナムドンを超える

33.5兆ドン

税引後利益は2023年度計画の30兆ドンを上回った

87.0兆ドン

2023年の契約売上は好調、新たな回復の兆し

15,2x

インタレスト・カバレッジ・レシオ。
2023年12月31日現在

ラグジュアリーブランドとしての卓越した実績

470,000

ベトナム全国の
Vinhomesプロジェクトの居住者⁽²⁾

29

稼働中の都市型複合施設⁽²⁾

238,000

2010年から先に
販売されていますアパート⁽²⁾

290億ドル

2010年以降に達成した売上高⁽²⁾

追加サービスを含む完全なエコシステムで、あらゆる分野で市場をリードする地位を確立



受け取って光栄です

BCI Asia Awards

2023年の不動産投資家トップ10

Brand Finance

最も価値のある不動産ブランドトップ20

BCI ASIA AWARDS 2023

Brand Finance

ベトナムで最高の
不動産会社
金メダル
FinanceAsia

統合モデルの専門家からスーパープロジェクトのパイオニアへ



2002 - 2011

- **ビンコム合資会社設立。** それ以来、同社は Vingroup 合資会社設立に改名され、Vinhomes の親会社となっています。
- グループは、2004 年にハノイに最初のオフィスタワー、ビンコム センター Ba Trieu を建設しました。
- Vinhomes の前身である **ハノイ南部都市部** は公開会社となり、株式コード NHN で非上場公開会社市場 (UPCOM) に上場することが承認されました。
- **ビンホームズ タイムズ シティ** は 12,000 戸を超えるアパートが集まるハノイの複雑な都市エリア、2011 年に建設が開始されました。

2013 - 2016

- **ビンホームズ ロイヤル シティ ハノイ** が稼働開始中、高級都市型複合施設を備えた約 5,000 戸のアパートメント、
- 稼働開始をしている **ビンホームズ・タイムズ・シティ** はシンガポールからインスピレーションを得て、建築デザイン。
- **ビンホームズ セントラル パーク**、ホーチミン市は、10,000 戸以上のアパートが稼働しているベトナムで最も先進的な現代都市複合施設の 1 つ

2018 - 2020

- Vinhomes 合資会社に改名し、ホーチミン証券取引所 (HOSE) に上場。
- **ビンホームズ オーシャン パーク** と **ビンホームズ スマート シティ** の立ち上げ - 国際基準を満たす 2 つのスーパー プロジェクト。
- 象徴的な **ランドマーク 81** は、高さ 461 メートル、81 階建てのベトナムで最も高い建物であり、ビンホームズ セントラルパーク プロジェクトの一環として完成しました。
- **製品ブランドを 3 つの主要セグメントに再構成** - ダイヤモンド、ホンゴック、サファイアがそれぞれ高級セグメント、ハイエンドセグメント、ミッドエンドセグメントを表す
- 工業用不動産開発分野への進出を目的として **ビンホームズ工業団地投資株式会社 (VHIZ)** を設立

2021 - 現在

- O2O (Online to Offline) ビジネスモデルを開発し、**不動産のマルチチャネル販売・取引を推進します。**
- 最初の **ハッピーホーム公営住宅プロジェクト** の建設
- **ビンホームズ オーシャン パーク 2** および **ビンホームズ オーシャン パーク 3** を開設し、ハノイ東部にある 1,200 ヘクタールの世界クラスのオーシャンビーチ地区の完成を記念

Vinhomes は、Vingroup 傘下の企業から上場企業に成長し、世界クラスのスーパー プロジェクトと現代的な都市ライフスタイルをベトナムに紹介しました。

ビジネスハイライト

ユニークな投資計画



- 1** 市場状況に応じた事業戦略による確かな運営実績

 - ・納期厳守と迅速なキャッシュフローサイクルと大量販売戦略による確かな営業実績
 - ・市場の状況に応じて戦略を方向転換して展開する能力を備えたアクティブな戦略管理
- 2** Vingroup のエコシステムを活用し、持続可能な競争上の優位性を生み出す能力

 - ・補完的な製品スイートを統合することで、独自の相乗効果を生み出し、価値創造プロセスを強化します。
 - ・Vingroup の包括的なプラットフォームとエコシステムを活用して、コミュニティとライフスタイルを作成します
- 3** 強力なバランスシートと資本へのアクセスを組み合わせた、優れた営業パフォーマンス

 - ・優れた運営および財務パフォーマンスを達成し続け、高い利益率で収益の成長を実現します
 - ・強固なバランスシートにより市場の課題に対応できる強力な立場にある
- 4** 経験豊富な経営陣と強力なコーポレートガバナンス

 - ・豊富な経験と優れた能力を備えた上級管理職
 - ・世界的なベストプラクティス基準に沿った強力なコーポレートガバナンス基準への強い取り組み
- 5** ベストプラクティスがESG文化を生み出す

 - ・Vinhomes は将来のプロジェクトで ESG 戦略の一環としてネットゼロメガシティを開発します
 - ・ベトナム政府の2050年までの炭素排出実質ゼロ目標に貢献する

注: (1) ハノイおよびホーチミン市の住宅市場において、高級セグメントでは2016年から2023年第4四半期まで、中級セグメントでは2019年から2023年第4四半期までに販売されたアパートの累計数に基づく。CBREへ

1.実証済みの運用能力が優れた運用結果を生み出す

ビンホームズの卓越した完全なバリューチェーン

| | |
|---------------------|--|
| 用地取得 | <ul style="list-style-type: none"> ・ベトナム最高の土地ファンドを保有する能力と実績 ・プロジェクト開発を通じて継続的に新しい土地を探して購入する |
| 全体的な企画とデザイン | <ul style="list-style-type: none"> ・エコシステム統合プロジェクトの開発および設計におけるマスタープランニング能力 |
| クリアランス | <ul style="list-style-type: none"> ・ベトナム政府機関が土地使用权を持つ人々を特定し支援する、政府に代わって再定住を支援する ・サイトクリアランス手続きをプロジェクトごとに約2〜3年から約9〜12か月に短縮することに成功 |
| インフラとエコシステム | <p>病院、学校、小売店などの補完サービスの Vingroup エコシステムを通じてモデルのリスクを大幅に軽減</p> |
| 販売前に販売とマーケティングを調査する | <ul style="list-style-type: none"> ・70%の前払いをする顧客を引きつけ、Vinhomes の信用資本への依存を軽減する能力 ・6つの大型プロジェクトで2023年12月未までの累計公開户数97%以上の高い稼働率⁽¹⁾ |
| 施工と品質管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・コスト、品質、納期を管理して、優れた品質の資産を効率的に提供できるようにする能力 |
| 不動産管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・Vinhomesの顧客ニーズに確実に応えるための包括的なアフターサービス ・ビンホームズプロジェクトにおけるジム、スイミングプール、会議エリア、バーベキューグリル、公園、水路などの補助工事 |

受賞歴のあるプロジェクト

| | |
|---|---|
| <p>ベトナム最高の複合プロジェクト</p> <p>Vinhomes Ocean Park</p> | <p>ベスト都市エリアプロジェクト</p> <p>Vinhomes Smart City</p> |
| <p>生きる価値のあるプロジェクト</p> <p>Vinhomes Ocean Park</p> | <p>最優秀高層マンションプロジェクト</p> <p>Vinhomes Grand Park</p> |
| <p>アジア太平洋地域で最高の複合プロジェクト</p> <p>Vinhomes Central Park</p> | <p>世界最高の不動産</p> <p>Vinhomes Riverside</p> |

長期にわたるブルーチップ株投資パートナー

一流のプロジェクトパートナー

ビンホームズの優れた運営能力は優れた競争上の優位性をもたらします

- 競争力のある価格で土地を購入する
- コストと品質を効果的に管理して収益性を維持する
- 独自の販売戦略によりプロジェクトコストのリスクを軽減
- アフターサービスにより顧客を惹きつけるのとVinhomes への顧客ロイヤリティを向上

出典: 会社概要、ブルームバーグ。注: (1) バルク販売には推定同等の単位が含まれます。ビンホームズ オシャンパーク 1, 2, 3, ビンホームズスマートシティ、ビンホームズグランドパーク、ビンホームズロイヤルアイランドを含む6つの大規模プロジェクトが、2018年から2024年の期間におけるビンホームズの主な成長原動力となっています。

1.市場状況に応じた事業への取り組み

01

統合されたスマートな都市部と大都市を通じて成長を促進する

- 一等地にある大規模で魅力的な土地ファンド
- コミュニティ開発を促進する独自の総合エコシステム
- グリーンでスマートな統合都市エリアおよび大都市の開発における豊富な経験
- 高品質の開発プロセスとすべての法的手続きの遵守を備えたプレミアム Vinhomes ブランド

03

「Happy Home」ブランドによる公営住宅プロジェクトの推進

- 何百万人もの低所得者にとって住宅を持つという夢を現実に変える
- 市民全般の生活の質を向上させながら、現代的な都市プロジェクトを開発する
- 包括的なモバイルプラットフォームで居住者のエクスペリエンスと満足度を向上

02

一括販売戦略

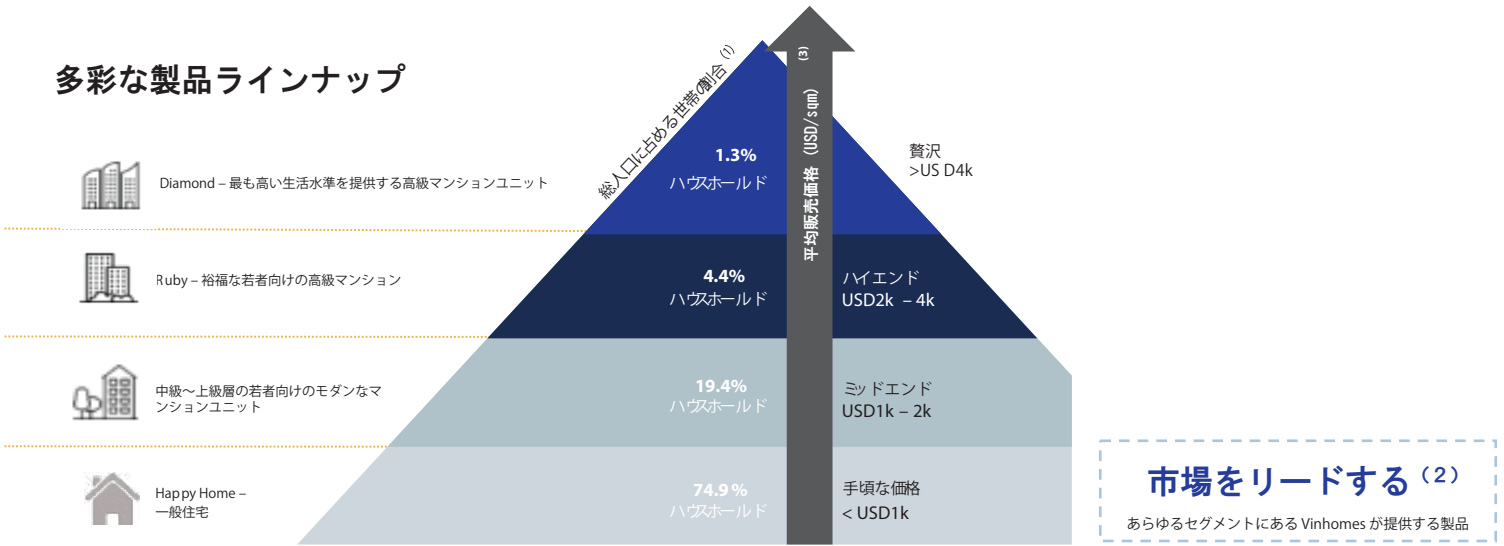
- 営業力を強化し、キャッシュフローを獲得し、流動性を向上させるための具体的な事業戦略
- プロジェクト開発に協力するサブデベロッパーに対するプロジェクト開発時間が短縮される
- ターゲットとなる顧客層に合わせた多彩な商品ラインナップ
- 大規模プロジェクトを実行するためのより効果的なリスク管理

04

高度なデジタルトランスフォーメーション戦略

- 直販・ネット販売のハイブリッドモデルへの転換
- 複数のオンラインポータルを通じた不動産の販売、賃貸、譲渡を含む包括的なエコシステム
- 包括的なモバイルプラットフォームを通じて居住者のエクスペリエンスと満足度を向上する

多彩な製品ラインナップ



注: (1) JLL レポート 2018年3月。セグメントには、高級(8万5,000ドル以上)、高級(5万5,000ドル-8万5,000ドル)、中級(2万5,000ドル-5万5,000ドル)、ユニバーサル(1万ドル-)の各所得範囲の世帯が含まれます。25,000米ドル) およびユニバーサル以下 (10,000米ドル未満)。(2) 中価格帯アパートセグメントでベトナム市場シェア 39% (2019 ~ 2023年第4四半期)、高級アパートセグメントでベトナム市場シェア 43% (2016 ~ 2023年第4四半期)、ベトナム市場シェア 35% CBREの調査によると、不動産セグメント (2016年~2023年第4四半期)。

2.ビンホームズのエコシステムを活用する能力



174億ドル⁽¹⁾

時価総額はVN-Indexの9.1%を占める

1,6%

名目GDP⁽²⁾

従業員数 53,500 人

全国のすべての省と地方で事業を展開するベトナム最大の民間企業

NIKKEI Asia

アジア最大規模かつ急速に成長している企業上位 300 社

VnEconomy

ベトナムのトップ10ブランド

産業とテクノロジー⁽³⁾



電気自動車メーカーおよびサポートソフトウェア会社およびバッテリー製造技術会社 #1

ベトナムにおける各セグメントの市場シェアの割合を示します

サービス



総合住宅デベロッパー⁽⁴⁾ #1

小売店ショッピングセンターの所有者、開発者⁽⁵⁾、運営者 #1

サービスおよびエンターテインメント事業者⁽⁶⁾ #1

社会的企業



ヘルスケア⁽⁷⁾ および教育⁽⁸⁾ サービスプロバイダー #1

#1

#1

公共電気交通事業者⁽⁸⁾

注: (1) 2023年12月29日時点のVingroup (VIC)、Vinhomes (VHM)、およびVincom Retail (VRE)の時価総額を含みます。(2) 2022年度のVincomグループの監査済み連結収益に相当します。(3) VAMAおよび情報会社による、2022年度第3四半期以降のA、Dセダン、D-SUVの各セグメントの市場シェアに基づく(4) CBREによると、ホーチミン市とハノイの住宅市場の全セグメントにおける2016年から2023年第4四半期までに販売されたアパートの数に基づく。第4四半期時点のCBREによると、小売販売のみを含む2023年。(5) 2022年までのハノイとホーチミン市におけるVincomの小売業の総GFAと、ハノイとホーチミン市のすべてのマルチテナントショッピングセンターのGFAに基づく。(6) 5つ星の客室数に基づく。都市部のホテルやリゾート。(7) Vinmec病院システムは、保健省によって毎年開発および評価される品質指標の点でトップ1またはトップ2に評価されています。(8) 2021 ~ 2022学年度におけるハノイとホーチミン市の一

2.ビンホームズ一家を建ててコミュニティを活性化します!

多くのビジネス分野で市場をリードするベトナム最大のエコシステム

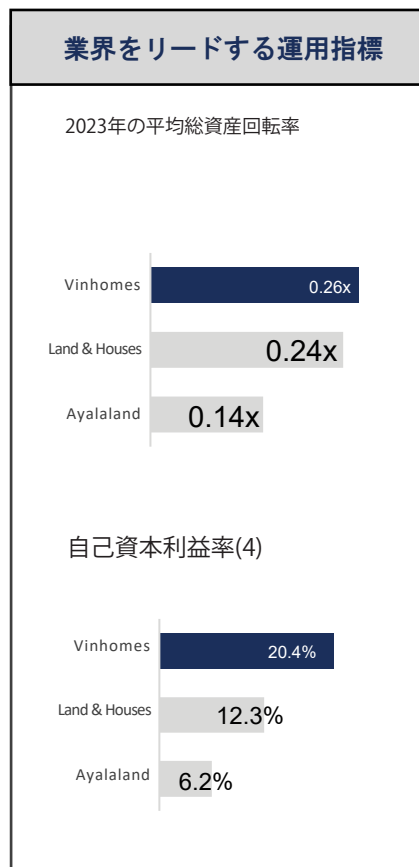
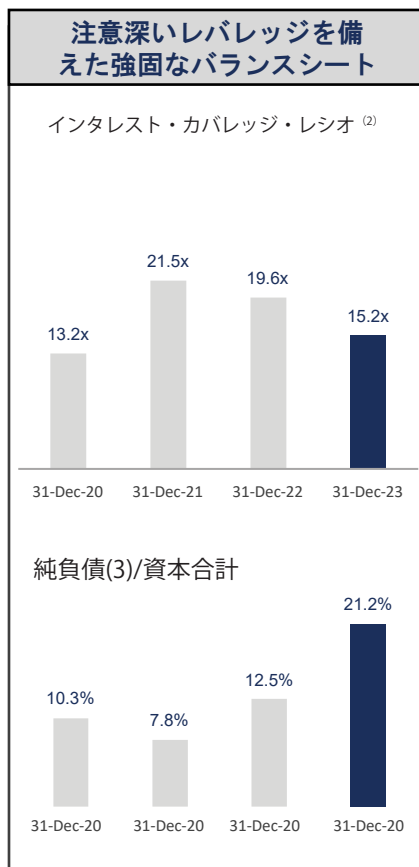
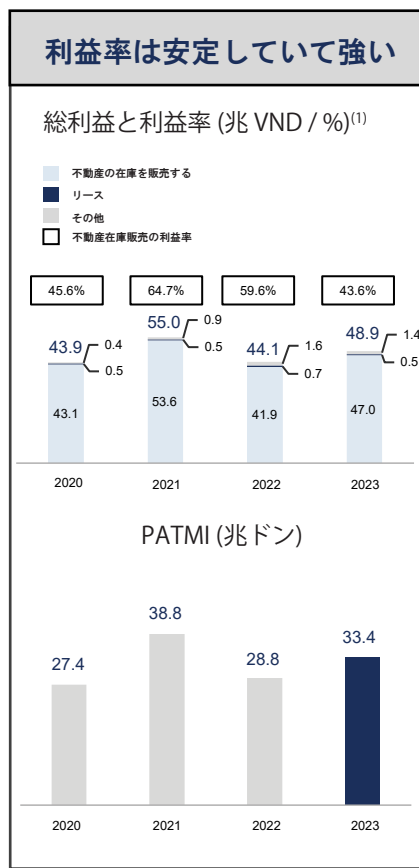
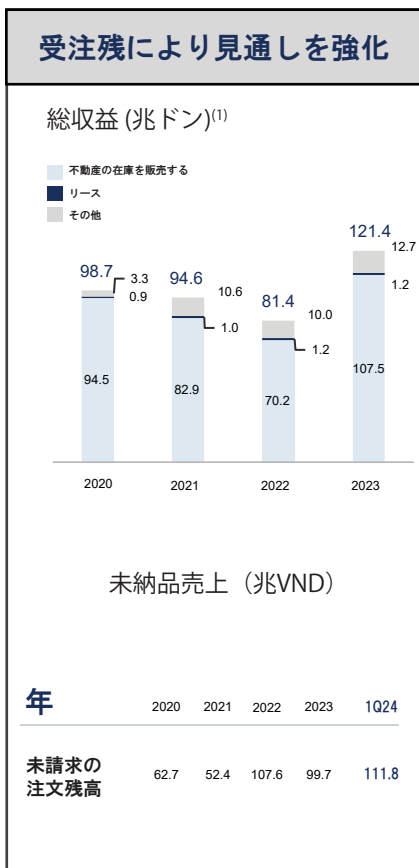


各ポイントにおける補完的な製品とサービスのエコシステム

| |  |  |  |  |  |
|---|---|---|--|---|---|
| | オフィス・住宅地 ⁽¹⁾ | 小売貿易センター | サービス | 医療、教育 | 環境に優しい交通手段 |
|  Ocean Park 1,2,3(ハノイ) GFA: ~2,070 ha | “ 59,300 マンション - ユニット “ 24,900 低層 - ユニット “ テクノパーク オフィスタワー | “ テクノパーク オフィスタワー “ ビンコムメガモール (近日予定) | “ 淡水湖は24.5ヘクタール、塩水湖は6.1ヘクタールです。 “ ロイヤル ウェーブ パークは、面積 18.1 ヘクタールの世界最大の波を生み出すビーチ複合施設です。 “ 面積12.3ヘクタールの四季折々のパラダイス・ベイ “ グランドワール ドコンプレックス | “ VinUniversity 階層間教育システム Vinschool “ ヴィンメック総合病院 (近日公開予定) | “ VinFast 展示およびサービスセンター “ VinBus公共電気バスサービス “ 電気自動車用充電ステーション |
|  セントラル・パーク (ホーチミン) GFA: ~179ha | さまざまなタイプの宿泊施設: “ サーセントラル “ サーパーク “ ランドマーク 81 “ タワー11,000高層 - ユニット “ 100低層 - ユニット | “ ビンコムセンター ランドマーク81 | “ ヴィンパール ランドマーク 81、サイン コレクション(2) “ ホテル 223 室 | “ ビンメック セントラルパーク国際総合病院 “ 階層間教育システム Vinschool | “ VinFast 展示センター サービスセンター “ VinBus公共電気バスサービス “ 電気自動車用充電ステーション |

注: (1) 住宅セグメントには、他のブランドで販売されている集合住宅が含まれ、小売、宿泊、教育サービスには、他のブランドの製品が含まれる場合があります。(2) ヴィンパールが所有し、2022年6月からマリオットが管理。

3.市場の課題に耐え、卓越した利益をもたらすリーダー的地位



出典：VASの2020～2023年の監査済み連結財務諸表、2024年第1四半期の未監査の連結財務諸表に基づく。注：(1) 調整後の財務実績には、認識されているBCCおよび株式譲渡取引における一括売却による利益が含まれる。経済的収入として。(2) インタレスト・カバレッジ・レシオ＝EBIT/支払利息。(3) 純負債＝(短期負債＋長期負債)－現金資本。(4) 2023年12月現在。

4. 経験豊富な経営陣と強力なコーポレートガバナンス

Vinhomes は経験豊富な取締役会によって率いられ、平均 23 ～ 24 年の経験を持つ経営陣によってサポートされています。

| | | | |
|-----------|---|---|--|
| 評議会 管理 |  Pham Thieu Hoa Executive Chairman <ul style="list-style-type: none"> >17 years with Vingroup >33 years experience Previously CEO of Vinhomes, Project Development Director of Vingroup since 2005 |  Pham Nhat Vuong Non-Executive Director <ul style="list-style-type: none"> >27 years experience Founder of Vingroup, formerly known as Technocom Corporation in 1993 Chairman of Vingroup since 2011 | |
| |  Nguyen Dieu Linh Executive Director <ul style="list-style-type: none"> >17 years with Vingroup >24 years experience Vice Chairwoman of Vingroup since 2008, previously Deputy CEO of Vingroup |  Nguyen Thu Hang Executive Director & General Director <ul style="list-style-type: none"> >16 years of experience in auditing, risk management and banking Former Director of DGM VietinBank & Member of the Board of Directors of IVB Member of CPA Australia since 2009 |  Cao Thi Ha An Executive Director <ul style="list-style-type: none"> >29 years experience Project Development Director of Vingroup since 2016 Previously Deputy CEO and Director of Military Insurance JSC |
| |  Mueen Uddeen Independent Non-Executive Director <ul style="list-style-type: none"> >42 years experience Managing Director of Arcpoint Associates Advisory |  Varun Kapur Independent Non-Executive Director <ul style="list-style-type: none"> >29 years experience Managing Partner of Indgrowth Capital Previously Partner and Managing Director of TPG |  Hoang D. Quan Independent Non-Executive Director <ul style="list-style-type: none"> >25 years experience Founder & Chairman of FinSafe JSC Previously Deputy CEO of PVI Asset Management |
| |  Douglas Farrell Dy CEO, Finance and Investment <ul style="list-style-type: none"> >17 years of experience in financial services Deputy General Director of Finance and Investment of Vinhomes since 2018 Certified public accountant |  Mai Thu Thuy Dy CEO, Back-Office <ul style="list-style-type: none"> >15 years with Vingroup Previously Dy CEO of Vincommerce, Director of Vingroup and Vinpearl | |
| チーム 管理 |  Pham Van Khuong Dy CEO, Construction <ul style="list-style-type: none"> >18 years with Vingroup >37 years experience Previously Dy CEO of Vingroup |  Nguyen Ba Tin Dy CEO, Security, Safety and Fire Prevention <ul style="list-style-type: none"> >8 years with Vingroup >14 years experience Previously Head of Construction Site of Song Da Corporation | |
| |  Ashish Sashty Advisor to the Board of Directors <ul style="list-style-type: none"> >18 years working at Vingroup >37 years of experience Formerly Deputy General Director of Vingroup | | |
| アドバイスする | | | |

世界的なベストプラクティス基準に沿った強力なコーポレートガバナンス基準の導入に取り組む





豊富な経験と優れた能力を備えた上級管理職

実績あるライン管理チームが全国展開をサポート

ビジネス部門全体で人材を採用、訓練、維持する実証済みの能力

4. 管理・運営の原則は、定期的に行う取締役会、管理された内部統制、透明性、およびすべての株主に対する説明責任を負う

細かく定められた管理体制

| | |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> 細かく定められた管理体制 重要な関連当事者取引は、取締役会または株主総会によって承認されなければなりません。利害関係者は投票を棄権しなければなりません。 利害関係者は投票を棄権しなければならない |
|  | <ul style="list-style-type: none"> Vinhomes は今後も Vingroup の住宅およびオフィスの多目的使用開発を行う予定です。 Vingroup はベトナムで非住宅および非オフィスの多目的使用開発を継続します。 |
|  | <ul style="list-style-type: none"> Vingroup のプロジェクト開発チーム全体が Vinhomes に移管され、利害の一致が確保されました。 Vinhomes は土地に ROFR を持っており、Vingroup から有料で住宅に使用できます。この ROFR は、Vinhomes が土地調達や用地取得を行う際に Vingroup ブランドの活用をすることができます。 |
|  | <ul style="list-style-type: none"> Vingroup の手数料は、工数と運用資産に応じて配分されます。 Vinhomes はリソースとコストを Vingroup の残りの部分と共有できるため、最小限のコストで事業拡張をするのに役立ちます。 それは関連当事者の規則によって管理されます。 |

意思決定の平等性

公平性のある市場価格の決定

Vingroup とは直接競合しません

Vingroup と Vinhomes の明確な区別

5.Vinhomes がネットゼロ-メガシティを開発



ESG 戦略の一環として、ベトナム政府が2050年までにネットゼロ炭素排出目標を達成するために、Vinhomesに対し支援することを約束しています。ネットゼロ-メガシティ戦略には、次のような原則が含まれています。



環境への直接的および間接的な影響を軽減するために、持続可能なデザインと建築、環境に優しい建築材料を使用します。



モノのインターネット (IoT)、ビッグデータ、クラウドコンピューティングをスマートエネルギー管理に適用してエネルギーを最適化する



雨水と廃水のリサイクルシステムを最適化し、廃棄物を分類してリサイクルし、クリーンで再生可能エネルギーへの移行を加速し、エネルギー効率を向上させます。



電気バスや充電ステーションなどの電化を促進するための公共交通インフラを開発し、住民や地域社会がグリーンで環境に優しい車両に切り替えることを奨励します。

**ネットゼロ-メガシティ戦略は、
将来の更なる発展における「指針」となります。**



日本担当窓口



Vietnamgroove
Creating real estate Vietnam

VINHOMES の日本担当不動産販売代理店

Company name: VietnamGroove Real Estate JSC

Address: No.278 Tran Nao Street, Quarter 1, An Khanh Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City, Viet Nam

Website: <https://vietnamgroove.com.vn/ja/>

Hotline: +84 906 629 008 (Line, Viber, Zalo...日本人対応、日本語対応)

Email: info@vietnamgroove.com.vn



ベトナムグループ不動産の
ホームページ

Vinhomes Ocean Park 1