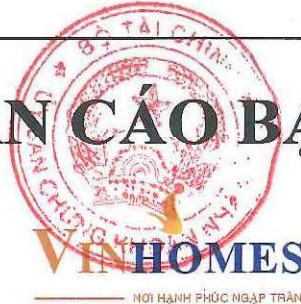


ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA TRÁI PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP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

BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 03 năm 2008, được sửa đổi lần thứ 31 ngày 02 tháng 07 năm 2021)

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 221 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 04 tháng 10 năm 2021)

TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

TECHCOMSECURITIES

BeSpoke

Từ ngày 04/10/2021, Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3974 9350

Fax: (84-24) 3974 9351

Website: <http://vinhomes.vn/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3944 6368 Fax: (84-24) 3944 6583

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

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Phạm Thiếu Hoa

Chức vụ: Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành

Số điện thoại: (84-24) 3974 9350

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 03 năm 2008, được sửa đổi lần thứ 31 ngày 02 tháng 07 năm 2021)

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên Trái Phiếu	:	Trái Phiếu VHMB2124002
Loại Trái Phiếu	:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
Mệnh Giá	:	100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu
Tổng Số Lượng Trái Phiếu Chào Bán	:	22.800.000 (hai mươi hai triệu tám trăm nghìn) Trái Phiếu
Tổng Giá Trị Trái Phiếu Chào Bán theo mệnh giá	:	2.280.000.000.000 VND (hai nghìn hai trăm tám mươi tỷ Đồng)
Kỳ hạn Trái Phiếu	:	36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành
Lãi Suất	:	Lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau: ✓ Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 8,8% (tám phẩy tám phần trăm)/năm; và ✓ Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 2,8% (hai phẩy tám phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.
Giá Bán	:	100% mệnh giá Trái Phiếu

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH:**Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương**

- ✓ Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- ✓ Điện thoại: (84-24) 3944 6368
- ✓ Fax: (84-24) 3944 6583
- ✓ Website: <https://www.tcbs.com.vn/>

(sau đây gọi là “Tổ Chức Tư Vấn” hoặc “Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành”)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công Ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam (kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ năm 2019, 2020 và soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ bán niên năm 2021)

- ✓ Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- ✓ Số điện thoại: (84-24) 3831 5100
- ✓ Fax: (84-24) 3831 5090
- ✓ Website: <https://www.ey.com/>

ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:**Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương**

- ✓ Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- ✓ Điện thoại: (84-24) 3944 6368
- ✓ Fax: (84-24) 3944 6583
- ✓ Website: <https://www.tcbs.com.vn/>

MỤC LỤC

Trang

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	4
1. Tổ Chức Phát Hành	4
2. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành, Tư Vấn	4
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. Rủi Ro Về Kinh Tế	5
2. Rủi Ro Về Luật Pháp	8
3. Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Ngành, Công Ty, Lĩnh Vực Hoạt Động Của Tổ Chức Phát Hành	9
4. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu Và Đợt Chào Bán	12
5. Rủi Ro Quản Trị Công Ty	13
6. Rủi Ro Khác	14
III. CÁC KHÁI NIỆM	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	17
1. Thông Tin Chung Về Tổ Chức Phát Hành	17
2. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành	18
3. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Phát Hành	19
4. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành	20
5. Danh Sách Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Mà Tổ Chức Phát Hành Đang Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối, Những Công Ty Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành	24
6. Quá Trình Tăng, Giảm Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Phát Hành	34
7. Thông Tin Về Chứng Khoán Đang Lưu Hành	35
8. Hoạt Động Kinh Doanh	37
9. Thông Tin Về Cổ Đông Lớn, Cổ Đông Chiến Lược	48
10. Thông Tin Về Thành Viên Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát, Ban Giám Đốc, Kế Toán Trưởng	49
11. Chính Sách Trả Cổ Tức	62
12. Tình Hình Thanh Toán Gốc Và Lãi Trái Phiếu Đã Phát Hành Trong 03 Năm Liên Tục Liên Trước Năm Đăng Ký Chào Bán Và Đến Thời Điểm Hiện Tại	63
13. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành	63
14. Các Thông Tin, Nghĩa Vụ Nợ Tiềm Ẩn, Tranh Chấp KIỆN TỤNG Liên Quan Tới Tổ Chức Phát Hành Có Thể Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh, Tình Hình Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành, Đợt Chào Bán, Dự Án Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán	64
15. 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 Xâm Phạm Trật Tự Quản Lý Kinh Tế Mà Chưa Được Xóa Án Tích	64
V. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh, Tình Hình Tài Chính Và Dự Kiến Kế Hoạch	64
1. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh	64
3. Ý Kiến Của Tổ Chức Kiểm Toán Đối Với Báo Cáo Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành	74

4. Kế Hoạch Doanh Thu Và Chỉ Tiêu Lợi Nhuận Năm Tiếp Theo	75
5. Kế Hoạch Chào Bán Trái Phiếu Trong 3 Năm Tới	77
VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	78
1. Tên Trái Phiếu	78
2. Loại Trái Phiếu	78
3. Mệnh Giá	78
4. Tổng Số Trái Phiếu Chào Bán Và Giá Trị Trái Phiếu Chào Bán Theo Mệnh Giá	78
5. Tổng Giá Trị Trái Phiếu Chào Bán Theo Mệnh Giá	78
6. Kỳ Hạn Trái Phiếu	78
7. Lãi Suất	78
8. Kỳ Hạn Trả Lãi, Trả Gốc	78
9. Giá Chào Bán Dự Kiến	79
10. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mất khả năng trả nợ/chấm dứt hoạt động	79
11. Quyền của người sở hữu Trái Phiếu:	79
12. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu	79
13. Cam kết về đảm bảo	80
14. Việc mua lại trái phiếu trước hạn	80
15. Phương Thức Phân Phối	82
16. Đăng Ký Mua Trái Phiếu	82
17. Lịch Trình Dự Kiến Phân Phối Trái Phiếu	83
18. Tài Khoản Phong Toả Nhận Tiền Mua Trái Phiếu	84
19. Ý Kiến Của Cơ Quan Có Thẩm Quyền Về Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng Của Tổ Chức Phát Hành	84
20. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu	84
21. Thông tin về các cam kết	86
22. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt	87
VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	87
VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	87
1. Kế Hoạch Sử Dụng	87
2. Kế Hoạch Trả Nợ	90
IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	90
X. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	91
XI. PHỤ LỤC	91

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 VINHOMES**

Bà: Nguyễn Diệu Linh	Chức vụ: Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
Ông: Phạm Thiếu Hoa	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông: Lê Tiến Công	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 Bảo Lãnh Phát Hành, Tư Vấn**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUẬT (“TCBS”)**

Bà: Nguyễn Thị Thu Hiền	Chức vụ: Tổng Giám đốc (Văn bản ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng Quản trị cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền đại diện thực hiện một số công việc liên quan đến hoạt động của TCBS số 010/2018/UQ-CT ngày 14/08/2018)
-------------------------	--

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng do TCBS tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn chào bán trái phiếu ra công chúng, bảo lãnh phát hành và tư vấn niêm yết số 01/2021/BLPHTVNY/VHM-TCBS ngày 26 tháng 07 năm 2021 với Công ty Cổ phần Vinhomes. 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 Tổ Chức Phát Hành cung cấp.

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]



II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Ngoài những thông tin có tại các phần khác của Bản Cáo Bạch này, nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên xem xét kỹ lưỡng các yếu tố rủi ro dưới đây trước khi mua Trái Phiếu. Việc xảy ra một hoặc nhiều sự kiện được trình bày dưới đây có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và có thể ảnh hưởng đến khả năng Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu. Ngoài ra, có thể có những vấn đề cần quan tâm và những rủi ro khác có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến khoản đầu tư vào Trái Phiếu nhưng Tổ Chức Phát Hành hiện nay chưa biết đến hoặc được cho là không trọng yếu.

1. Rủi Ro Về Kinh Tế

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

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

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng đáng kể trong những thập kỷ qua, tỷ lệ tăng trưởng vẫn không đồng đều, cả về mặt địa lý lẫn giữa các ngành khác nhau của nền kinh tế. Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp khác nhau để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và hướng dẫn phân bổ các nguồn lực. Một số trong các biện pháp này có thể mang lại lợi ích cho tổng thể nền kinh tế Việt Nam, nhưng có khả năng tác động tiêu cực đến Tổ Chức Phát Hành. Chẳng hạn, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi việc tăng lãi suất cho vay để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế. Các biện pháp đó có thể làm giảm hoạt động kinh tế ở Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Tổ Chức Phát Hành.

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

Tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm các nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước hoặc ngoài nước; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; thay đổi giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam, và các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế.

Mặc dù dịch bệnh Covid-19 còn khó lường, phức tạp nhưng vượt lên trên khó khăn chung, bức tranh kinh tế - xã hội Việt Nam vẫn ở gam màu sáng là chủ đạo với việc tiếp tục duy trì ổn định và đạt được một số kết quả tích

cực đáng lạc quan. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, bước sang Quý III năm 2021, kinh tế – xã hội Việt Nam còn phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là nền kinh tế Việt Nam có độ mở lớn nên chịu tác động đan xen nhiều mặt bởi tình hình kinh tế quốc tế ngày càng phức tạp, khó lường. Mặc dù tiêm chủng vắc-xin Covid-19 được nhiều nước trên thế giới triển khai mạnh mẽ nhưng sự khác biệt giữa tỷ lệ tiêm chủng của các quốc gia và khu vực dẫn đến nguy cơ phục hồi không đồng đều của kinh tế thế giới, làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu, ảnh hưởng tới các ngành thương mại, du lịch, vận tải, tỷ lệ thất nghiệp và thiếu việc làm gia tăng sẽ ảnh hưởng đến an sinh xã hội. Do đó, kinh tế Việt Nam 6 tháng cuối năm 2021 tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, việc thực hiện hiệu quả “mục tiêu kép” là thách thức lớn, cần sự chung sức, đồng lòng của Chính phủ, doanh nghiệp và người dân, nỗ lực phấn đấu cao nhất thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội năm 2021. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành.

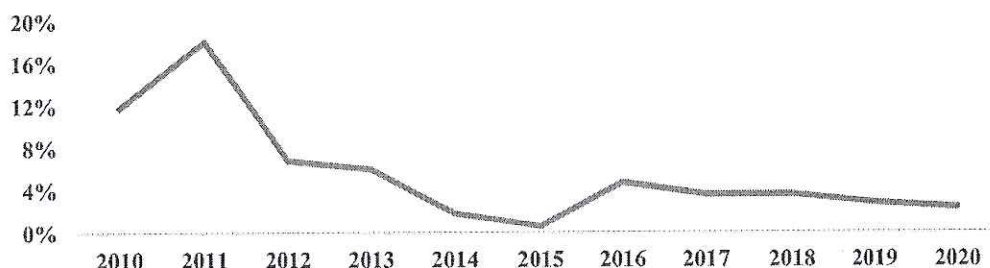
Mức độ lạm phát cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Theo số liệu của Tổng Cục thống kê (“GSO”), mức lạm phát bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với cùng kỳ năm 2018, là mức thấp và nằm trong kiểm soát so với mục tiêu 4% được đề ra trước đó. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2020 tăng 2,31% so với bình quân của năm liền trước, tiếp tục đạt mục tiêu Quốc hội đề ra dưới 4%. Chỉ số giá tiêu dùng (“CPI”) tháng 6/2021 tăng 0,19% so với tháng trước, tăng 1,62% so với tháng 12/2020 và tăng 2,41% so với tháng 6/2020. Bình quân 6 tháng đầu năm 2021, CPI tăng 1,47% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Lạm phát cơ bản bình quân 6 tháng đầu năm chỉ tăng 0,87% so với bình quân cùng kỳ năm 2020.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát đã được Chính Phủ duy trì ở mức ổn định trong các năm trở lại đây, Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao (như giai đoạn từ năm 2011 trở về trước) trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi giá dầu có xu hướng tăng dần trở lại và nền kinh tế được dự báo tiếp tục tăng trưởng nhanh. Nếu lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác, dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát có thể ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Ngoài ra, Tổ Chức Phát Hành không bảo đảm rằng Chính phủ Việt Nam sẽ không tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do Chính phủ kiểm soát.

Lạm Phát Việt Nam Qua Các Năm



Nguồn: GSO

BẢN CÁO BẠCH

Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam (tăng trưởng GDP) suy giảm có thể gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành

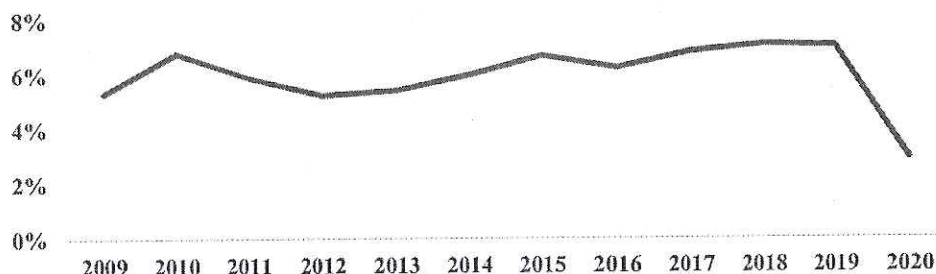
Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng phản ánh khả năng tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế. Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vòng 10 năm trở lại đây tương đối khả quan và ổn định, tăng bình quân từ 6%-7% mỗi năm. Năm 2019, GDP Việt Nam tăng 7,02%, vượt mục tiêu 6,6%-6,8% Chính Phủ đề ra, trong bối cảnh kinh tế thế giới gặp nhiều khó khăn, cạnh tranh chiến lược trong khu vực và trên thế giới gia tăng. Đây là dấu hiệu cho thấy nền kinh tế Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện và hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực.

Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành không thể đảm bảo điều kiện kinh tế Việt Nam, bao gồm tốc độ tăng trưởng GDP, có thể duy trì sự ổn định và tốc độ tăng trưởng hiện có. Một đợt suy thoái kinh tế toàn cầu hoặc một diễn biến kinh tế bất lợi có thể xảy ra trong tương lai và gây ra những tác động tiêu cực đến tốc độ tăng trưởng GDP và tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp, bao gồm cả Vinhomes.

Diễn hình như GDP năm 2020 tăng 2,91% (lần lượt tăng 3,68%, 0,39%, 2,69% và 4,48% vào các Quý I, II, III và IV cùng năm), mức thấp nhất trong các năm giai đoạn từ 2011-2020 do ảnh hưởng của dịch COVID-19 với nhiều diễn biến phức tạp. GDP 6 tháng đầu năm 2021 tăng 5,64%, cao hơn tốc độ tăng 1,82% của 6 tháng đầu năm 2020 nhưng thấp hơn tốc độ tăng 7,05% và 6,77% của cùng kỳ năm 2018 và 2019. Tuy nhiên, đây cũng đã là mức tăng ấn tượng khi xem xét mức tăng của các nền kinh tế khác trên thế giới và là thành công lớn của Chính phủ Việt Nam.

Mặc dù dịch bệnh đã phần nào được kiểm soát tại Việt Nam nhưng vẫn tiếp tục diễn biến phức tạp trên phạm vi toàn cầu, ảnh hưởng tiêu cực tới các lĩnh vực kinh tế-xã hội. Vì lý do đó, Việt Nam tuy là một điểm sáng trong bức tranh tăng trưởng kinh tế toàn cầu nhưng Tổ Chức Phát Hành không thể đảm bảo tốc độ tăng trưởng GDP có thể quay trở lại ổn định như thời kỳ trước dịch trong tương lai gần.

Tăng Trưởng GDP Qua Các Năm



Nguồn: GSO, Worldbank

Diễn biến lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vận hành của Tổ Chức Phát Hành

Lãi suất luôn đóng vai trò quan trọng đối với sự phát triển và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Các biến động về lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vay vốn và từ đó tác động chi phí vận hành và kết quả hoạt động của doanh nghiệp, bao gồm cả Tổ Chức Phát Hành.

Tính đến thời điểm cuối năm 2019, chi phí lãi vay bằng tiền Đồng của Tổ Chức Phát Hành rơi vào khoảng bình quân 11%/năm. Mọi biến động đối với lãi suất vay cũng sẽ tác động đến chi phí vận hành và từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Mặc dù từ đầu năm 2020 đến nay, NHNN đã nhiều lần hạ mặt bằng lãi suất so với mức bình quân 9%-11% vào thời điểm cuối năm 2019. Tuy nhiên, đây được xem là động thái của NHNN nhằm hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi sau các ảnh hưởng từ dịch bệnh COVID-19 cũng như giúp kích thích nền kinh tế hoạt động sôi nổi trở lại. Tổ Chức Phát Hành không thể cam kết rằng các ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng sẽ không tăng lãi suất cũng như việc NHNN sẽ không tăng lãi suất trung tâm trong thời gian tới. Bất kỳ sự

BẢN CÁO BẠCH

gia tăng lãi suất nào trong thời gian tới cũng có thể ảnh hưởng đến chi phí vay và do đó ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả của hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

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

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý của nhà nước cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

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

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

2. Rủi Ro Về Luật Pháp

Những thay đổi cơ bản đối với các quy định pháp luật của Việt Nam có thể tác động không tích cực đến hoạt động của Tổ Chức Phát Hành

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.

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

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

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

Khi hệ thống pháp luật Việt Nam phát triển, người ta kỳ vọng rằng sự không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được giải thích và làm rõ theo các quy định pháp luật mới và các luật cũ sẽ được thay

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

Pháp luật thuế Việt Nam có thể thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã được ban hành và được sửa đổi, bổ sung trong quá trình thi hành, áp dụng và sử dụng để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về mức thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế có thể được tiếp tục điều chỉnh hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Tổ Chức Phát Hành phải chịu.

3. *Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Ngành, Công Ty, Lĩnh Vực Hoạt Động Của Tổ Chức Phát Hành* ***Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn đầu tư lớn, tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế***

Đặc thù đầu tư và phát triển bất động sản đòi hỏi nguồn vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn khác nhau, do đó Tổ Chức Phát Hành cần nguồn vốn bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án mà Tổ Chức Phát Hành đang có kế hoạch mua, đầu tư và phát triển.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố không nằm trong khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành, điển hình như:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung như lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- Các thay đổi trong quy định của pháp luật liên quan đến các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành; và
- Diễn biến tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, nguồn thu của Tổ Chức Phát Hành sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản, đầu tư tài sản cố định, các chi phí phục vụ hoạt động kinh doanh và nguồn thu đó lại phụ thuộc rất nhiều yếu tố như các điều kiện pháp lý, tình hình cạnh tranh trên thị trường và nhu cầu, thị hiếu của người tiêu dùng. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án, đầu tư tài sản cố định, chi phí phục vụ hoạt động kinh doanh. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, các cơ sở vật chất khác phục vụ hoạt động kinh doanh thì các dự án và hoạt động thường xuyên của các doanh nghiệp có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Tổ Chức Phát Hành phải chịu rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản***Rủi ro chung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản***

Tổ Chức Phát Hành phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm:

- thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- khách mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Phát Hành;
- các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;

BẢN CÁO BẠCH

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

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

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

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

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

Tổ Chức Phát Hành có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu xây dựng

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

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

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

Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào tiến độ thực hiện thi công và thời điểm hoàn thành dự án

Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc nhiều vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án mà Tổ Chức Phát Hành đang dự định thực hiện và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

BẢN CÁO BẠCH

Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Phát Hành bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Phát Hành từ việc nghiệm thu các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Phát Hành. Điều này có thể có tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

4. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu Và Đợt Chào Bán

Trái Phiếu không được bảo đảm bằng tài sản

Trái Phiếu không được bảo đảm bằng bất kỳ tài sản nào và cũng không được bảo lãnh thanh toán bởi bất kỳ bên thứ ba nào. Do vậy, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không có quyền truy đòi trực tiếp đối với tài sản của Tổ Chức Phát Hành hay bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác như là tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu, hoặc yêu cầu bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác ngoài Tổ Chức Phát Hành thanh toán cho các Trái Phiếu. Trái Phiếu cũng sẽ không được thanh toán từ các tài sản đã được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành trong trường hợp các tài sản đó không đủ để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng.

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành bị phá sản hoặc thanh lý, tài sản đảm bảo cho các khoản nợ được bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành trước hết sẽ được xử lý để trả nợ cho chủ nợ của các khoản nợ có tài sản đảm bảo. Chỉ sau khi các khoản nợ có bảo đảm đã được thanh toán hết bằng số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm thì số tiền còn lại (nếu có) từ việc xử lý tài sản bảo đảm mới được sử dụng để thanh toán cho các chủ nợ không có bảo đảm và các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm các Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tóm lại, trong trường hợp này, các Người Sở Hữu Trái Phiếu được xem là các chủ nợ không có bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành, và vì vậy sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán (đối với các Trái Phiếu) ngang bằng với các chủ nợ không có bảo đảm khác của Tổ Chức Phát Hành theo tỷ lệ tương ứng. Không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành có đủ tài sản để thanh toán các khoản tiền đến hạn của Trái Phiếu trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành bị phá sản hay thanh lý.

Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành luôn nghiên cứu kỹ khả năng thanh toán các khoản gốc, lãi và các loại chi phí phát sinh có liên quan trước khi thực hiện phát hành các loại chứng khoán ra công chúng. Dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh các năm vừa qua, cũng như triển vọng kinh doanh trong tương lai, doanh thu và lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành vẫn đủ để đảm bảo cho việc thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu đúng hạn cho Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu không có sự kiện bất khả kháng nào xảy ra.

Tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp

Hiện tại, không có thị trường giao dịch xác định cho trái phiếu doanh nghiệp và Tổ Chức Phát Hành không đảm bảo rằng sẽ có một thị trường giao dịch sôi động cho các Trái Phiếu và cũng không có gì bảo đảm được tính thanh khoản của các Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp. Giả thiết có thị trường giao dịch cho Trái Phiếu thì Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố như lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và thị trường giao dịch của các chứng khoán tương tự.

Quyền đối với Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế

Theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan, khi xảy ra một sự kiện vi phạm, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thực hiện quyền của mình đối với Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chứ không được tự mình chủ động thực hiện quyền.

Việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện các quyền này cũng phụ thuộc vào các điều kiện khác, như Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ được tuyên bố xảy ra sự kiện vi phạm và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu nếu có nghị quyết chấp thuận của các Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc chỉ được tiến hành các thủ tục tố tụng đối với Tổ Chức Phát Hành sau khi Tổ Chức Phát Hành không đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ mua lại của mình.

Đây là những quy định chặt chẽ, có thể ảnh hưởng đến quyền tự quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Vì thế Tổ

BẢN CÁO BẠCH

Chức Phát Hành khuyến nghị nhà đầu tư nên tham khảo ý kiến tư vấn đầy đủ trước khi đầu tư vào Trái Phiếu.

Đợt chào bán có thể không thành công như dự kiến

Mặc dù Trái Phiếu được bảo lãnh phát hành bởi Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành (theo phương thức cố gắng tối đa), tuy nhiên việc xuất hiện các yếu tố bất khả kháng (như xuất hiện thêm một đợt bùng phát dịch bệnh hoặc các nguyên nhân khác nằm ngoài tầm kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành) đều có thể ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán. Đây cũng là thực trạng chung của các hoạt động diễn ra trong nền kinh tế. Do đó, mặc dù Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng tối đa mọi nguồn lực để đảm bảo tiến độ của đợt chào bán như dự kiến nhưng Tổ Chức Phát Hành không thể cam đoan về tính thành công của đợt chào bán.

Rủi ro sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Do đặc thù liên quan đến mục đích chào bán của Trái Phiếu (như được trình bày tại Mục VII của Bản Cáo Bạch này), việc sử dụng vốn thu được sẽ phụ thuộc nhiều vào việc Tổ Chức Phát Hành có thể hoàn tất chào bán đúng thời gian như dự kiến. Vì vậy, trong trường hợp vì các lý do khách quan mà việc chào bán bị kéo dài, Tổ Chức Phát Hành có thể sẽ không thể sử dụng vốn thu được để thanh toán cho các khoản vay khác của Tổ Chức Phát Hành như đã công bố cùng nhà đầu tư.

Mặc dù Tổ Chức Phát Hành sẽ luôn nỗ lực để phối hợp cùng các đơn vị có liên quan để đảm bảo tiến độ hoàn tất việc chào bán như dự kiến, tuy nhiên nếu trường hợp như được nêu trên xảy ra, Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin đến nhà đầu tư và các trách nhiệm có liên quan khác.

5. Rủi Ro Quản Trị Công Ty

Tổ Chức Phát Hành không thể tuyển dụng hay giữ được nhân sự có kỹ năng thích hợp cho các vị trí quản lý then chốt

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

Tổ Chức Phát Hành không giữ quyền kiểm soát đối với các công ty Tổ Chức Phát Hành có lợi ích cổ đông thiểu số

Tổ Chức Phát Hành chịu thêm rủi ro liên quan đến hoạt động tài chính và hoạt động vận hành của các công ty liên kết Tổ Chức Phát Hành chỉ sở hữu lợi ích cổ đông thiểu số. Do đó, Tổ Chức Phát Hành không nắm quyền kiểm soát đối với các tác nhân có thể gây ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của các công ty liên kết này.

Mặc dù vậy, để đảm bảo quyền lợi của Tổ Chức Phát Hành tại các công ty liên kết này, Tổ Chức Phát Hành luôn nỗ lực tối đa khi đàm phán các điều kiện đầu tư cũng như tham gia các hoạt động quản lý và vận hành tại các công ty liên kết này.

Tổ Chức Phát Hành có thể không nhận được mức cổ tức như kỳ vọng trong tương lai từ các công ty con, công ty liên kết

Tổ Chức Phát Hành là công ty hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng và đồng thời thực hiện một số hoạt động kinh doanh trọng yếu khác thông qua các công ty con, công ty liên kết. Khả năng Tổ Chức Phát Hành hoàn trả và thanh toán khoản gốc, lãi và các khoản khác theo Trái Phiếu sẽ phụ thuộc một phần vào số cổ tức mà Tổ Chức Phát Hành nhận được từ công ty con, công ty liên kết. Cổ tức của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chi trả cổ tức của các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại các công ty con, công ty liên kết. Tỷ lệ chi trả cổ tức của các công ty con, công ty liên kết có thể bị ảnh hưởng bởi các cam kết mà các công ty liên kết đó đã ký kết. Việc các công ty con, công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành

không có khả năng chi trả có thể ảnh hưởng đến khả năng hoàn trả và thanh toán khoản gốc, lãi và các khoản khác theo Trái Phiếu.

Tổ Chức Phát Hành có thể không sử dụng hiệu quả phần vốn tăng thêm

Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh cũng như phê duyệt của cấp có thẩm quyền, Tổ Chức Phát Hành có thể sẽ thực hiện tăng vốn bằng nhiều phương pháp vào các thời điểm thích hợp để thực hiện các dự án mục tiêu. Việc sử dụng hiệu quả phần vốn được nhận thêm đó đòi hỏi sự nhất quán trong định hướng của Ban lãnh đạo. Tuy nhiên, cũng như nhiều doanh nghiệp khác, nhân sự của Ban lãnh đạo Công Ty có thể thay đổi, hoặc định hướng của Ban lãnh đạo được điều chỉnh lại tùy vào tình hình thực tế của thị trường, dẫn đến việc sử dụng nguồn vốn được tăng thêm bị gián đoạn hoặc không còn đạt được hiệu quả như mong muốn ban đầu.

Để hạn chế rủi ro như nêu trên, Tổ Chức Phát Hành luôn nghiên cứu kỹ lưỡng các khả năng có thể xảy ra để đảm bảo việc sử dụng vốn được thực hiện hiệu quả nhất có thể. Ngoài ra, Công Ty cũng xây dựng và thường xuyên cập nhật cơ chế giúp việc bàn giao công việc được thực hiện một cách suôn sẻ và mau chóng nhất có thể.

6. Rủi Ro Khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Phát Hành còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, đình công, đảo chính, chiến tranh,... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, khả năng phòng ngừa và dự kiến của Tổ Chức Phát Hành. Mặc dù Công Ty đã mua bảo hiểm rủi ro tài sản cho các tài sản của mình, các rủi ro này, nếu xảy ra, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Minh chứng cho sự ảnh hưởng của những rủi ro này đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đó chính là sự bùng phát dịch bệnh do virus Covid-19 đang diễn ra trên toàn thế giới và bao gồm cả Việt Nam từ cuối năm 2019 cho đến nay.

Khởi nguồn từ Vũ Hán - Trung Quốc từ đầu tháng 12/2019, dịch bệnh đang lây lan nhanh, diễn biến phức tạp tại Châu Âu, Mỹ và nhiều nước châu Á và tác động tiêu cực đối với mọi hoạt động kinh tế - xã hội toàn cầu và Việt Nam. Trong đó, hầu hết các ngành, lĩnh vực kinh tế đều chịu tác động tiêu cực. Các lệnh cấm bay, hạn chế đi lại do lo sợ ảnh hưởng của đại dịch là những nguyên nhân khiến nhu cầu mua sắm, tiêu dùng giảm sút, nhiều khách sạn, nhà hàng và chuỗi bán lẻ tại các điểm du lịch trở nên vắng khách. Sau gần 2 năm sống trong đại dịch Covid-19, việc tiêm vắc xin được triển khai trên diện rộng đang đem lại hi vọng đại dịch sẽ được đẩy lùi.

Theo báo cáo đánh giá vào tháng 8 năm 2021 của Tổ chức Ngân hàng Thế giới, trong thời gian tới, nền kinh tế Việt Nam có thể hướng dần về tốc độ tăng trưởng trước đại dịch ở mức 6,5% đến 7,0% từ năm 2022 trở đi. Dự báo mới được đưa ra dựa trên giả định rằng đợt bùng phát dịch hiện nay sẽ được kiểm soát, tạo điều kiện để nền kinh tế phục hồi trong quý IV năm 2021. Giai đoạn phục hồi sẽ được hỗ trợ bằng việc đẩy nhanh chiến dịch tiêm vắc xin diện rộng, với mục tiêu ít nhất 70% dân số trưởng thành được tiêm chủng vào giữa năm 2022, giúp ngăn ngừa những đợt bùng phát dịch nghiêm trọng mới. Tuy nhiên, chúng ta vẫn cần nhìn nhận thận trọng vì vẫn còn những bất định về quy mô cũng như thời gian diễn ra đại dịch, trong đó có sự xuất hiện của những biến thể virus mới, đồng thời phụ thuộc vào tốc độ tiêm vắc xin ở Việt Nam cũng như các quốc gia khác trên thế giới.

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

[Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]

III. CÁC KHÁI NIỆM

Bản Cáo Bạch	Bản cáo bạch này
BCTC	Báo cáo tài chính
BKS	Ban Kiểm soát
CMND/CCCD	Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân
CN	Chi nhánh
VHM/Công Ty/Tổ Chức Phát Hành/TCPH	Công ty Cổ phần Vinhomes
CP	Cổ phần
CTCP	Công ty cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại Hội Đồng Cổ Đông
ĐKDN	Đăng ký doanh nghiệp
DTT	Doanh thu thuần
GSO	Tổng Cục thống kê
GTGT	Giá trị gia tăng
HĐQT	Hội Đồng Quản Trị
HOSE	Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
LNST	Lợi nhuận sau thuế
Luật Doanh Nghiệp	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020
NHNN	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
Nghị Định 155	Nghị định số 155/2020/NĐ-CP được Chính Phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán
Người Sở Hữu Trái Phiếu	Chủ sở hữu của Trái Phiếu và là tổ chức/cá nhân có thông tin được ghi trong Sổ Đăng Ký. Để tránh nhầm lẫn, nếu Trái Phiếu đã được đăng ký với VSD, việc xác định “Người Sở Hữu Trái Phiếu” phải tuân theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan, và các quy chế của VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng).

Phê Duyệt Chào Bán	Có nghĩa là Nghị quyết HĐQT số 17/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 26/07/2021 của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt các công việc liên quan đến việc chào bán ra công chúng trái phiếu doanh nghiệp năm 2021 với tổng mệnh giá tối đa 2.280 tỷ Đồng và Nghị quyết HĐQT số 20/2021/NQ-HĐQT-VHM ngày 09/08/2021 của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt hồ sơ đăng ký chào bán ra công chúng trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá 2.280 tỷ Đồng.
Sổ Đăng Ký	Có nghĩa là một sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu do tổ chức thực hiện việc đăng ký và quản lý chuyển nhượng đối với Trái Phiếu lập và lưu giữ theo ủy quyền của Tổ Chức Phát Hành
Sở Giao Dịch Chứng Khoán	Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con nơi Trái Phiếu được niêm yết và/hoặc giao dịch tập trung
TCBS/Tổ Chức Tư Vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương
TGD	Tổng Giám đốc
Thông Tư 200	Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp
Thuế GTGT	Thuế giá trị gia tăng
Thuế TNDN/TTNDN	Thuế thu nhập doanh nghiệp
TNNH	Trách nhiệm hữu hạn
TTCK	Thị trường chứng khoán
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
Worldbank	Ngân hàng thế giới
Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật	có nghĩa là bất kỳ văn bản nào được liệt kê tại các Điều 2, 4, 172.2 và 172.4 của Luật Ban Hành Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật số 80/2015/QH13 được Quốc Hội Việt Nam thông qua vào ngày 22 tháng 6 năm 2015, (như được sửa đổi tại từng thời điểm), và trong trường hợp các Điều trên được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, thì sẽ bao gồm cả bất kỳ văn bản nào mà sau đó được định nghĩa là một văn bản quy phạm pháp luật theo quy định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của các Điều đó.
VND/Đồng/Đồng Việt Nam	Tiền Đồng Việt Nam
VSD/TTLKCK	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam

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

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 Vinhomes
Tên viết tắt	:	Vinhomes.,JSC
Tên viết bằng tiếng nước ngoài	:	Vinhomes Joint Stock Company
Logo	:	
Trụ sở	:	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	:	+84 24 39749350
Fax	:	+84 24 39749351
Website	:	http://vinhomes.vn/
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 03 năm 2008, được sửa đổi lần thứ 31 ngày 02 tháng 07 năm 2021
Vốn điều lệ đăng ký	:	33.495.139.180.000 VND
Vốn điều lệ thực góp	:	43.543.674.880.000 VND ⁽¹⁾
Người đại diện theo pháp luật	:	Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ông Phạm Thiếu Hoa – Tổng Giám đốc Ông Nguyễn Vũ Hưng – Phó Tổng Giám đốc Ông Phạm Văn Khương – Phó Tổng Giám đốc Bà Nguyễn Thu Hằng – Phó Tổng Giám đốc
Ngành nghề kinh doanh chính	:	✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, hoạt động quản lý nhà, chung cư</i> ✓ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản</i> ✓ Đại lý, môi giới, đấu giá <i>Chi tiết: Dịch vụ đại lý hoa hồng</i> ✓ Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư</i> ✓ Hoạt động tư vấn quản lý <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý</i>
Mã cổ phiếu	:	VHM
Sàn niêm yết	:	HOSE

¹ Công Ty đang thực hiện thủ tục cập nhật giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

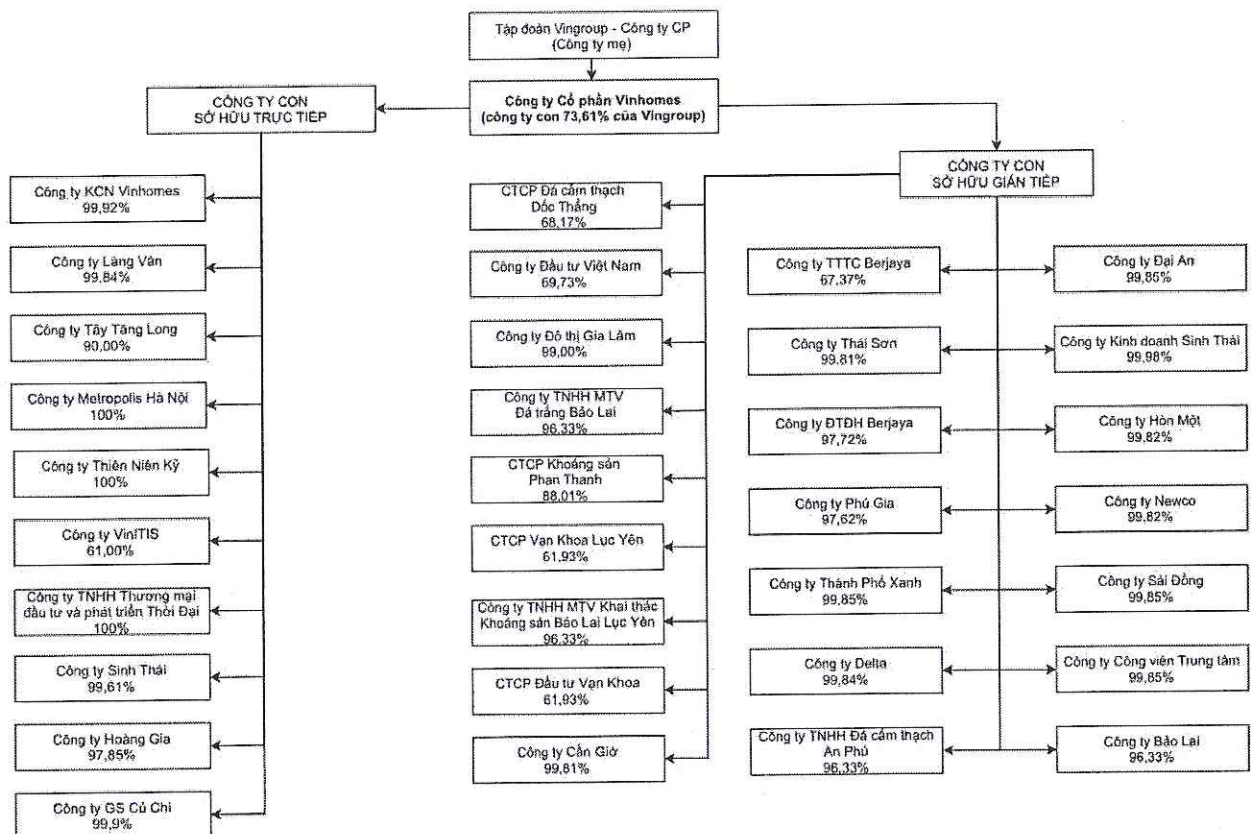
2. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành

Những dấu mốc phát triển	
2002	Thành lập CTCP Vincom, tiền thân của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Vinhomes
2008	Tiền thân của Vinhomes – CTCP Đô thị BIDV – PP được thành lập với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 300 tỷ đồng
2009	Đổi tên thành CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
2010	Tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng
2011	- Trở thành công ty đại chúng và nhận Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCOM) với mã chứng khoán VHM - Khởi công dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Times City, Hà Nội với hơn 12.000 căn hộ
2013	Đưa vào vận hành dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Royal City, Hà Nội với gần 5.000 căn hộ
2014	Đưa vào vận hành dự án khu đô thị cao cấp Vinhomes Riverside, Hà Nội, rộng 183,5 ha
2015	Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Times City với phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của đảo quốc Singapore
2016	- Tháng 05/2016, Công Ty nộp đơn xin hủy đăng ký công ty đại chúng do có dưới 100 cổ đông. Tháng 06/2016, UBCKNN phát hành công văn ghi nhận Công Ty không đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng và sẽ xem xét hủy đăng ký đại chúng sau một năm trên cơ sở báo cáo của Công Ty. - Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh – một trong những khu đô thị mới hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam với hơn 10.000 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại
2017	- Tháng 05/2017, Công Ty gửi báo cáo về việc không đáp ứng đủ điều kiện công ty đại chúng sau một năm kể từ ngày hủy đăng ký đại chúng. Tháng 06/2017, UBCKNN phát hành công văn về việc hủy đăng ký đại chúng đối với Công Ty. Tháng 07/2017, Công ty nhận được quyết định về việc hủy đăng ký giao dịch đối với cổ phiếu của Công Ty do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội phát hành và văn bản thông báo về việc hủy đăng ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam do VSD phát hành. - Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Golden River tại Thành phố Hồ Chí Minh – khu đô thị sang trọng bậc nhất bên sông Sài Gòn và ngay trung tâm Quận 1
2018	- Công Ty tăng vốn điều lệ lên 28.265 tỷ đồng thông qua việc chào bán cổ phần riêng lẻ, trả cổ tức bằng cổ phần và nhận sáp nhập CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes vào tháng 01/2018. - Công Ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh

Những dấu mốc phát triển	
	nghiệp thay đổi lần thứ 19 ngày 02/02/2018. - Công Ty thực hiện giảm vốn điều lệ xuống 26.796.115.500.000 đồng do tách mảng hoạt động khác ra khỏi Công Ty vào tháng 02/2018. - Tháng 04/2018, UBCKNN có công văn về việc đăng ký công ty đại chúng của Công Ty. Tháng 05/2018, Công Ty nhận được quyết định niêm yết cổ phiếu lần đầu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. - Công Ty tiếp tục thực hiện tăng vốn lên 33.495.139.180.000 đồng bằng việc phát hành thêm cổ phần để trả cổ tức vào tháng 10/2018. - Ra mắt mô hình Đại đô thị đẳng cấp quốc tế và mở bán hai dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City - Khai trương tòa nhà cao nhất Việt Nam Landmark 81 tại dự án khu đô thị phức hợp Vinhomes Central Park, với 81 tầng, cao 461m
2019	- Quy hoạch lại các dòng sản phẩm thành các dòng thương hiệu gồm Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire và nâng cấp các dự án VinCity thành các Đại dự án thông minh mang thương hiệu Vinhomes - Chính thức mở bán Đại dự án thứ ba – Vinhomes Grand Park tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tỷ lệ hấp thụ vượt trội - Mở bán tổ hợp căn hộ đẳng cấp Vinhomes Symphony liên kề khu đô thị sinh thái sang trọng Vinhomes Riverside ở phía Đông Thủ đô Hà Nội - Đẩy mạnh chiến lược bán buôn, nhất là tại ba Đại dự án, để nhanh chóng phát triển hệ sinh thái nhà ở, thương mại, mua sắm, dịch vụ đẳng cấp và phong phú các lựa chọn cho cộng đồng cư dân
2020	- Ra mắt sàn giao dịch bất động sản trực tuyến Vinhomes Online tại https://online.vinhomes.vn/ - Tiếp tục chiến lược bán buôn, giúp đa dạng hóa sản phẩm cho khách hàng, tăng thanh khoản để phát triển tiếp các dự án lớn trong danh mục - Thành lập CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (“VHIZ”), mở rộng lĩnh vực kinh doanh phát triển bất động sản công nghiệp tại các thành phố lớn, hạ tầng giao thông hàng hải và đường bộ phát triển như Hải Phòng và Quảng Ninh
2021	Công Ty tiếp tục thực hiện tăng vốn lên 43.543.674.880.000 đồng bằng việc phát hành thêm cổ phần để trả cổ tức vào tháng 09/2021. Hiện Công Ty đang thực hiện các thủ tục để cập nhật giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

3. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Phát Hành

Sơ đồ sau thể hiện cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm phát hành Bản Cáo Bạch này:



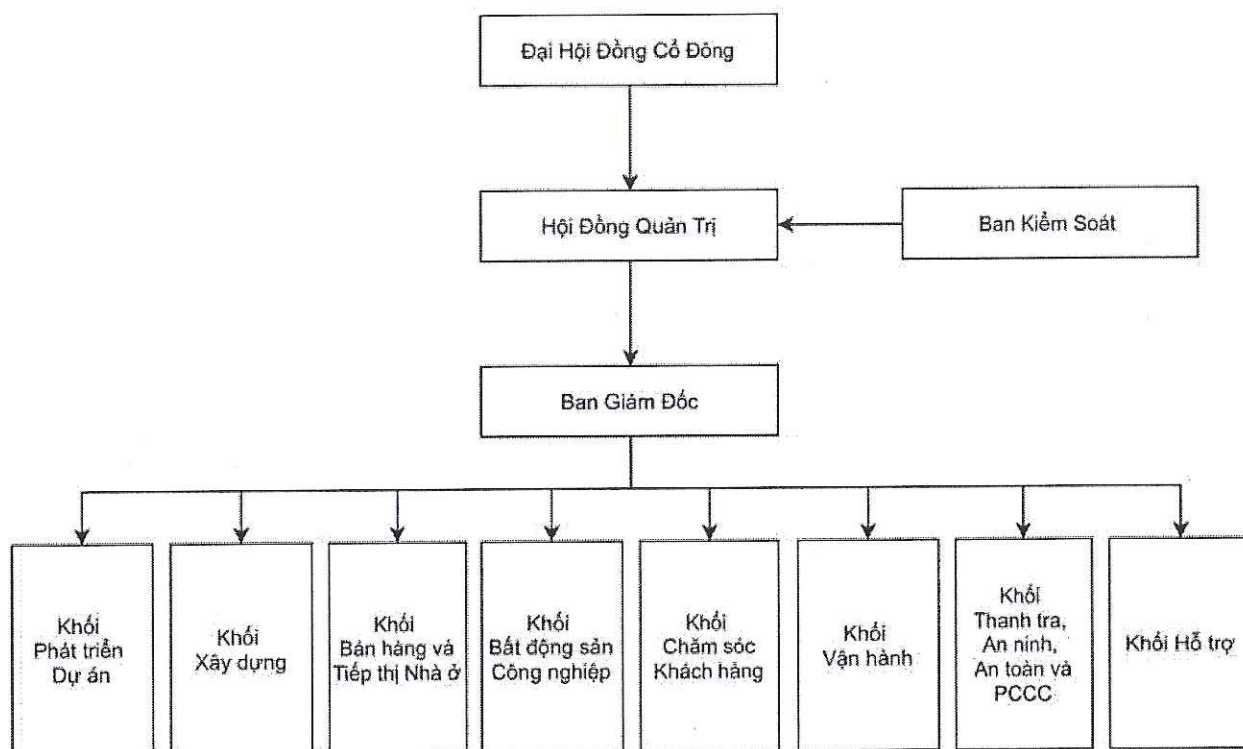
* Thông tin chi tiết về công ty mẹ và các công ty con của Tổ Chức Phát Hành được trình bày chi tiết tại Mục IV – Khoản 5 của Bản Cáo Bạch này.

4. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành

Tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này, cơ cấu quản lý của Tổ Chức Phát Hành như sau:

- Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Hội Đồng Quản Trị;
- Tổng Giám Đốc;
- Ban Kiểm Soát;
- (Các) Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các Phòng, ban, bộ phận chuyên môn.

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]



Nguồn: Vinhomes

4.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công Ty gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công Ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các số liệu BCTC đã được kiểm toán hàng năm của Công Ty và kế hoạch kinh doanh cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS của Công Ty.

4.2. Hội Đồng Quản Trị

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. HĐQT chịu trách nhiệm quản lý Công Ty vì các quyền lợi tốt nhất cho tất cả các Cổ Đông. Số thành viên của HĐQT sẽ không ít hơn 05 (năm) người và không nhiều hơn 11 (mười một) người (hoặc một số lượng khác phù hợp với Pháp luật tại từng thời điểm). Nhiệm kỳ của HĐQT là 05 (năm) năm. Tổng số thành viên HĐQT độc lập không điều hành phải chiếm ít nhất 1/3 (một phần ba) tổng số thành viên HĐQT. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Danh sách HĐQT của Công Ty tại thời điểm phát hành Bản Cáo Bạch này:

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

TT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch HĐQT
2.	Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên HĐQT
3.	Bà Cao Thị Hà An	Thành viên HĐQT
4.	Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên HĐQT
5.	Ông Ashish Jaiprakash	Thành viên HĐQT
6.	Ông Trần Kiên Cường	Thành viên HĐQT
7.	Ông Varun Kapur	Thành viên HĐQT độc lập
8.	Ông Mueen Uddeen	Thành viên HĐQT độc lập
9.	Ông Hoang D. Quan	Thành viên HĐQT độc lập

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

4.3. Ban Kiểm Soát

BKS là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, BKS do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt ĐHĐCĐ giám sát mọi hoạt động kinh doanh của Công Ty, giám sát HĐQT và Ban Giám đốc; báo cáo trực tiếp ĐHĐCĐ.

Số lượng Kiểm soát viên của Công Ty là 03 (ba) người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách Ban kiểm soát:

TT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng BKS
2.	Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên BKS
3.	Bà Lê Thị Duyên	Thành viên BKS

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

4.4. Ban Giám Đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công Ty gồm có 01 TGD, 06 Phó TGD. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD (trừ Phó TGD Tài chính và Đầu tư do HĐQT bổ nhiệm) và GĐTC do Chủ tịch HĐQT bổ nhiệm.

Ban Tổng Giám đốc hiện nay của Công Ty đều là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.

Danh sách Ban Giám đốc của Công Ty:

TT	Họ và Tên	Chức vụ
1.	Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc

TT	Họ và Tên	Chức vụ
2.	Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc
3.	Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc
4.	Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
5.	Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc
6.	Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc
7.	Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

Tổ Chức Phát Hành có 8 (tám) khối nghiệp vụ chính là Khối Phát triển Dự án, Khối Xây dựng, Khối Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở, Khối Bất động sản Công nghiệp, Khối Chăm sóc Khách hàng, Khối Vận hành, Khối Thanh tra, An ninh, An toàn và PCCC và Khối Hỗ trợ

- Khối Phát triển Dự án: chịu trách nhiệm liên tục tìm kiếm những vùng đất chưa được khai thác đúng tiềm năng, phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương cũng như các cơ quan chức năng để hoàn tất cả thủ tục phê duyệt dự án nhanh nhất, gia tăng quỹ đất phát triển cho Vinhomes.
- Khối Xây dựng: chịu trách nhiệm về quy hoạch, thiết kế và quản lý nhà thầu xây dựng đến khâu hoàn thiện công trình, đảm bảo cam kết của Vinhomes về chất lượng sản phẩm cũng như tiến độ bàn giao.
- Khối Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở: được tổ chức theo từng lĩnh vực bán bất động sản nhà ở, cho thuê căn hộ, biệt thự, văn phòng và Phòng Marketing, trong đó các Phòng Kinh doanh bán bất động sản nhà ở chịu trách nhiệm quản lý mạng lưới đại lý của Công Ty. Nhân sự các phòng ban trong Khối Bán hàng và Tiếp thị đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm.
- Khối Bất động sản Công nghiệp: được thành lập vào năm 2020, bao gồm phòng Kinh doanh và phòng Nghiên cứu Phát triển Sản phẩm. Nhân sự của Khối bao gồm những chuyên gia có hàng chục năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển, xây dựng, quản lý khu công nghiệp, cũng như tư vấn và kinh doanh bất động sản. Với định hướng đẩy mạnh mảng bất động sản công nghiệp của Vinhomes, Khối Bất động sản Công nghiệp sẽ dần trở thành một bộ phận trọng yếu trong hoạt động của Công Ty.
- Khối Chăm sóc Khách hàng: chịu trách nhiệm là đầu mối tiếp nhận các ý kiến của khách hàng và làm việc với các phòng ban trong Công Ty để phản hồi ý kiến khách hàng. Đội ngũ nhân sự của Khối Chăm sóc Khách hàng được đào tạo kỹ lưỡng không chỉ về chuyên môn nghiệp vụ mà còn về đạo đức nghề nghiệp, với tinh thần dịch vụ cao theo tiêu chí khách hàng là số một. Khối Chăm sóc Khách hàng cũng là một đầu mối giúp Công Ty hiểu rõ nhu cầu của khách hàng để có thể phát triển các sản phẩm phù hợp nhất.
- Khối Vận hành: chịu trách nhiệm quản lý vận hành các dự án mang thương hiệu Vinhomes, bao gồm các bộ phận chăm sóc khách hàng, lễ tân, bảo vệ, nhân viên vệ sinh, kỹ thuật và chăm sóc cây xanh. Các bộ phận trong Khối Vận hành đều được đào tạo chuyên nghiệp đảm bảo đủ kỹ năng và kiến thức để phục vụ cư dân các khu đô thị Vinhomes với chất lượng dịch vụ năm sao.
- Khối Thanh tra, An ninh, An toàn và Phòng cháy chữa cháy: là đội ngũ chịu trách nhiệm kiểm soát chất lượng hoạt động nội bộ của Công Ty, đảm bảo an ninh trật tự và an toàn phòng cháy chữa cháy tại các dự án cũng như cơ sở hoạt động của Vinhomes, để cư dân và cán bộ nhân viên Công Ty có thể yên tâm sinh sống và làm việc.
- Khối Hỗ trợ: gồm các chức năng như Quan hệ cổ đông, Tài chính, Kế toán, Nhân sự, Pháp chế và Hành chính. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối Phát triển Dự án, Xây dựng, Kinh doanh, Vận Hành có thể thực hiện công việc hiệu quả.

5. Danh Sách Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Mà Tổ Chức Phát Hành Đang nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối, Những Công Ty nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành

Danh sách các công ty trong năm 2019, năm 2020 và đến thời điểm phát hành Bản Cáo Bạch này như sau:

5.1. Công Ty Mẹ, Công Ty nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành

STT	Công Ty
1.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
	- Địa chỉ: Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội - Ngày thành lập: 03/05/2002 - Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 0101245486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03 tháng 05 năm 2002, được sửa đổi lần thứ 70 ngày 10 tháng 09 năm 2021 - Điện thoại/Fax: +84 4 3974 9999/+84 4 3974 8888 - Vốn điều lệ đăng ký: 38.675.532.570.000 VND - Vốn điều lệ thực góp: 38.675.532.570.000 VND - Tỷ lệ góp vốn tại Tổ Chức Phát Hành: 69,66% - Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ (trực tiếp và gián tiếp): 73,61%

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

5.2. Danh Sách Công Ty Con Của Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Mà Tổ Chức Phát Hành Đang nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối

STT	Công ty	Tỷ lệ lợi ích(*) tại 31/12/2019	Tỷ lệ lợi ích(*) tại 31/12/2020	Tỷ lệ lợi ích(*) tại 30/06/2021
1	CTCP Đô thị Du lịch Cần Giờ	98,56%	99,89%	99,81%
2	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	90,00%	90,00%	90,00%
3	CTCP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	98,76%	99,97%	99,61%
4	CTCP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	68,64%	69,97%	69,73%
5	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	99,36%	99,36%	99,00%
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	88,17%	97,80%	97,72%
7	CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	57,85%	97,84%	97,85%
8	CTCP Đầu tư và Phát triển Làng Vân	95,82%	98,84%	99,84%
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	60,78%	67,43%	67,37%
11	CTCP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	90,06%	99,90%	99,81%
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	100,00%	100,00%	100,00%
13	CTCP Phát triển GS Củ Chi	99,89%	99,90%	99,90%

STT	Công ty	Tỷ lệ lợi ích(*) tại 31/12/2019	Tỷ lệ lợi ích(*) tại 31/12/2020	Tỷ lệ lợi ích(*) tại 30/06/2021
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (****)	96,79%	97,97%	97,62%
15	CTCP Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh (***)	85,00%	85,00%	-
16	CTCP Phát triển Thành phố Xanh	90,00%	99,92%	99,85%
17	CTCP Delta	99,34%	99,91%	99,84%
18	CTCP đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes	-	99,96%	99,92%
19	CTCP đầu tư xây dựng Đại An	-	99,92%	99,85%
20	CTCP kinh doanh và phát triển Sinh Thái (****)	-	99,97%	99,98%
21	CTCP Giải pháp Công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS	-	61,00%	61,00%
22	CTCP Du lịch Hòn Một	-	99,90%	99,82%
23	CTCP Đầu tư và Phát triển Newco	-	99,92%	99,82%
24	CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	-	98,92%	99,85%
25	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	-	98,92%	99,85%
26	CTCP Đầu tư Bảo Lai	-	96,39%	96,33%
27	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai	-	96,39%	96,33%
28	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú	-	96,39%	96,33%
29	CTCP Đá cẩm thạch Dốc thẳng	-	55,50%	68,17%
30	CTCP Khoáng sản Phan Thanh	-	88,07%	88,01%
31	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên	-	96,39%	96,33%
32	CTCP Đầu tư Vạn Khoa	-	61,97%	61,93%
33	Công ty TNHH Một thành viên Vạn Khoa Lục Yên	-	61,97%	61,93%
34	CTCP Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam (**)	89,84%	-	-
35	Công ty TNHH Thương mại đầu tư và phát triển Thời Đại	-	-	100,00%

Chú thích:

(*) Bao gồm cả tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp

(**) Công ty đã giải thể trong năm 2020

(***) Công ty đã giải thể trong năm 2021

(****) Công ty đang trong quá trình làm thủ tục giải thể

Chi Tiết Thông Tin Về Các Công Ty Con Của Tổ Chức Phát Hành

STT	Công Ty	
1.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (“Công ty Đô thị Gia Lâm”)	
	· Địa chỉ:	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0106205215 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/06/2013

STT	Công Ty	
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2013
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,00%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
2.	CTCP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Công ty Sinh Thái”)	
	· Địa chỉ:	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0900222333 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/03/2008
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2008
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,61%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	98,18%
3.	CTCP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (“Công ty Đầu tư Việt Nam”)	
	· Địa chỉ:	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0106459393 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/02/2014
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2014
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	69,73%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
4.	CTCP Đô thị Du lịch Cần Giờ (“Công ty Cần Giờ”)	
	· Địa chỉ:	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0303506451 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21/09/2004
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập:	2004
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,81%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	44,89%
5.	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (“Công ty Tây Tăng Long”)	
	· Địa chỉ:	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

STT	Công Ty	
		Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0305918940 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21/08/2008
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2008
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	90,00%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	90,00%
6.	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (“Công ty ĐTDH Berjaya”)	
	· Địa chỉ:	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0305819280 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 01/07/2008
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2008
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	97,72%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
7.	CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (“Công ty Hoàng Gia”)	
	· Địa chỉ:	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0103970225 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/06/2009
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2009
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	97,85%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	96,85%
8.	CTCP Đầu tư và Phát triển Làng Vân (“Công ty Làng Vân”)	
	· Địa chỉ:	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0401880908 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 12/02/2018
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2018
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,84%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	91,47%

BẢN CÁO BẠCH

STT	Công Ty	
9.	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (“Công ty Metropolis Hà Nội”)	
	· Địa chỉ:	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0106891557 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/06/2015
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2015
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	100,00%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	100,00%
10.	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (“Công ty TTTC Berjaya”)	
	· Địa chỉ:	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0305526527 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20/02/2008
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2008
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	67,37%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
11.	CTCP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (“Công ty Thái Sơn”)	
	· Địa chỉ:	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0305173688 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/08/2007, Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 12 ngày 22/07/2020
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2007
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,81%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
12.	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ (“Công ty Thiên Niên Kỷ”)	
	· Địa chỉ:	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0315003043 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20/04/2018
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
	· Năm thành lập	2018

STT	Công Ty	
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	100,00%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	100,00%
13.	CTCP Phát triển GS Củ Chi (“Công ty GS Củ Chi”)	
	· Địa chỉ:	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0304887520 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20/03/2007
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2007
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,90%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	98,00%
14.	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (“Công ty Phú Gia”)⁽ⁱ⁾	
	· Địa chỉ:	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0105382437 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/06/2011
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2011
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	97,62%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
15.	CTCP Phát triển Thành phố Xanh (“Công ty Thành phố Xanh”)	
	· Địa chỉ:	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0305320043 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/11/2007
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2007
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,85%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
16.	CTCP Delta (“Công ty Delta”)	
	· Địa chỉ:	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0305120460 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31/07/2007
	· Hoạt động kinh doanh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

06

STT	Công Ty	
	chính	
	· Năm thành lập	2007
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,84%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	1,00%
17.	CTCP đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (“Công ty KCN Vinhomes”)	
	· Địa chỉ:	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0108543629 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/12/2018
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2018
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,92%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	51,00%
18.	CTCP đầu tư xây dựng Đại An (“Công ty Đại An”)	
	· Địa chỉ:	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0900230422 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 11/11/2009
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2009
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,85%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
19.	CTCP kinh doanh và phát triển Sinh Thái (“Công ty Kinh doanh Sinh Thái”) (i) (ii)	
	· Địa chỉ:	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0109151335 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/04/2020
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2020
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,98%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	98,18%
20.	CTCP Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS (“Công ty VinITIS”)	
	· Địa chỉ:	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside,



STT	Công Ty	
		Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0105479189 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/08/2011
	· Hoạt động kinh doanh chính	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng, phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
	· Năm thành lập	2011
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	61,00%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	61,00%
21.	CTCP Du lịch Hòn Một ("Công ty Hòn Một")	
	· Địa chỉ:	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	4201203790 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/07/2010
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2010
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,82%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
22.	CTCP Đầu tư và Phát triển Newco ("Công ty Newco")	
	· Địa chỉ:	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0316646921 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17/12/2020
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2020
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,82%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
23.	CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	
	· Địa chỉ:	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0104179545 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2009
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2009
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,85%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	1,00%

STT	Công Ty	
24.	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (“Công ty Công viên Trung tâm”)	
	· Địa chỉ:	Phòng 900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0107457624 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/06/2016
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2016
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	99,85%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
25.	CTCP Đầu tư Bảo Lai (“Công ty Bảo Lai”)	
	· Địa chỉ:	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0104727343 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/05/2010
	· Hoạt động kinh doanh chính	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
	· Năm thành lập	2010
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	96,33%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
26.	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (“Công ty Đá trắng Bảo Lai”)	
	· Địa chỉ:	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	5200816972 do Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Yên Bái cấp lần đầu ngày 06/01/2015
	· Hoạt động kinh doanh chính	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
	· Năm thành lập	2015
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	96,33%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
27.	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (“Công ty Đá cẩm thạch An Phú”)	
	· Địa chỉ:	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	5200773856 do Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Yên Bái cấp lần đầu ngày 19/07/2012
	· Hoạt động kinh doanh chính	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
	· Năm thành lập	2012
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	96,33%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%

STT	Công Ty	
28.	CTCP Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (“Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng”)	
	· Địa chỉ:	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	5200823313 Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Yên Bái cấp lần đầu ngày 26/08/2015
	· Hoạt động kinh doanh chính	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
	· Năm thành lập	2015
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	68,17%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
29.	CTCP Khoáng sản Phan Thanh (“Công ty Khoáng sản Phan Thanh”)	
	· Địa chỉ:	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	5200678955 Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Yên Bái cấp lần đầu ngày 13/10/2011
	· Hoạt động kinh doanh chính	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
	· Năm thành lập	2011
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	88,01%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
30.	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (“Công ty Bảo Lai Lục Yên”)	
	· Địa chỉ:	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	5200877252 Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Yên Bái cấp lần đầu ngày 24/07/2017
	· Hoạt động kinh doanh chính	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
	· Năm thành lập	2017
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	96,33%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
31.	CTCP Đầu tư Vạn Khoa (“Công ty Đầu tư Vạn Khoa”)	
	· Địa chỉ:	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0104936869 Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/10/2010
	· Hoạt động kinh doanh chính	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
	· Năm thành lập	2010
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	61,93%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%



STT	Công Ty	
32.	Công ty TNHH Một thành viên Vạn Khoa Lục Yên (“Công ty Vạn Khoa Lục Yên”)	
	· Địa chỉ:	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	5200725115 Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Yên Bái cấp lần đầu ngày 26/03/2012
	· Hoạt động kinh doanh chính	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
	· Năm thành lập	2012
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	61,93%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	0,00%
33.	Công ty TNHH Thương mại đầu tư và phát triển Thời Đại (“Công ty Thời Đại”)	
	· Địa chỉ:	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	0311991096 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 3/10/2012
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng
	· Năm thành lập	2012
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM (trực tiếp và gián tiếp):	100%
	· Trong đó, tỷ lệ sở hữu/lợi ích trực tiếp của VHM:	100%

Chủ thích:

⁽ⁱ⁾ Các công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

⁽ⁱⁱ⁾ Trong tháng 04/2020, Công ty Sinh Thái đã hoàn tất việc chia tách thành Công ty Sinh Thái và Công ty Kinh doanh Sinh Thái, một công ty con mới của Vinhomes. Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Kinh doanh Sinh Thái đã thông qua việc hoàn trả vốn góp cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn để giải thể.

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

6. Quá Trình Tăng, Giảm Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Phát Hành

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn	Đơn vị cấp
Năm 2008	0	300.000.000.000	▪ Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần. Các cổ đông góp vốn bằng tiền	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
Lần 1: Tháng 06/2009	200.000.000.000	500.000.000.000	▪ Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ. Các cổ đông góp vốn bằng tiền.	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội & ĐHĐCD
Lần 2: Tháng 08/2010	1.500.000.000.000	2.000.000.000.000	▪ Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ. Các cổ đông góp vốn bằng tiền và các khoản bù trừ công nợ và tài sản.	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội & ĐHĐCD

BẢN CÁO BẠCH

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn	Đơn vị cấp
Lần 3: Tháng 01/2018	26.365.000.000.000	28.365.000.000.000	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với tỷ lệ 1:2 tăng vốn thêm 4.000 tỷ VND. - Chào bán riêng lẻ 12.000 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số cá nhân. - Nhận sáp nhập CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes, tổng giá trị 10.365 tỷ VND	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội & ĐHĐCĐ
Lần 4: Tháng 02/2018	(1.568.884.500.000)	26.796.115.500.000	Giảm vốn bằng việc tách Công ty, chuyển một phần vốn điều lệ sang công ty được tách.	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội & ĐHĐCĐ
Lần 5: Tháng 10/2018	6.699.023.680.000	33.495.139.180.000	Tăng vốn bằng việc phát hành thêm cổ phần để trả cổ tức	UBCKNN & Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội & ĐHĐCĐ
Lần 6 Tháng 09/2021	10.048.535.700.000	43.543.674.880.000	Tăng vốn bằng việc phát hành thêm cổ phần để trả cổ tức	UBCKNN & ĐHĐCĐ

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

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

7. Thông Tin Về Chứng Khoán Đang Lưu Hành

7.1. Cổ phần phổ thông

Tính đến ngày 16/09/2021, cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Phát Hành như sau:

		Số lượng Nhà đầu tư	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
Nhà đầu tư trong nước	Cá nhân	35.595	230.005.497	5,28%
	Tổ chức	156	3.134.315.526	71,98%
	Trong đó, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0%
Nhà đầu tư nước ngoài	Cá nhân	1.172	3.029.419	0,07%
	Tổ chức	245	987.017.046	22,67%

BẢN CÁO BẠCH

	Số lượng Nhà đầu tư	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
Tổng cộng	37.168	4.354.367.488	100%

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

7.2. Cổ phần ưu đãi

Tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành không có bất kỳ cổ phiếu ưu đãi nào lưu hành trên thị trường.

7.3. Các loại chứng khoán khác

STT	Tên trái phiếu	Tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (tỷ VND)	Thời hạn	Đặc điểm/ Tính chất trái phiếu
1	VHM72021	2.000	36 tháng	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản
2	BondVHM012021	95	18 tháng	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản
3	BondVHM022021	95	18 tháng	
4	BondVHM032021	95	18 tháng	
5	BondVHM042021	95	18 tháng	
6	BondVHM052021	95	18 tháng	
7	BondVHM062021	95	18 tháng	
8	BondVHM072021	95	18 tháng	
9	BondVHM082021	95	18 tháng	
10	BondVHM092021	95	18 tháng	
11	BondVHM102021	95	18 tháng	
12	BondVHM112021	95	18 tháng	
13	BondVHM122021	95	18 tháng	
14	BondVHM132021	95	18 tháng	
15	BondVHM142021	95	18 tháng	
16	BondVHM152021	95	18 tháng	
17	BondVHM162021	95	18 tháng	
18	BondVHM172021	95	18 tháng	
19	BondVHM182021	95	18 tháng	
20	BondVHM192021	95	18 tháng	
21	BondVHM202021	95	18 tháng	
22	BondVHM212021	95	18 tháng	
23	BondVHM222021	95	18 tháng	
24	BondVHM232021	95	18 tháng	
25	BondVHM242021	95	18 tháng	
26	BondVHM252021	95	18 tháng	
27	BondVHM262021	95	18 tháng	
28	BondVHM272021	95	18 tháng	
29	BondVHM282021	95	18 tháng	
30	BondVHM292021	95	18 tháng	
31	BondVHM302021	95	18 tháng	
32	BondVHM312021	95	18 tháng	
33	BondVHM322021	95	18 tháng	

08

STT	Tên trái phiếu	Tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (tỷ VND)	Thời hạn	Đặc điểm/ Tính chất trái phiếu
34	BondVHM332021	95	18 tháng	
35	BondVHM342021	95	18 tháng	
36	BondVHM352021	95	18 tháng	
37	BondVHM362021	95	18 tháng	
38	BondVHM372021	95	18 tháng	
39	BondVHM382021	95	18 tháng	
40	BondVHM392021	95	18 tháng	
41	BondVHM402021	95	18 tháng	
42	BondVHM412021	70	18 tháng	
43	BondVHM422021	190	18 tháng	
44	BondVHM432021	190	18 tháng	
45	BondVHM442021	190	18 tháng	
46	BondVHM452021	190	18 tháng	
47	BondVHM462021	190	18 tháng	
48	BondVHM472021	190	18 tháng	
49	BondVHM482021	190	18 tháng	
50	BondVHM492021	190	18 tháng	
51	BondVHM502021	190	18 tháng	
52	BondVHM512021	475	18 tháng	
53	BondVHM522021	475	18 tháng	
54	BondVHM012023	3.095	36 tháng	
55	BondVHM022023	475	36 tháng	
56	BondVHM032023	190	36 tháng	
57	BondVHM042023	190	36 tháng	
58	BondVHM052023	190	36 tháng	
59	BondVHM062023	95	36 tháng	
60	BondVHM072023	95	36 tháng	
61	BondVHM082023	95	36 tháng	
62	BondVHM092023	95	36 tháng	
63	BondVHM102023	95	36 tháng	
64	BondVHM112023	95	36 tháng	
65	BondVHM122023	95	36 tháng	
66	BondVHM132023	95	36 tháng	
67	BondVHM142023	95	36 tháng	
68	BondVHM152023	95	36 tháng	
69	BondVHM162023	95	36 tháng	
70	BondVHM172023	95	36 tháng	
71	BondVHM182023	95	36 tháng	
72	BondVHM192023	95	36 tháng	
Tổng		14.000		

8. Hoạt Động Kinh Doanh

8.1. Đặc Điểm Hoạt Động Kinh Doanh

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Vingroup”), công ty mẹ của Vinhomes, hiện đang tiếp tục thực hiện kế hoạch tái cơ cấu toàn Tập đoàn theo hướng chuyên nghiệp hóa và tập trung hóa. Theo đó Vinhomes là công ty chịu trách nhiệm về toàn bộ mảng đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản nhà ở, văn phòng và các hạng mục liên quan. Các hoạt động kinh doanh này của Vingroup cũng như của các công ty con/công ty liên kết của

Vingroup sẽ được chuyển giao và tập trung cho Vinhomes. Vinhomes là thương hiệu bất động sản trung và cao cấp theo mô hình đẳng cấp quốc tế.

Các dự án Vinhomes đều có vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc và các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch. Thương hiệu Vinhomes bao gồm ba dòng sản phẩm là Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond. Công ty phát triển các dự án khu đô thị phức hợp, quy mô lớn, hạ tầng phát triển đồng bộ với đa dạng tiện ích và dịch vụ, phát huy tối đa lợi thế của hệ sinh thái Vingroup. Nhờ vậy, Vinhomes được xem là nhà kiến tạo cộng đồng, không chỉ thuần túy cung cấp cho thị trường các sản phẩm bất động sản riêng lẻ, mà còn mang đến cho cư dân một môi trường sống chất lượng, văn minh, xanh, sạch và hiện đại, góp phần thay đổi đáng kể bộ mặt các đô thị của Việt Nam.

8.1.1. Giới Thiệu Sản Phẩm/Dịch Vụ Chính, Quy Trình Và Công Nghệ Trong Sản Xuất Kinh Doanh Của Công Ty

Hoạt động kinh doanh chính của CTCP Vinhomes là tập trung phát triển các dự án bất động sản nhà ở và bất động sản thương mại phức hợp (không bao gồm bất động sản bán lẻ/TTTM). Nguồn thu nhập chính của Công ty đến từ (i) hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản nhà ở, (ii) quản lý bất động sản nhà ở và (iii) cho thuê bất động sản nhà ở.

8.1.1.1. Hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản

Vinhomes là doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam trong lĩnh vực phát triển và chuyển nhượng bất động sản nhà ở. Công Ty hiện đang phát triển và chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản trung và cao cấp tại Việt Nam với thương hiệu Vinhomes. Đặc biệt, các dự án Đại đô thị của Vinhomes sẽ được xây dựng với quy mô lớn, bao gồm ba dòng sản phẩm là Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond.

Các dự án Vinhomes là các khu đô thị phức hợp có vị trí đắc địa, hạ tầng đồng bộ với đầy đủ tiện ích và dịch vụ, tạo nên một môi trường sống văn minh, đẳng cấp, để mỗi ngôi nhà Vinhomes thực sự là “Nơi hạnh phúc ngập tràn”, mỗi dự án Vinhomes là một dự án mà mọi chủ đầu tư trong và ngoài nước đều mong muốn hợp tác cùng phát triển.

Nằm trong chiến lược phát triển các bất động sản đẳng cấp quốc tế, không ngừng nâng tầm chất lượng cuộc sống cho người dân Việt Nam, Vinhomes phát triển các khu đô thị phức hợp và các khu Đại đô thị đẳng cấp quốc tế để góp phần tái cấu trúc đô thị tương lai, nâng tầm chất lượng cuộc sống của người Việt, với ba dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng khách hàng đa dạng, bao gồm:

<u>Vinhomes Sapphire</u>	Dòng sản phẩm Vinhomes Sapphire là dòng căn hộ hiện đại, dành cho giới trẻ năng động, ưa thích công nghệ, có xu hướng lựa chọn các giải pháp thông minh và linh hoạt trong cuộc sống.
<u>Vinhomes Ruby</u>	Vinhomes Ruby - là dòng căn hộ cao cấp dành cho nhóm khách hàng gia đình văn minh, hiện đại, hướng tới cuộc sống đẳng cấp, đủ đầy dịch vụ tiện ích chất lượng cao.
<u>Vinhomes Diamond</u>	Dòng căn hộ cao cấp nhất trong hệ thống Vinhomes, với các căn hộ đẳng cấp, đầy đủ tiện ích cao cấp dành cho các khách hàng tinh hoa.

8.1.1.2. Quản lý bất động sản nhà ở

Vinhomes là thương hiệu quản lý bất động sản chuyên nghiệp, uy tín, và có quy mô lớn nhất Việt Nam. Công ty cung cấp đồng bộ các dịch vụ chất lượng cao trong tất cả các khu đô thị Vinhomes như trung tâm dịch vụ khách hàng 24/7, dịch vụ lễ tân, bảo vệ, dọn dẹp, kỹ thuật, chăm sóc cây xanh, nhằm mang đến dịch vụ khép kín, một môi trường xanh, sạch, tiện lợi và an toàn cho cư dân. Dịch vụ quản lý bất động sản cũng đảm bảo duy

trì khu đô thị theo các tiêu chuẩn chất lượng năm sao, bảo vệ và gia tăng giá trị cho tài sản của khách hàng. Bên cạnh việc phát triển các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, Công ty luôn nỗ lực để kiến tạo môi trường sống tiện nghi, thoải mái và an toàn cho người dân tại những dự án mang thương hiệu Vinhomes. Tính đến 31 tháng 12 năm 2020, Vinhomes đã đưa vào vận hành 27 khu đô thị tại 7 tỉnh thành trên cả nước, với hơn 84.600 căn hộ, biệt thự và nhà phố, tăng 67,5% so với cùng kỳ năm trước, phục vụ hơn 262.000 cư dân.

Các khu đô thị Vinhomes cung cấp chất lượng vượt trội cho cư dân với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, các tiện ích đa dạng như sân chơi, khu thể thao, bể bơi bốn mùa, khu vực sảnh tiếp khách, hệ thống an ninh và dịch vụ lễ tân đẳng cấp, hệ thống trường học Vinschool, bệnh viện hoặc phòng khám quốc tế Vinmec, tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực Vincom và hệ thống siêu thị và cửa hàng tiện ích. Đặc biệt, những dự án Đại đô thị Vinhomes còn mang đến cho cư dân nhiều tiện ích vượt trội xứng đáng trở thành điểm đến hấp dẫn hàng đầu khu vực, như biển hồ nước mặn và hồ nước ngọt nhân tạo trải cát trắng lớn nhất thế giới tại Vinhomes Ocean Park, công viên Zen Park Nhật Bản tại Vinhomes Smart City và đại công viên ven sông 36 ha quy mô hàng đầu Đông Nam Á tại Vinhomes Grand Park.

Tại những khu đô thị này, cư dân Vinhomes không chỉ được sở hữu những sản phẩm nhà ở chất lượng hàng đầu mà còn được trải nghiệm phong cách sống đẳng cấp, tận hưởng dịch vụ và tiện ích hiện đại cùng môi trường sống trong lành.

Khởi vận hành của Công ty chịu trách nhiệm về hoạt động quản lý bất động sản Vinhomes bao gồm đầy đủ các bộ phận từ lễ tân, bảo vệ, quản lý tiện ích công cộng, kỹ thuật, vệ sinh và chăm sóc cây xanh.

Với đầy đủ các chức năng, Vinhomes cung cấp các dịch vụ quản lý khu đô thị khép kín, đảm bảo duy trì khu đô thị theo tiêu chuẩn năm sao một cách nhất quán, nâng cao tiêu chuẩn sống cho cư dân cũng như gia tăng giá trị tài sản cho khách hàng của Vinhomes.

8.1.1.3. Hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư

Bên cạnh hoạt động phát triển, chuyển nhượng và quản lý bất động sản, Vinhomes còn khai thác và quản lý hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ 5 sao với thương hiệu Vinhomes Serviced Residences, đồng thời khai thác và quản lý hệ thống văn phòng cho thuê cao cấp tại các khu đô thị và dự án của Vinhomes. Dịch vụ này góp phần hỗ trợ khách hàng khai thác bất động sản Vinhomes tốt nhất bằng cách tham gia các chương trình đầu tư của Công ty với tỷ suất sinh lời cao hơn.

Các căn hộ và biệt thự Vinhomes Serviced Residences có mặt tại những dự án cao cấp của Vinhomes và được rất nhiều khách hàng là công ty, tổ chức cũng như các cá nhân nước ngoài tin tưởng lựa chọn nhờ sự tiện nghi và dịch vụ đẳng cấp năm sao. Không chỉ đi kèm dịch vụ tiêu chuẩn, khách thuê còn được thụ hưởng cuộc sống chất lượng, tận hưởng đầy đủ cảnh quan, tiện ích và môi trường sống đẳng cấp trong suốt thời gian thuê căn hộ. Đây là giá trị vượt trội của Vinhomes Serviced Residences so với các khách sạn và căn hộ dịch vụ thông thường. Vinhomes Serviced Residences phát triển danh mục khách hàng thông qua đội ngũ đại lý nhiều kinh nghiệm và mạng lưới các đối tác thường xuyên của Vinhomes. Mô hình này cho phép Vinhomes Serviced Residences phát triển khách hàng một cách hiệu quả nhất.

Bên cạnh đó, VinOffice quản lý và cho thuê các khu văn Phòng cao cấp tọa lạc tại các vị trí trung tâm kinh tế tài chính, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp.

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang khai thác và quản lý bảy tổ hợp căn hộ/biệt thự dịch vụ cho thuê dưới thương hiệu Vinhomes Serviced Residences và năm khu văn phòng cho thuê dưới thương hiệu



BẢN CÁO BẠCH

VinOffice tại Hà Nội, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm:

- (i) Hà Nội: Vinhomes Times City & Park Hill, Vinhomes Riverside, Vinhomes Metropolis, Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City;
- (ii) Thành phố Hồ Chí Minh: Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River và Vinhomes Đồng Khởi;
- (iii) Đà Nẵng: Crystal Tower.

Danh mục các Dự án Bất động sản của Công Ty:

Tên dự án	Vị trí	Loại hình sản phẩm	Quy mô (m ²)	Năm bàn giao
Vinhomes Dragon Bay	Quảng Ninh	Thấp tầng	260.000	2016
Vinhomes Bắc Ninh	Bắc Ninh	Cao tầng	24.000	2018
Vincom Center Bà Triệu	Hà Nội	Cao tầng	27.000	2009
Vinhomes Royal City		Cao tầng	121.000	2012
Vinhomes Times City		Cao tầng	364.000	2013
Vinhomes Riverside		Thấp tầng	1.830.000	2015
Vinhomes Nguyễn Chí Thanh		Cao tầng	13.000	2015
Vinhomes Gardenia		Hỗn hợp	176.000	2016
Vinhomes Thăng Long		Thấp tầng	242.000	2017
Vinhomes Riverside – The Harmony		Thấp tầng	976.000	2017
Vinhomes Green Bay		Cao tầng	266.000	2017
Vinhomes Metropolis		Cao tầng	35.000	2018
Vinhomes D'Capitale		Cao tầng	48.000	2019
Vinhomes Skylake		Cao tầng	23.000	2019
Vinhomes West Point		Cao tầng	24.000	2020
Vinhomes Ocean Park		Hỗn hợp	4.200.000	2020
Vinhomes Smart City		Hỗn hợp	2.800.000	2020
Vinhomes Symphony		Cao tầng	43.500	2020
Vinhomes Imperia	Hải Phòng	Thấp tầng	785.000	2017
Vinhomes Marina	Thanh Hoá	Thấp tầng	149.000	2019
Vinhomes Star City		Thấp tầng	1.475.000	2018
Vinhomes Hà Tĩnh		Thấp tầng	57.000	2016
Vinhomes New Center	Thành phố Hồ Chí Minh	Cao tầng	1.493.000	2019
Vincom Center Đồng Khởi		Cao tầng	16.000	2010
Vinhomes Central Park		Hỗn hợp	416.000	2015
Vinhomes Golden River		Hỗn hợp	196.000	2017
Vinhomes Grand Park		Hỗn hợp	2.719.000	2020

8.1.1.4. Bất động sản công nghiệp

Trong năm 2020, CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (“VHIZ”) – công ty con phụ trách mảng bất động sản công nghiệp của Vinhomes – đã được thành lập để phát triển các dự án bất động sản công nghiệp trên khắp Việt Nam. Các lợi thế sẵn có của Vinhomes về thương hiệu, năng lực quy hoạch tổng thể, tốc độ và chất lượng xây dựng hạ tầng, công trình và quỹ đất lớn là những lợi thế khiến nhà đầu tư trong và ngoài nước lựa chọn các khu công nghiệp của Vinhomes là điểm đến đầu tư. Khách hàng mục tiêu ban đầu của mảng bất động sản công nghiệp sẽ là các đơn vị trong chuỗi cung ứng linh kiện ô tô, mục đích nhằm tạo ra một hệ sinh thái xung quanh VinFast cả về yếu tố sản xuất và địa lý. Với tiền đề vững chắc đó, VHIZ sẽ thu hút được nhiều doanh nghiệp trong nước và FDI lớn vào hệ sinh thái của mình, góp phần tạo dựng và phát huy thế mạnh Vingroup là Tập đoàn Công nghiệp và Công nghệ số 1 Việt Nam. Tiếp đó, VHIZ sẽ tiếp tục mở rộng khách hàng tiềm năng sang các ngành nghề khác, để đáp ứng nhu cầu đầu tư, sản xuất và dịch vụ đang phát triển tại Việt Nam. Các dự án VHIZ trong tương lai sẽ có vị trí đặc địa chiến lược tại Hải Phòng và Quảng Ninh, là hai tỉnh nằm trong trục chính phát triển kinh tế trọng điểm miền Bắc với các ngành cảng biển, du lịch, công nghệ dịch vụ và phát triển khu công nghiệp công nghệ cao thu hút dòng vốn FDI.

8.1.2. Tính Thời Vụ Của Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh

Do hoạt động kinh doanh chính của Tổ Chức Phát Hành thuộc lĩnh vực bất động sản nên có thể thực hiện suốt năm và không bị ảnh hưởng bởi tính thời vụ của thị trường.

8.1.3. Sản Lượng Sản Phẩm/Giá Trị Dịch Vụ Qua Các Năm

Doanh Thu Thuần

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		6 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	48.161.594	93,29%	67.309.531	94,08%	35.323.280	86,15%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.483.024	2,87%	1.678.240	2,35%	1.090.812	2,66%
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.113.647	2,16%	898.466	1,26%	439.321	1,07%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	708.450	1,37%	708.643	0,99%	3.226.164	7,87%
Doanh thu khác	160.216	0,31%	951.857	1,33%	921.984	2,25%
TỔNG CỘNG	51.626.931	100,00%	71.546.737	100,00%	41.001.561	100,00%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét của TCPH)

Tổng doanh thu thuần hợp nhất của Vinhomes năm 2020 đạt 71.547 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đạt 67.310 tỷ đồng và doanh thu từ cho thuê bất động sản đạt 898 tỷ đồng, lần lượt tăng 40% và giảm 19% so với năm 2019. Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản năm 2020 chủ yếu đến từ việc hoàn thành và bàn giao tại các dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes West Point, Vinhomes Marina và Vinhomes Symphony. Doanh thu từ cho thuê bất động sản của Vinhomes đến từ doanh thu cho thuê căn hộ dịch

vụ và cho thuê văn phòng tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Doanh thu lũy kế 6 tháng đầu năm 2021 của Công Ty đạt 41.002 tỷ đồng, tăng 79% so với cùng kỳ năm 2020. Trong đó, doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản chiếm 86,15% và doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công chiếm 7,87%.

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		6 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng
Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	26.661.978	97,11%	25.095.329	96,76%	19.855.106	96,10%
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.668	0,01%	103.382	0,40%	214.307	1,04%
Lợi nhuận cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	602.891	2,20%	469.136	1,81%	241.709	1,17%
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	124.407	0,45%	54.986	0,21%	207.024	1,00%
Lợi nhuận khác	64.664	0,24%	213.244	0,82%	143.217	0,69%
TỔNG CỘNG	27.455.608	100,00%	25.936.077	100,00%	20.661.363	100,00%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét của TCPH)

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Vinhomes năm 2020 đạt 25.936 tỷ đồng, giảm 5,53% so với năm 2019. Phần lớn lợi nhuận gộp được ghi nhận đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với tỷ trọng trong các năm 2019 và 2020 lần lượt là 97,11% và 96,76%.

Lợi nhuận gộp 6 tháng đầu năm 2021 của Vinhomes đạt 20.661 tỷ đồng, tăng 120% so với cùng kỳ năm 2020. Trong 6 tháng đầu năm này, tỷ trọng lợi nhuận gộp tới từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản có xu hướng tăng nhẹ từ mức 95,75% (cùng kỳ năm 2020) lên 96,10%. Trong khi đó, tỷ trọng lợi nhuận gộp tới từ (i) hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan và (ii) hoạt động cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công được ghi nhận ở các mức lần lượt là 1,04% và 1% tổng lợi nhuận thuần.

8.2. Tài Sản Của Tổ Chức Phát Hành

Nguyên giá

(Đơn vị: triệu Đồng)

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Tài sản cố định hữu hình	678.311	5.873.264	6.191.025
Nhà cửa, vật kiến trúc	387.731	4.082.153	4.460.169
Máy móc, thiết bị	194.103	1.648.906	1.587.482
Phương tiện vận tải	77.675	97.915	99.206
Thiết bị văn phòng	9.813	23.546	23.428
Tài sản cố định khác	8.989	20.744	20.740
Tài sản cố định vô hình	108.952	312.732	315.117

BẢN CÁO BẠCH

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Tài sản thuê tài chính	-	-	-
Bất động sản đầu tư	6.959.536	9.231.822	12.218.565
Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	6.201.639	8.118.713	10.508.231
Máy móc, thiết bị	757.897	1.113.109	1.710.334

Giá trị còn lại

(Đơn vị: triệu Đồng)

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Tài sản cố định hữu hình	624.738	5.683.205	5.836.402
Nhà cửa vật kiến trúc	371.004	3.992.606	4.313.912
Máy móc thiết bị	185.799	1.576.836	1.416.750
Phương tiện vận tải	59.477	86.986	83.013
Thiết bị văn phòng	5.572	14.391	11.194
Tài sản cố định khác	2.886	12.386	11.533
Tài sản cố định vô hình	65.609	223.410	215.577
Tài sản thuê tài chính	-	-	-
Bất động sản đầu tư	6.626.630	8.699.597	11.512.342
Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	5.962.738	7.747.899	10.040.401
Máy móc, thiết bị	663.892	951.698	1.471.941

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét của TCGP)

8.3. Thị Trường Hoạt Động

Toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công Ty được tạo ra trong lãnh thổ Việt Nam.

Tổ Chức Phát Hành hoạt động kinh doanh chủ yếu tại 3 mảng chính bao gồm (i) hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản, (ii) cho thuê bất động sản đầu tư và (iii) cung cấp các dịch vụ liên quan, thông qua việc nắm giữ cổ phần, phần vốn góp tại các công ty con và/hoặc công ty liên kết. Trong đó, mảng hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản là các mảng đóng góp nhiều nhất vào doanh thu của Tổ Chức Phát Hành.

Doanh thu và lợi nhuận cụ thể của từng mảng như được nêu tại điểm 8.1.3 Sản Lượng Sản Phẩm/Giá Trị Dịch Vụ Qua Các Năm của Phần IV của Bản Cáo Bạch này.

8.4. Các Hợp Đồng Lớn

Thông tin các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện trong năm 2019, năm 2020 và đến thời điểm ký bản cáo bạch này như sau:

Tên hợp đồng/Số hợp đồng	Đối tác	Giá trị (tỷ VND)	Ngày ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm/Dịch vụ	Các điều khoản quan trọng khác
Hợp đồng số 1908/2020/PK2-S6.012356/VHGPQ9/HĐXD/VH-H	CTCP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	476,0	19/08/2020	2020-2021	Đang thực hiện	Thi công xây dựng	Không có
Hợp đồng số 1008/2020/HĐXD/VH-	CTCP Xây dựng Central	414,6	10/08/2020	2020-2021	Đang thực hiện	Thi công xây dựng	Không có

Tên hợp đồng/Số hợp đồng	Đối tác	Giá trị (tỷ VND)	Ngày ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm/Dịch vụ	Các điều khoản quan trọng khác
CT							
Hợp đồng số 2011/2020/HĐ/MEP/S 7.01,05/VH-CT	CTCP Xây dựng Central	82,6	20/11/2020	2021	Đang thực hiện	Thi công xây dựng	Không có
Hợp đồng số T26-OMG-VH/2019/T C/VP/HĐT	CTCP One Mount Group	1.841,4	15/11/2019	2019-2060	Đang thực hiện	Cho thuê dài hạn văn phòng	Không có
Hợp đồng số T26-VH-MTHN/2019/TC/VP/HĐT	Công ty TNHH Bất động sản Minh Tân Hà Nội	289,5	10/09/2019	2019-2060	Đang thực hiện	Cho thuê dài hạn văn phòng	Không có

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

8.5. Vị Thế Của Tổ Chức Phát Hành Trong Ngành

8.5.1. Vị Thế Của Tổ Chức Phát Hành So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành

Vinhomes được biết đến là một trong những chủ đầu tư bất động sản các dự án lớn nhất hiện nay với quy mô hàng trăm héc-ta mỗi dự án. Các dự án bất động sản gần đây của Vinhomes với mô hình đại đô thị, trang bị đầy đủ cơ sở hạ tầng dịch vụ,... đang là chuẩn mực mới về không gian sống của cư dân. Với ưu thế về hệ sinh thái đầy đủ từ công ty mẹ Vingroup, cư dân các đại đô thị do Vinhomes phát triển được hưởng toàn bộ các dịch vụ từ mua sắm, khám chữa bệnh, giáo dục phổ thông, giáo dục đại học,... với đẳng cấp cao. Các dự án đại đô thị của Vinhomes chú trọng việc di chuyển tiện lợi cho cư dân thông qua hệ thống các tuyến xe buýt linh động. Bên cạnh đó, cơ sở hạ tầng ngày một hoàn thiện tại các khu vực xung quanh dự án của Vinhomes giúp cư dân ở đây có thể di chuyển dễ dàng bằng phương tiện cá nhân để vào các khu vực trung tâm thành phố.

Vinhomes hiện tại là nhà phát triển bất động sản sở hữu quỹ đất lớn nhất tại Việt Nam, với tổng diện tích lên đến gần 16.800 ha tính đến 31 tháng 12 năm 2020. Đây là nền tảng cho sự tăng trưởng bền vững của Vinhomes trong nhiều năm tới. Các dự án tiềm năng của Vinhomes đều tọa lạc tại vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc, và các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch. Công Ty vẫn không ngừng tìm kiếm mở rộng thêm quỹ đất trải dài khắp Việt Nam để duy trì tốc độ tăng trưởng cao và bền vững. Chỉ trong năm 2020, Công Ty đã bán 27,7 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị hơn 64,4 nghìn tỷ đồng, bao gồm cả bán buôn và bán lẻ. Đồng thời, Công Ty đã bàn giao thành công gần 53,7 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, khẳng định tốc độ triển khai dự án hàng đầu và giữ vững uy tín với khách hàng.

Vinhomes đang trên hành trình bứt phá chinh phục đỉnh cao với những nỗ lực không ngừng trong việc phát triển sản phẩm, đưa chất lượng dịch vụ và thương hiệu vươn tầm quốc tế. Với những dấu ấn thành công được ghi nhận tại thị trường Việt Nam khi liên tục được vinh danh trong Top 5 thương hiệu đắt giá nhất Việt Nam do tạp chí danh tiếng Forbes bình chọn và Top 1 Chủ đầu tư bất động sản uy tín Việt Nam do Vietnam Report bình chọn. Có thể nói tại thời điểm hiện tại, chưa có một doanh nghiệp nào tại Việt Nam có khả năng cạnh tranh với Vinhomes một cách toàn diện trên lĩnh vực kinh doanh mà Vinhomes đang hoạt động.

Ngoài ra, trong năm 2020, VHIZ – công ty con phụ trách mảng bất động sản công nghiệp của Vinhomes – đã được thành lập để phát triển các dự án bất động sản công nghiệp trên khắp Việt Nam. Các lợi thế sẵn có của Vinhomes về thương hiệu, năng lực quy hoạch tổng thể, tốc độ và chất lượng xây dựng hạ tầng, công trình và quỹ đất lớn là những lợi thế khiến nhà đầu tư trong và ngoài nước lựa chọn các khu công nghiệp của Vinhomes là điểm đến đầu tư. Khách hàng mục tiêu ban đầu của mảng bất động sản công nghiệp sẽ là các đơn vị trong chuỗi cung ứng linh kiện ô tô, mục đích nhằm tạo ra một hệ sinh thái xung quanh VinFast cả về yếu tố sản xuất và địa lý. Với tiền đề vững chắc đó, VHIZ sẽ thu hút được nhiều doanh nghiệp trong nước và FDI lớn vào hệ sinh thái của mình, góp phần tạo dựng và phát huy thế mạnh Vingroup là Tập đoàn Công nghiệp và Công nghệ số 1 Việt Nam. Tiếp đó, VHIZ sẽ tiếp tục mở rộng khách hàng tiềm năng sang các ngành nghề khác, để đáp ứng nhu cầu đầu tư, sản xuất và dịch vụ đang phát triển tại Việt Nam. Với tiền đề vững chắc đó, VHIZ sẽ thu hút được nhiều doanh nghiệp trong nước và FDI lớn vào hệ sinh thái của mình, góp phần tạo dựng và phát huy thế mạnh Vingroup là Tập đoàn Công nghiệp và Công nghệ số 1 Việt Nam. Tiếp đó, VHIZ sẽ tiếp tục mở rộng khách hàng tiềm năng sang các ngành nghề khác, để đáp ứng nhu cầu đầu tư, sản xuất và dịch vụ đang phát triển tại Việt Nam.

Dưới đây là danh sách và chỉ tiêu tài chính cơ bản tính tới Quý 2 năm 2021 của một số công ty bất động sản lớn trong khu vực để quý Nhà đầu tư có thêm một số thông tin so sánh:

Doanh Nghiệp	Quỹ đất* (triệu m ²)	Vốn hóa tại thời điểm 30/06/2021 (tỷ VND)	P/E	ROE (%)	Biên LN thuần (%)	Vay/ Vốn CSH (%)
CTCP Vinhomes	168	388.163	11,59	33,66	49,95	22,99
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	7	151.902	36,21	12,27	17,78	128,53
CTCP Tập đoàn FLC	-	9.762	10,89	1,19	2,06	59,51
CTCP Tập đoàn Đất Xanh	8	12.410	22,27	-5,46	28,74	53,66
CTCP Đầu tư Nam Long	7	11.054	9,0	12,42	-4,97	28,93

* Quỹ đất bất động sản cư dân được TCBS thu thập tại thời điểm tháng 09/2020. Thông tin chỉ mang tính chất tham khảo

Nguồn: TCBS, Cafef, Vietstock

8.5.2. Triển Vọng Phát Triển Của Ngành

- Các nhà đầu tư nước ngoài đang tìm kiếm các thị trường mới, trong đó Việt Nam được coi là một trong những điểm đến hấp dẫn nhất

Nhiều tổ chức vẫn lạc quan về tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2021. Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã đưa ra triển vọng về nền kinh tế của đất nước với mức tăng trưởng 6,17% vào năm 2021 trong kịch bản cơ sở và thậm chí có thể đạt 6,72% trong trường hợp tốt nhất. Có nhiều nguyên nhân dẫn tới sự lạc quan này, trong đó có tác động tích cực từ các hiệp định thương mại tự do đã được ký kết và có hiệu lực như Hiệp định Thương mại Tự do Liên minh Châu Âu - Việt Nam (EVFTA) và Hiệp định Đối tác Kinh tế Toàn diện Khu vực (RCEP). Tiếp đến là sự thay đổi, dịch chuyển chuỗi cung ứng sau Covid-19 và chiến tranh thương mại Mỹ - Trung. Các nhà đầu tư nước ngoài đang tìm kiếm các thị trường mới, trong đó Việt Nam được coi là một trong những điểm đến hấp dẫn nhất. Thứ ba là sự kiểm soát dịch bệnh hiệu quả của chính phủ không chỉ giúp thu hút các nhà đầu tư nước ngoài mà còn giúp hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước khôi phục nhanh sau giai đoạn giãn cách xã hội, đặc biệt là lĩnh vực dịch vụ và chế biến.

- Thị trường bất động sản nhà ở tiếp tục tăng trưởng với nhu cầu duy trì ở mức cao trong khi nguồn cung vẫn hạn chế

Thập kỷ qua chứng kiến tốc độ đô thị hoá cực nhanh tại các thành phố lớn của Việt Nam, kéo theo đó là nhu cầu nhà ở tăng mạnh. Theo Bộ Xây dựng, tỷ lệ dân số đô thị tính đến cuối 2020 vào khoảng 40% và ước tính sẽ tăng lên 45% vào năm 2030, do đó đòi hỏi mỗi năm phải tăng thêm khoảng 70 triệu mét vuông nhà ở đô thị. Nhu cầu mới về nhà ở sẽ tiếp tục tập trung ở một vài thành phố lớn và các khu công nghiệp. Phía Nam là TP. Hồ Chí Minh và khu vực Đông Nam Bộ như Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu. Phía Bắc chủ yếu tập trung ở khu vực Hà Nội và một số thành phố vệ tinh như Bắc Ninh, Hải Dương, Hải Phòng.

Hai thành phố lớn có sức hút dân số cao, đòi hỏi gia tăng nhanh diện tích nhà ở đô thị sẽ chiếm trên 50% diện tích đất đô thị của cả nước và 75% tăng trưởng không gian đô thị với khoảng 2/3 lượng nhu cầu nhà ở hàng năm. Cũng theo dự báo của Bộ Xây dựng, nhu cầu nhà ở giai đoạn 2021- 2030 sẽ tiếp tục tăng, đặc biệt tại các khu vực đô thị do tốc độ tăng dân số cùng xu hướng đô thị hóa mạnh mẽ; tăng trưởng kinh tế gắn liền với sự gia tăng mức thu nhập của người dân làm tăng khả năng chi trả nói chung và tăng mức độ sẵn sàng chi trả cho nhu cầu về nhà ở nói riêng. Bên cạnh đó, nhu cầu cải tạo, thay thế nhà ở đã xuống cấp cũng sẽ tăng lên.

Theo số liệu của CBRE, trong năm 2020, tổng số căn hộ mở bán tại Hà Nội là 17.974 căn, giảm 52% so với năm 2019. Tuy nhiên số lượng giao dịch thành công lại lớn hơn số mở bán là 18.514 căn, cho thấy tỷ lệ hấp thụ rất tốt (>100%) và nhu cầu nhà ở vẫn không bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Phía Đông dẫn đầu về số lượng căn hộ mở bán trong 2020 chiếm 44%, tiếp theo là khu vực phía Tây với tỷ trọng 40%. Mặt bằng giá sơ cấp tại khu vực phía Đông (huyện Gia Lâm) đã tăng 20% trong khi tại khu vực Nam Từ Liêm có mức tăng giá 10% so với năm 2019. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung vẫn tiếp tục còn hạn chế. Tổng số căn hộ được mở bán tương đương với Hà Nội ở mức 17.272 căn, giảm 42% so với năm 2019, số lượng giao dịch thành công đạt mức 15.086 căn, với tỷ lệ hấp thụ không cao như năm 2019, chỉ đạt 87%. Khu Đông và khu Nam tiếp tục là hai hướng phát triển chính của thị trường nhà ở. Tiếp theo thành công của 10.000 căn hộ trung cấp mở bán năm 2019, đại dự án Vinhomes Grand Park đã ra mắt phân khúc căn hộ cao cấp và cũng được chào đón. Mặt bằng giá căn hộ nói chung tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác lập kỷ lục mới tại khắp các quận, trong đó quận Nhà Bè, Thủ Đức và Quận 9 ghi nhận mức tăng giá cao nhất. Cá biệt, các dự án mới tại quận 9 chào bán với mức giá cao hơn 47% so với mặt bằng chung của khu vực. Trong phân khúc thấp tầng, tại Hà Nội, nguồn cung mới sụt giảm đáng kể, chưa tới 1.000 căn, khiến giá bán tăng trưởng mạnh từ 6-9% cho từng loại hình. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung thị trường thấp tầng cũng giảm 33% so với năm 2019, chỉ hơn 2.100 căn.

CBRE dự báo, trong năm 2021, nguồn cung của thị trường bất động sản sẽ tiếp tục còn hạn chế. Tại Hà Nội, nguồn cung mới dự tính đạt 25.000 căn trong khi tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung mới của căn hộ cũng chỉ tương đương năm 2020, với khoảng 17.300 căn. Trong khi đó, sức mua trong nước để thỏa mãn nhu cầu về nhà ở vẫn duy trì ở mức cao. Mức giá bán sơ cấp dự báo cũng sẽ tăng từ 2-5% tại cả hai thành phố. Với quỹ đất có quy mô lớn nhất trên thị trường và các Đại dự án đã được cấp phép, Vinhomes sẽ tiếp tục tận dụng cơ hội, tăng cường triển khai xây dựng và đẩy mạnh bán hàng trong bối cảnh cầu tương đối lớn còn nguồn cung lại hạn chế.

- Thị trường bất động sản công nghiệp với nhiều tiềm năng rộng mở

Bất động sản công nghiệp Việt Nam đang nổi lên như một lĩnh vực đầu tư sáng giá của thị trường đầu tư giữa đại dịch Covid-19. Tính đến nay, Việt Nam có 369 khu công nghiệp (KCN) được thành lập với tổng diện tích hơn 113 nghìn ha, diện tích đất thương phẩm gần 74 nghìn ha. Trong đó, KCN đang hoạt động là 280 khu với tổng diện tích gần 83 nghìn ha, diện tích thương phẩm gần 57 nghìn ha, tỷ lệ lấp đầy khoảng 70%.

Trong vài năm trở lại đây, khi cơ sở hạ tầng giao thông kết nối tại các khu vực trung tâm về vùng lân cận ngày một phát triển, giúp việc di chuyển trở nên thuận tiện đã tạo lực đẩy cho nhà đầu tư mạnh dạn chuyển dịch về các tỉnh thành lân cận các thành phố lớn. Thêm vào đó, chính làn sóng chuyển khỏi Trung Quốc để tránh ảnh hưởng về chuỗi cung ứng và xung đột thương mại Mỹ - Trung cũng đã mang lại nhiều cơ hội cho bất động sản công nghiệp tại Việt Nam.

Theo nhận định của các chuyên gia, dưới tác động mạnh mẽ của hạ tầng, các hiệp định có hiệu lực cùng làn sóng chuyển dịch nhà máy khỏi Trung Quốc sẽ đẩy mạnh thị trường bất động sản công nghiệp tại các tỉnh lân cận

trong năm 2021.

8.5.3. Đánh Giá Về Sự Phù Hợp Định Hướng Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành So Với Định Hướng Của Ngành, Chính Sách Của Nhà Nước, Xu Thế Chung Trên Thế Giới

Trong bối cảnh lạc quan về triển vọng tăng trưởng của Việt Nam năm 2021, Vinhomes sẽ tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh cốt lõi, đồng thời mở rộng lĩnh vực kinh doanh, không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, trong đó công nghệ sẽ đóng vai trò chủ đạo. Với việc tăng lớp trung lưu tiếp tục gia tăng, kéo theo nhu cầu nhà ở, cùng với xu hướng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tại các thành phố lớn, Vinhomes sẽ tập trung nguồn lực để phát triển dự án mới trong năm 2021, chủ yếu tại các khu đô thị vệ tinh với quỹ đất dồi dào và hạ tầng giao thông thuận tiện.

Trong hoạt động bán hàng, theo chiến lược số hóa mạnh mẽ và với mục tiêu không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, Vinhomes sẽ đẩy mạnh phát triển mô hình kinh doanh O2O (Online-to-Offline) nhằm tiếp cận đa kênh tới tập khách hàng tiềm năng. Hệ thống tương tác ngoại tuyến và trực tuyến cho phép khách hàng tìm đến sản phẩm một cách nhanh chóng và tiện lợi nhất, bao gồm mảng kinh doanh bất động sản thứ cấp vừa được ra mắt vào tháng 1 năm 2021. Đây sẽ là một bước ngoặt mới về chuyển đổi số của hệ sinh thái khép kín gồm bán mới – cho thuê – chuyển nhượng bất động sản, giúp gia tăng tính gắn kết giữa chủ đầu tư với chủ sở hữu các sản phẩm của Vinhomes, nâng cao giá trị tài sản và đảm bảo tính thanh khoản tốt nhất. Kết hợp cùng sàn giao dịch bất động sản trực tuyến, sàn giao dịch cho thuê trực tuyến, khách hàng có nhu cầu mua bán, thuê/cho thuê bất động sản của Vinhomes trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp sẽ được tận hưởng bộ ba lợi ích ưu việt “giao dịch an toàn – tài chính an tâm – sản phẩm đa dạng”.

Sau khi chính thức tham gia vào mảng bất động sản công nghiệp, 2021 sẽ là năm Vinhomes tăng tốc để sớm đưa những dự án khu công nghiệp đầu tiên tại Hải Phòng vào hoạt động. Ngoài mục tiêu đón sóng đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI, đây còn là bước đi chiến lược nhằm phát triển mạng lưới công nghiệp phụ trợ cho mảng sản xuất ô tô của Vingroup. Bất chấp những ảnh hưởng tiêu cực của dịch bệnh Covid-19 lên nền kinh tế, bất động sản công nghiệp vẫn được đánh giá là lĩnh vực giàu tiềm năng và đang trên đà phát triển mạnh mẽ. Đây dự kiến sẽ là mảng kinh doanh chủ chốt của Công ty trong tương lai, giúp mang lại nguồn thu ổn định và lâu dài.

8.6. Quyền Sở Hữu Trí Tuệ, Nhãn Hiệu, Tên Thương Mại, Sáng Chế

Logo Tổ Chức Phát Hành:



8.7. Chiến Lược Kinh Doanh

- Tiếp tục tìm kiếm và mở rộng quy mô quỹ đất trên khắp cả nước

Tận dụng lợi thế về quỹ đất lớn, hệ sinh thái hoàn thiện để tiếp tục phát triển các Đại đô thị có quy mô vượt trội, tại các vị trí có tiềm năng phát triển và các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm các cơ hội mở rộng quỹ đất tại các vị trí chiến lược, nằm trên các trục giao thông chính của Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và các tỉnh, thành phố lớn trên cả nước.

- Tập trung chuyển đổi số mạnh mẽ và toàn diện

Sau những thành công ban đầu của việc cho ra mắt nền tảng bán hàng trực tuyến cùng các trang thiết bị và ứng dụng thông minh trong vận hành khu đô thị, Vinhomes sẽ theo đà tiếp tục triển khai công tác số hóa trong cả bán hàng và quản trị nội bộ, bao gồm xây dựng, vận hành, chăm sóc khách hàng, quản trị nhân sự, đào tạo, kế toán, nhằm nâng cao năng suất làm việc và tiết kiệm chi phí.

- Nghiên cứu xây dựng mô hình các khu đô thị mới có điểm nhấn để trở thành địa danh có tiếng tầm cỡ thế giới

Đồng hành với sự phát triển không ngừng của kinh tế xã hội là nhu cầu ngày càng cao của người mua nhà về chất lượng sản phẩm, môi trường sống cũng như các giá trị gia tăng khác. Với vai trò dẫn đầu thị trường và tinh thần

không ngừng cải tiến để đáp ứng nhu cầu của khách hàng cũng như nhà đầu tư, Vinhomes sẽ nghiên cứu và xây dựng những mô hình khu đô thị mới có điểm nhấn đặc biệt, với quy mô lớn, được quy hoạch bài bản, ứng dụng công nghệ tiên tiến và vận hành chuyên nghiệp. Chúng tôi kỳ vọng những khu đô thị tương lai này sẽ trở thành những điểm đến nổi tiếng trong nước, của khu vực và cả thế giới.

- Tăng doanh thu nhờ đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh

Đồng hành với sự phát triển không ngừng của kinh tế xã hội là nhu cầu ngày càng cao của người mua nhà về chất lượng sản phẩm, môi trường sống cũng như các giá trị gia tăng khác. Với vai trò dẫn đầu thị trường và tinh thần không ngừng cải tiến để đáp ứng nhu cầu của khách hàng cũng như nhà đầu tư, Vinhomes sẽ nghiên cứu và xây dựng những mô hình khu đô thị mới có điểm nhấn đặc biệt, với quy mô lớn, được quy hoạch bài bản, ứng dụng công nghệ tiên tiến và vận hành chuyên nghiệp. Chúng tôi kỳ vọng những khu đô thị tương lai này sẽ trở thành những điểm đến nổi tiếng trong nước, của khu vực và cả thế giới.

- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao

Nguồn nhân lực luôn được ưu tiên đầu tư phát triển cả về số lượng và chất lượng để có thể đáp ứng được tốc độ phát triển mạnh mẽ của Công ty. Nhân sự được đào tạo thường xuyên và chuyên nghiệp về kiến thức và kỹ năng để bắt kịp với yêu cầu công việc, duy trì và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng về cả chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Việc chuẩn bị, đào tạo lực lượng cán bộ lãnh đạo để sẵn sàng quản lý các dự án mới cũng là một trong những ưu tiên được Công ty chú trọng.

Thời gian dự kiến thực hiện, nguồn vốn và nguồn lực dự kiến: *sẽ được quyết định theo nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông hàng năm của Tổ Chức Phát Hành.*

8.8. Điều Kiện Kinh Doanh

Tổ Chức Phát Hành không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật.

9. Thông Tin Về Cổ Đông Lớn, Cổ Đông Chiến Lược

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về cổ đông lớn, cổ đông chiến lược của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm lập Bản Cáo Bạch này:

Thông tin	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	GIC Private Limited	Monetary Authority of Singapore
Năm thành lập	2002	1981	2010
Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0101245486	198102265N	CA4684
Quốc tịch	Việt Nam	Singapore	Singapore
Địa chỉ trụ sở chính	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam	168 ROBINSON ROAD, #37-01 CAPITAL TOWER, SINGAPORE 068912	10 SHENTON WAY MAS BUILDING, SINGAPORE 079117
Vốn điều lệ	38.675.532.570.000 VND	-	-
Người đại diện theo pháp luật/Chức vụ	Nguyễn Việt Quang Tổng Giám Đốc	-	-
Người đại diện theo ủy quyền tại Tổ Chức Phát Hành/Chức vụ	Bà Nguyễn Diệu Linh	-	-



Thông tin	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	GIC Private Limited	Monetary Authority of Singapore
Số lượng cổ phần nắm giữ	2.902.482.480	216.529.846	50.121.828
Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông	66,66%	4,97%	1,15%
Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông và những người có liên quan	66,66%	4,97%	1,15%
Lợi ích liên quan đối với Công Ty	Công ty mẹ và không có lợi ích liên quan khác	Cổ đông chiến lược và không có lợi ích liên quan khác	Cổ đông chiến lược và không có lợi ích liên quan khác

10. Thông Tin Về Thành Viên Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát, Ban Giám Đốc, Kế Toán Trưởng

10.1. Hội Đồng Quản Trị

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành:

Tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên HĐQT
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên HĐQT
Ông Ashish Jaiprakash	Thành viên HĐQT
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên HĐQT
Ông Varun Kapur	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên HĐQT độc lập

Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch HĐQT

- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ; Cử nhân Luật
- Kinh nghiệm công tác:
 - Từ 03/1996 – 06/1999: Chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguérès and Partners, Hà Nội
 - Từ 1999 – 01/2005: Cộng sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel, Hà Nội
 - Từ 01/2005 – 08/2016: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 2008 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 02/2018 – 2019: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
 - Từ 2019 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Vinhomes
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công Ty: Chủ tịch HĐQT CTCP Vinhomes
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 69,66%

Tên	Mối quan hệ	Tỷ lệ sở hữu chứng khoán
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	69,66%

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

Ông Phạm Nhật Vượng – Thành viên HĐQT

- Năm sinh 1968
- Quốc tịch Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế địa chất
- Kinh nghiệm công tác:
 - Từ 1993 – 2001: Sáng lập viên Công ty TNHH Technocom, Ucraina, thuộc Tập đoàn Technocom
 - Từ 2001 đến nay: Cổ đông Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 2002 – 2011: Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 2011 đến nay: Chủ tịch Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 02/2018 - 02/2019: Chủ tịch HĐQT CTCP Vinhomes
 - Từ 02/2019 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Vinhomes
 - Từ 01/2021 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công Ty Thành viên HĐQT CTCP Vinhomes
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác Chủ tịch Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 69,66%

Tên	Mối quan hệ	Tỷ lệ sở hữu chứng khoán
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	69,66%

- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

Bà Cao Thị Hà An – Thành viên HĐQT

- Năm sinh 1968
- Quốc tịch Việt Nam
- Trình độ học vấn: Sau Đại học

- Năng lực chuyên môn: Diploma (sau Đại học) chuyên ngành Tài chính Bảo hiểm của Học viện Bảo hiểm Úc và New Zealand.
Thạc sỹ chuyên ngành Quản trị kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác:
 - Từ 1991 - 1992* Nhân viên Cửa hàng Giới thiệu sản phẩm tại Xí nghiệp sản xuất và dịch vụ May trực thuộc Confextimex
 - Từ 1992 - 1996* Nhân viên kinh doanh tại Cửa hàng số 2 - Công ty Vật tư Bưu điện 2
 - Từ 1996 - 2000* Nhân viên Phòng Xuất Nhập Khẩu - Công ty Vật tư Bưu điện 2
 - Từ 02/2000 - 08/2002* Phó trưởng phòng Phòng Tài sản kỹ thuật - CTCP Bảo hiểm Bưu điện chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (PTI-HCM).
 - Từ 8/2002 - 12/2003* Trưởng phòng Tài sản kỹ thuật (PTI-HCM)
 - Từ 01/2004 - 07/2007* Trưởng phòng Kinh doanh Bảo hiểm số 1 (PTI-HCM)
 - Từ 08/2007 - 10/2007* Thành viên ban Trù Bị CTCP Bảo Hiểm Quân Đội
 - Từ 19/10/2007 - 30/4/2008* Giám đốc CTCP Bảo Hiểm Quân Đội – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
 - Từ 01/05/2008 - 02/2016* Phó Tổng Giám Đốc CTCP Bảo Hiểm Quân Đội kiêm Giám đốc CTCP Bảo Hiểm Quân Đội – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Từ 2012 đổi thành Phó Tổng Giám Đốc Tổng CTCP Bảo Hiểm Quân đội kiêm Giám đốc Công ty Bảo Hiểm MIC Tp. HCM)
 - Từ 2016 đến nay* Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Long Tram
 - Từ 02/2016 đến nay* Giám đốc Phát triển Dự án Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 2/2018 đến nay* Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công Ty Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Long Tram
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 0%
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

Ông Phạm Thiệu Hoa – Thành viên HĐQT

- Năm sinh 1963
- Quốc tịch Việt Nam
- Trình độ học vấn: Sau Đại học

- Năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác:
 - Từ 1987 - 2002: Phụ trách công tác XNK- Công ty Leaprodexim Vietnam
 - Từ 2003 - 2005: Phó Giám đốc kinh doanh - Tập đoàn Technocom – Ucraina
 - Từ 12/2005 đến nay: Giám đốc Phát triển Dự án – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 2011 – 2019: Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
 - Từ 2015 đến nay: Chủ tịch HĐQT – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
 - Từ 2019 đến nay: Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
 - Từ 2020 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công Ty Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Chủ tịch HĐQT – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
Giám đốc Phát triển Dự án – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 0%
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHCĐ
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

Ông Ashish Jaiprakash – Thành viên HĐQT

- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Singapore
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Đầu tư tài chính – ngân hàng
- Kinh nghiệm công tác:
 - Tháng 8/1996 - Tháng 6/1998: Chuyên viên tài chính tại Lehman Brothers
 - Tháng 7/1998 - Tháng 12/2011: Công sự (từ năm 1998) và Thành viên điều hành và Trưởng Bộ phận Đông Nam Á (từ năm 2010) tại TPG Capital (S) Pte Ltd
 - Tháng 01/2012 - Tháng 10/2016: Đồng Giám đốc Điều hành tại Northstar Advisors Pte Ltd
 - Tháng 10/2016 đến nay: Thành viên điều hành, Đồng Trưởng Bộ phận Quỹ Đầu tư Tư nhân Khu vực Châu Á Thái Bình Dương và Trưởng Bộ phận Đông Nam Á
 - Từ 07/2020 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công Ty Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Thành viên điều hành, Đồng Trưởng Bộ phận Quỹ Đầu tư Tư nhân Khu vực Châu Á Thái Bình Dương và Trưởng Bộ phận Đông Nam Á

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 0%
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

Ông Trần Kiên Cường – Thành viên HĐQT

- Năm sinh 1962
- Quốc tịch Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Công nghệ viễn thông
- Kinh nghiệm công tác:
 - Từ 1985 – 1992:* Giảng viên Đại học Bách khoa Hà Nội
 - Từ 1992 – 1994:* Thực tập sinh tại Liên Bang Nga
 - Từ 1994 – 2001:* Kinh doanh tự do
 - Từ 2001 – 2010:* Giám đốc Xuất nhập khẩu & Marketing – Tập đoàn Technocom – Kharkov – Ucraina (tiền thân của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)
 - Từ 2010 – 2014:* Giám đốc Công ty Fansipan – Kharkov – Ucraina,
 - Từ 2014 đến nay:* Giám đốc Phát triển dự án – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 07/2020 đến nay:* Thành viên HĐQT kiêm và Giám đốc phát triển dự án CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công Ty Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc phát triển dự án CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Giám đốc Phát triển dự án – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 0%
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

Ông Nguyễn Việt Quang – Thành viên HĐQT

- Năm sinh 1968
- Quốc tịch Việt Nam
- Trình độ học vấn: Sau Đại học
- Năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Luật, Cử nhân khoa Quản trị kinh doanh trường Đại học Kinh tế quốc dân
- Kinh nghiệm công tác:
 - Từ 1996 - 2009* Thành viên HĐQT kiêm Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Y Cao
 - Từ 2010 - 02/2018* Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (nay

06

Từ 02/2018 đến nay

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công Ty
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021)
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021)
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành

là công ty Cổ phần Vinhomes)

Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Thành viên HĐQT CTCP Vinhomes

Thành viên HĐQT CTCP Vinhomes

Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

0%

0%

Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ

Không

Ông Varun Kapur – Thành viên HĐQT độc lập

- Năm sinh
- Quốc tịch
- Trình độ học vấn:
- Năng lực chuyên môn:
- Kinh nghiệm công tác:

Từ 1996 – 2000

Từ 2000 – 2006

Từ 2007 – 2012

Từ 2012 - 2015

Từ 2016 đến nay

Từ 02/2018 đến nay

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công Ty
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021)
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021)
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành:
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:

1969

Ấn Độ

Đại học

Công nghệ Kỹ thuật Điện

Làm việc tại AIG Investment Corporation, Hong Kong và India

Làm việc tại Intel Capital, Hong Kong

Thành viên và Giám đốc điều hành tại TPG Capital, Hong Kong và Singapore

Thành viên sáng lập tại VGC Singapore

Tổng Giám đốc Indgrowth Singapore

Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes

Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes

Tổng Giám đốc Indgrowth Singapore

0%

0%

Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ

Không

Ông Mueen Uddeen – Thành viên HĐQT độc lập

- Năm sinh
- Quốc tịch
- Trình độ học vấn:
- Năng lực chuyên môn:
- Kinh nghiệm công tác:

Từ 1978 - 1987:

Từ 1987 - 2010:

Từ 2010 – 2021:

1955

Singapore

Sau Đại học

Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

Làm việc tại Bank of America

Làm việc tại JP Morgan Chase Bank

Làm việc tại Arcpoint Associates Advisory Pte, Ltd.

Từ 2010 đến nay:

Từ 02/2018 đến nay:

Từ 2020 đến nay:

Từ 2020 đến nay

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công Ty
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 0%
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành:
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:

Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes

Tổng Giám đốc của Arcpoint Associates Advisory Pte, Ltd.

Cố vấn Đối ngoại tại Bain & Company

Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes

Tổng Giám đốc của Arcpoint Associates Advisory Pte, Ltd.

Cố vấn Đối ngoại tại Bain & Company

Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ

Không

Ông Hoàng D. Quan – Thành viên HĐQT độc lập

- Năm sinh 1969
- Quốc tịch Mỹ
- Trình độ học vấn: Sau Đại học
- Năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác:

Từ 1996 - 2002:

Từ tháng 11/2006 - tháng 8/2008

Từ tháng 01/2007 - tháng 12/2007

Từ tháng 10/2008 - tháng 9/2009

Từ tháng 10/2009 - tháng 5/2014

Từ tháng 5/2015 - tháng 8/2016

Từ tháng 1/2011 - tháng 5/2018

Từ tháng 7/2019 - Tháng 11/2019

Từ tháng 05/2020 đến nay

Từ tháng 06/2020 đến nay

Từ tháng 07/2020 đến nay

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công Ty
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 0%

Giám đốc Standard Chartered Bank

Chuyên gia tư vấn - Tập Đoàn SOVICO

Tổng Giám đốc HD Bank

Phó Tổng Giám đốc - CTCP Quản lý Quỹ Thang Long Meritz Capital

Chủ tịch HĐQT & Tổng Giám đốc Đầu Tư CTCP Đầu Tư Tài Chính AI Capital

Giám đốc Techcombank

Giảng viên kiêm nhiệm ĐH Quốc gia Hà Nội

Phó Tổng Giám đốc CTCP Quản lý Quỹ PVI

Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH CMD Capital

Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Đầu Tư và Công Nghệ Finsafe

Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes

Thành viên độc lập HĐQT

Chủ tịch HĐQT tại CTCP Đầu tư và Công nghệ CMD ANTO, CTCP Đầu tư Tài chính A.I Capital, CTCP Đầu Tư và Công Nghệ Finsafe

- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

10.2. Ban Kiểm Soát

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về Ban Kiểm Soát Của Tổ Chức Phát Hành:

Tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng BKS
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên BKS
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên BKS

Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh – Trưởng BKS

- Năm sinh: 1990
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Sau Đại học
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính Ngân hàng
Cử nhân Tài chính Ngân hàng
Chứng chỉ Kế toán viên công chứng CPA Úc
- Kinh nghiệm công tác:
 - Từ năm 2012 – năm 2017: Kiểm toán viên tại Công ty TNHH KPMG
 - Từ năm 2017 – năm 2019: Tư vấn tài chính Công ty TNHH Thuế và Tư vấn KPMG
 - Từ năm 2019 đến nay: Chuyên viên tài chính Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 08/2021 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021): 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021): 0%
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

Bà Phạm Ngọc Lan – Thành viên BKS

- Năm sinh: 1989
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán.
Chứng chỉ Kiểm toán viên Việt Nam.
- Kinh nghiệm công tác:
 - Từ năm 2011 – năm 2015: Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
 - Từ năm 2014 đến nay: Quản lý tài chính Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con trong Tập đoàn.



BẢN CÁO BẠCH

<i>Từ 08/2021 đến nay:</i>	Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Vinhomes
• Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành	Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Vinhomes
• Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác	Không
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021)	0%
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021)	0%
• Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:	Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
• Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không
Bà Lê Thị Duyên – Thành viên BKS	
• Năm sinh	1973
• Quốc tịch	Việt Nam
• Trình độ học vấn:	Sau Đại học
• Năng lực chuyên môn:	Thạc sỹ Tài chính và quản lý kiểm soát
• Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ 1995 – 2015:</i>	<i>Kế toán trưởng SYM Việt Nam, Chi nhánh Hà Nội</i>
<i>Từ 2015 – 2016:</i>	<i>Kế toán trưởng Công ty Thời trang M.Y.M</i>
<i>Từ 2016 – 2018:</i>	<i>Kế toán trưởng Công ty VinDS</i>
<i>Từ 01/2018 – 08/2018:</i>	<i>Trưởng nhóm Kế toán CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng</i>
<i>Từ 09/2018 – 07/2020:</i>	<i>Kế toán trưởng Công ty TNHH KD & TMDV VinPro</i>
<i>Từ 08/2020 đến nay:</i>	<i>Phó Phòng Kế toán, Kế toán TH và Quản trị, Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast</i>
<i>Từ 02/2018 đến nay:</i>	<i>Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Vinhomes</i>
• Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành	Thành viên Ban Kiểm soát
• Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác	Phó Phòng Kế toán, Kế toán TH và Quản trị, Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021)	0%
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021)	0%
• Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:	Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
• Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không

10.4. Kế toán trưởng

Ông Lê Tiến Công – Kế toán trưởng

- Năm sinh: 1987
- Quốc tịch: Việt Nam

BẢN CÁO BẠCH

- | | |
|--|---|
| • Trình độ học vấn: | Sau Đại học |
| • Năng lực chuyên môn: | Thạc sỹ Kinh tế |
| • Kinh nghiệm công tác: | |
| <i>Từ 07/2009 - 10/2014</i> | <i>Kiểm toán viên tại Hãng Kiểm toán AASC</i> |
| <i>Từ 11/2014 - 05/2017:</i> | <i>Chuyên viên/Chuyên viên cao cấp tại Ban Tài chính Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i> |
| <i>Từ 06/2017 - 06/2020:</i> | <i>Kế toán trưởng/Giám đốc Tài chính tại Công ty Nông nghiệp VinEco</i> |
| <i>Từ 07/2020 - 09/2020:</i> | <i>Trưởng phòng Tài chính tại Công ty Việt An</i> |
| <i>Từ 10/2020 đến nay:</i> | <i>Trưởng phòng Tài chính/Kế toán trưởng tại CTCP Vinhomes</i> |
| • Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành | Kế toán trưởng CTCP Vinhomes |
| • Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác: | Không |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) | 0% |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) | 0% |
| • Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành: | Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT |
| • Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: | Không |

10.3. Ban Giám Đốc

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về Ban Giám Đốc Của Tổ Chức Phát Hành:

Tên	Chức vụ
Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thiếu Hoa – Tổng Giám đốc: chi tiết tại mục 10.1 Thông tin về Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành

Ông Douglas John Farrell – Phó Tổng Giám đốc

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| • Năm sinh | 1980 |
| • Quốc tịch | Australia |
| • Trình độ học vấn: | Đại học |
| • Năng lực chuyên môn: | Cử nhân Tài chính |
| • Kinh nghiệm công tác: | |

<i>Từ 09/2007 – 09/2008:</i>	<i>Phó Giám đốc M&A tại Lehman Brothers</i>
<i>Từ 09/2008 – 03/2010:</i>	<i>Giám đốc M&A tại Nomura</i>
<i>Từ 03/2010 – 10/2016:</i>	<i>Giám đốc điều hành, Giám đốc M&A và Bất động sản, Australia & New Zealand tại Citigroup</i>
<i>Từ 10/2016 – 01/2018:</i>	<i>Thành viên sáng lập tại Quintet Partners</i>
<i>Từ 02/2018 đến nay:</i>	<i>Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes</i>
• Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành	Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
• Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Không
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021)	0%
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021)	0%
• Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:	Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
• Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không

Ông Nguyễn Đức Quang – Phó Tổng Giám đốc

• Năm sinh	1983
• Quốc tịch	Việt Nam
• Trình độ học vấn:	Đại học
• Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Quản trị Kinh doanh
• Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ 11/2005 - 09/2011:</i>	<i>Làm việc tại LG Electronics Việt Nam</i>
<i>Từ 01/2012 - 09/2012:</i>	<i>Làm việc tại FPT Trading Group</i>
<i>Từ 09/2012 - 10/2014:</i>	<i>Làm việc tại Mercedes – Benz An Du Autohaus</i>
<i>Từ 11/2014 đến nay:</i>	<i>Làm việc tại CTCP Vinhomes và tháng 2/2018 được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes</i>
• Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành	Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
• Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Không
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021)	0%
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021)	0%
• Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:	Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
• Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không

Ông Phạm Văn Khương – Phó Tổng Giám đốc

• Năm sinh	1959
• Quốc tịch	Việt Nam

• Trình độ học vấn:	Đại học
• Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
• Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ 1996 – 2003:</i>	<i>Giám đốc Xí nghiệp xây dựng kinh doanh thiết bị công nghệ CTN – Bộ Xây dựng</i>
<i>Năm 2003:</i>	<i>Trưởng Ban quản lý đầu tư xây dựng Vingroup</i>
<i>Năm 2008 – 12/2013:</i>	<i>Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Thương mại PFV</i>
<i>Từ 01/2009 – 12/2010:</i>	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP PCM</i>
<i>Từ 2014 đến nay:</i>	<i>Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i>
<i>Từ 10/2018 đến nay:</i>	<i>Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes</i>
• Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành	Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
• Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021)	0%
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021)	0%
• Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:	Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
• Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không

Ông Nguyễn Vũ Hưng – Phó Tổng Giám đốc

• Năm sinh	1975
• Quốc tịch	Việt Nam
• Trình độ học vấn:	Đại học
• Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
• Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ 1996 – 2005:</i>	<i>Công tác tại Công ty Viễn Thông Hà Nội</i>
<i>Từ 2005 – 2010:</i>	<i>Công tác tại CTCP Du lịch Vinpearlland</i>
<i>Từ 2010 – 2018:</i>	<i>Tập đoàn Vingroup - Công ty CP</i>
<i>Từ 2018 đến nay:</i>	<i>Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom</i>
<i>Từ 2020 đến nay:</i>	<i>Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Tư vấn Đầu tư Việt Nam.</i>
<i>Từ 2020 đến nay:</i>	<i>Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia</i>
<i>Từ 2020 đến nay:</i>	<i>Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Xavinco.</i>
<i>Từ 2020 đến nay:</i>	<i>Tổng Giám đốc, Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Xalivico.</i>

- Từ 2015 đến nay:* Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm.
- Từ 2020 đến nay:* Thành viên HĐQT CTCP VinWonder.
- Từ 04/2020 đến nay:* Phó Tổng Giám đốc phụ trách An ninh, an toàn và Phòng chống cháy nổ của CTCP Vinhomes.
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Tư vấn Đầu tư Việt Nam.
 - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom.
 - Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia
 - Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Xavinco.
 - Tổng Giám đốc, Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Xalivico.
 - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm.
 - Thành viên HĐQT CTCP VinWonder.
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0,000037%
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 0,000011%

<u>Tên</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu chứng khoán</u>
Nguyễn Vũ Quang	Em Trai	0,000011%

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT và cổ tức nhận theo tỷ lệ sở hữu cổ phần
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

Bà Nguyễn Thu Hằng – Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Sau Đại học
- Năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng
- Kinh nghiệm công tác:

Từ 2006 – 2009:

Công ty KPMG LLP Singapore

Từ 2009 – 2020:

Trưởng phòng thị trường vốn – Khối kinh doanh vốn và thị trường - Ngân hàng VietinBank Việt Nam

Từ 10/2020 đến nay:

Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

BẢN CÁO BẠCH

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 0%
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

Bà Mai Thu Thủy – Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh 1975
- Quốc tịch Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:
 - Từ 1997 - 2005: Cán bộ dự án – Trung tâm hỗ trợ doanh nghiệp vừa và nhỏ ngoài quốc doanh – Liên minh HTX Việt Nam
 - Từ 2005 - 7/2006: Giám đốc Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre
 - Từ 7/2006 - 8/2010: Phó Tổng giám đốc CTCP Vinpearl
 - Từ 11/2007 - 3/2011: Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Vinpearl
 - Từ 5/2012 - 2018: Phó Tổng Giám đốc CTCP Phát Triển Đô Thị Nam Hà Nội
 - Từ 10/2020 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền (30/06/2021) 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan (30/06/2021) 0%
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành: Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

11. Chính Sách Trả Cổ Tức

Tổ Chức Phát Hành tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. ĐHĐCĐ thường niên sẽ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hằng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Tổ Chức Phát Hành. Tỷ lệ cổ tức chi trả hằng năm được thông qua tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên.

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
Chính sách chia cổ tức bằng tiền mặt (%)	-	15%
Chính sách chia cổ tức bằng cổ phiếu(%)	-	30%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	37,58%	31,65%

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 và năm 2021)

12. Tình Hình Thanh Toán Gốc Và Lãi Trái Phiếu Đã Phát Hành Trong 03 Năm Liên Tục Liên Trước Năm Đăng Ký Chào Bán Và Đến Thời Điểm Hiện Tại

Các trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành phát hành trong 03 (ba) năm liền trước đều được thanh toán gốc, lãi đúng hạn theo như cam kết với người sở hữu trái phiếu.

13. Thông Tin Về Những Cam Kết Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành

• Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/6/2021
Đến 1 năm	124.024	111.672	145.253
Trên 1 đến 5 năm	290.977	505.354	675.280
Trên 5 năm	3.703.184	5.759.524	7.481.810
Tổng cộng	4.118.185	6.376.550	8.302.343

• Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên cho thuê, đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng, tài sản và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/6/2021
Đến 1 năm	610.672	537.615	602.717
Trên 1 đến 5 năm	614.070	653.775	827.538
Trên 5 năm	410.299	2.174.135	1.995.090
Tổng cộng	1.635.041	3.365.525	3.425.345

• Cam kết cho thuê

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) dự án bất động sản cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính. Vào thời điểm 30/06/2021, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 18,8 tỷ VND, 48,2 tỷ VND và 58,2 tỷ VND. Vào 30/06/2021, tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 21,4 tỷ VND, 88,8 tỷ VND và 488,5 tỷ VND.

• Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản

Công ty và các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án, bao gồm: Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vinhomes Symphony, Dự án Vinhomes New Center, Dự án Vinhomes Marina và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi

thỏa thuận.

- **Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 2 năm 2012 giữa Công ty Hoàng Gia và CTCP Đầu tư Thiên Hương (“Công ty Thiên Hương”) về việc khai thác cầu phần trường học thuộc Dự án Vinhomes Royal City, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ năm 2012 đến năm 2043.

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các công ty con với Công ty Vinschool về việc khai thác cầu phần trường học thuộc các dự án bất động sản, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Vinschool được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 8 năm 2020 giữa Công ty và các công ty con với Công ty Vinfast và Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án về việc nhận chuyển nhượng một phần Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Công ty và các công ty con sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Vinfast và có mức sản tối thiểu cho đến khi hoàn tất thủ tục bàn giao công trình và quản lý dự án cho Công ty và các công ty con.

- **Thông tin về các loại trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm 30/06/2021:**

Tại thời điểm 30/06/2021, Tổ Chức Phát Hành có dư nợ mệnh giá trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn là 14.000 tỷ VNĐ. Thông tin các trái phiếu được trình bày tại Mục IV – Khoản 7.3 của Bản Cáo Bạch này.

14. Các Thông Tin, Nghĩa Vụ Nợ Tiềm Ẩn, Tranh Chấp KIỆN TỤNG Liên Quan Tới Tổ Chức Phát Hành Có Thể Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh, Tình Hình Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành, Đợt Chào Bán, Dự Án Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán

Tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành cam kết không có các nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng có thể ảnh hưởng đến (i) hoạt động kinh doanh, (ii) tình hình tài chính, (iii) đợt chào bán hoặc (iv) phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Tổ Chức Phát Hành.

15. 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 Xâm Phạm Trật Tự Quản Lý Kinh Tế Mà Chưa Được Xóa Án Tích

Tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành 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

1. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinhomes được lập theo Hệ Thống Kế Toán Việt Nam và Chuẩn Mục Kế Toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành (“VAS”) do đó không nên sử dụng để so sánh với các báo cáo tài chính của các công ty khác mà được lập theo các chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ một chuẩn mực kế toán nào khác.

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Hợp Nhất

Chỉ tiêu (Triệu VND)	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/(giảm)	6 tháng đầu năm 2021
Tổng giá trị tài sản	197.241.028	215.326.377	9,17%	210.849.493
Vốn chủ sở hữu	64.715.043	89.129.915	37,73%	99.447.328
Doanh thu thuần	51.626.931	71.546.737	38,58%	41.001.561
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	29.715.474	37.305.841	25,54%	20.482.229
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	30.22	-789.004	-	48.716
Lợi nhuận trước thuế	29.745.694	36.516.837	22,76%	20.530.945
Lợi nhuận sau thuế	24.319.100	28.206.540	15,99%	16.049.897
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	21.747.376	27.351.280	25,77%	15.917.392
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.502	8.315	27,88%	4.839
Tỷ lệ lợi nhuận chia hoặc trả cổ tức (%)	-	-	-	-
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	53,18%	36,25%	-	50,39%
Tỷ suất lợi nhuận ròng (%)	47,11%	39,42%	-	39,14%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét của TCPH)

Trong năm 2020, Vinhomes ghi nhận xấp xỉ 71.547 tỷ đồng doanh thu thuần và 27.351 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ, tăng lần lượt 38,58% và 25,77% so với cùng kỳ năm 2019. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu tăng từ 6.502 đồng trong năm 2019 lên 8.315 đồng trong năm 2020, tương ứng mức tăng trưởng 27,88%. Tại thời điểm 31/12/2020, tổng tài sản của Vinhomes 215.326 tỷ đồng, tăng 9,17% so với cùng kỳ 2019. Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020 tăng 24.415 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, đạt 89.130 tỷ đồng. Mức tăng vốn chủ sở hữu này chủ yếu đến từ lợi nhuận sau thuế của Công Ty năm 2020.

Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021, Vinhomes đạt được 41.002 tỷ đồng doanh thu thuần và 15.917 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ, tăng lần lượt 79% và 55% so với cùng kỳ năm 2020. Thu nhập trên mỗi cổ phần trong nửa đầu năm 2021 đạt 4.839 đồng. Tại thời điểm 30/06/2021, tổng tài sản Vinhomes đạt xấp xỉ 215.000 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu đạt 99.447 tỷ đồng, tăng 12% so với thời điểm 31/12/2020.

Với mục tiêu đạt 90.000 tỷ đồng doanh thu và 35.000 tỷ đồng lãi sau thuế trong năm 2021, Vinhomes, sau nửa đầu năm, đã hoàn thành 46% kế hoạch doanh thu và 46% chỉ tiêu lợi nhuận.

Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Riêng Lẻ

Chỉ tiêu (Triệu VND)	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/(giảm)	6 tháng đầu năm 2021
Tổng giá trị tài sản	122.746.581	108.678.984	-11,47%	103.122.485
Vốn chủ sở hữu	39.805.714	49.248.900	23,72%	52.157.216
Doanh thu thuần	15.465.004	22.827.451	47,61%	8.173.658
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	9.653.701	10.809.365	11,97%	8.374.655
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	-33.916	-879.898	-	-5.294

Chỉ tiêu (Triệu VND)	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/(giảm)	6 tháng đầu năm 2021
Lợi nhuận trước thuế	9.619.785	9.929.467	3,22%	8.369.361
Lợi nhuận sau thuế	9.155.430	9.443.186	3,14%	7.842.587
Tỷ lệ lợi nhuận chia hoặc trả cổ tức (%)	59,20%	41,37%	-	-
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	22,42%	40,08%	44,06%	27,99%
Tỷ suất lợi nhuận ròng (%)	62,20%	43,50%	-43,00%	95,95%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét của TCGP)

Các chỉ tiêu khác: Không có

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành:

Không có.

1.2. Những Nhân Tố Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh Của Tổ Chức Phát Hành

Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

• Sự xuất hiện của dịch Covid

Đại dịch Covid-19 đã làm cho năm 2020 trở thành một năm lịch sử đối với nền kinh tế toàn cầu, dịch Covid-19 bùng phát và lan rộng, ảnh hưởng tiêu cực đến kinh tế - xã hội của nhiều quốc gia. Là một đất nước năng động và hội nhập, Việt Nam không tránh khỏi ảnh hưởng của những bất ổn toàn cầu. Tuy nhiên, nhờ chính sách phòng chống dịch bệnh quyết liệt cùng sự tập trung cao độ để giữ vững ổn định kinh tế, chúng ta vẫn đạt mức tăng trưởng dương 2,91% và gia nhập nhóm nước có tăng trưởng cao nhất thế giới.

Về thị trường bất động sản, dù chịu tác động chung của dịch bệnh nhưng do nhu cầu lớn và nguồn cung khan hiếm – khả năng hấp thụ vẫn đạt mức rất cao, với 100% tại Hà Nội và 87% tại Thành phố Hồ Chí Minh. Trong bối cảnh đó, Vinhomes đã nhanh chóng triển khai những phương án kinh doanh nhằm vượt qua khó khăn, thích nghi và tận dụng cơ hội mới.

• Chính sách cho vay của ngân hàng

Do đặc thù ngành chủ yếu của Tổ chức phát hành là đầu tư dự án bất động sản, một ngành có nhu cầu về vốn rất lớn và thời gian thu hồi vốn dài. Do đó, để thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh và đầu tư, Tổ chức phát hành phụ thuộc khá lớn vào nguồn vốn vay của các ngân hàng. Chính vì vậy, các chính sách về cho vay của ngân hàng có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả đầu tư và hoạt động của Tổ chức phát hành.

Trong năm 2019-2020, dưới chính sách thắt chặt cho vay dài hạn cũng như các khoản vay cho ngành bất động sản và xây dựng cầu đường, Tổ chức phát hành đã gặp một số khó khăn nhất định trong công tác huy động vốn nhằm phục vụ đầu tư. Tuy nhiên, nhờ sự phát triển mạnh của thị trường trái phiếu cũng như uy tín và hiệu quả kinh doanh khả quan, công ty hứa hẹn sẽ tập trung nguồn lực lớn trong huy động vốn từ thị trường trái phiếu nhằm giảm thiểu phụ thuộc vào nguồn vốn vay ngân hàng trong thời gian tới.

• Nguồn vốn đầu tư nước ngoài

Từ 2019, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung liên tục diễn ra, cùng với sự bùng phát của đại dịch Covid-19, xu hướng di dời toàn bộ hoặc một phần hoạt động sản xuất khỏi Trung Quốc của các công ty và tập đoàn Mỹ càng trở nên rõ nét. Riêng năm 2019, đã có ít nhất 50 công ty và tập đoàn Mỹ đã quyết định hoặc lên kế hoạch di dời để tránh sự đứt gãy nguồn cung nguyên liệu, ngưng trệ hoạt động sản xuất tại Trung Quốc, đem lại lợi ích cho các quốc gia lân cận trong đó có Việt Nam.

Theo báo cáo từ Tổ chức Ngân hàng Thế giới (Worldbank), vốn FDI đầu tư mới đăng ký vào Việt Nam giảm nhẹ 6,6% năm 2020 (so với cùng kỳ năm trước) do ảnh hưởng từ khủng hoảng Covid-19. Tác động của đại dịch đến dòng vốn FDI đầu tư mới này dường như ít nghiêm trọng nhờ sự tăng trưởng mạnh trong việc đầu tư vào lĩnh vực

sản xuất điện tại Việt Nam. Ngoài ra, lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo và hoạt động kinh doanh bất động sản cũng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng vốn FDI đầu tư mới đăng ký trong năm 2020.

Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Thép là mặt hàng thiết yếu trong xây dựng, giá thép biến động tăng sẽ ảnh hưởng trực tiếp các mặt hàng khác trong nhóm vật liệu xây dựng.

Trong giai đoạn nửa đầu năm 2021, khi các công trình, dự án xây dựng có tiến độ triển khai tốt, nhu cầu vật liệu tăng thì giá thép xây dựng cũng tăng vọt. Giá thép nhiều lần tăng với biên độ ngày càng lớn. Mức giá thép hiện tại đã đạt từ 16 đến hơn 18 triệu đồng/tấn tùy loại, cao hơn thời điểm đầu năm khoảng 27% đến 45% so cuối năm 2020. Giá thép tăng "phi mã" đã khiến một số doanh nghiệp xây dựng bị ảnh hưởng đến các công trình đã và đang thực hiện vì phần lớn hợp đồng ký đơn giá cố định.

Diễn biến phức tạp của dịch Covid-19

Trong năm 2020 và năm 2021, thế giới đang chứng kiến những biến động nhanh, phức tạp, đa chiều và khó đoán định do diễn biến phức tạp của dịch Covid-19. Tăng trưởng tổng sản phẩm nội địa (GDP) đã giảm xuống mức thấp kỷ lục ở nhiều nền kinh tế. Trong bối cảnh một số thành phố lớn phải áp đặt các biện pháp giãn cách để chống dịch đã gây ra tình trạng đứt gãy chuỗi cung ứng và ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư xây dựng của Tổ chức phát hành. Một số Dự Án do ảnh hưởng của các biện pháp giãn cách, phong tỏa, phải giãn tiến độ thi công và bàn giao sản phẩm cuối cùng tới khách hàng.

Nhiều tổ chức vẫn lạc quan về tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2021. Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã đưa ra triển vọng về nền kinh tế của đất nước với mức tăng trưởng 6,17% vào năm 2021 trong kịch bản cơ sở và thậm chí có thể đạt 6,72% trong trường hợp tốt nhất. Các nhà đầu tư nước ngoài đang tìm kiếm các thị trường mới, trong đó Việt Nam được coi là một trong những điểm đến hấp dẫn nhất. Sự kiểm soát dịch bệnh hiệu quả của chính phủ không chỉ giúp thu hút các nhà đầu tư nước ngoài mà còn giúp hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước khôi phục nhanh sau giai đoạn giãn cách xã hội.

2. Tình Hình Tài Chính

2.1 Các Chỉ Tiêu Cơ Bản

2.1.1 Tình hình công nợ:

Đơn vị: triệu VND

	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Tổng các khoản nợ phải thu	55.582.970	45.676.838	48.842.325
Tổng các khoản nợ phải trả	132.525.985	126.196.462	111.402.165

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét của TCPH)

2.1.2 Các khoản phải thu

Các Khoản Phải Thu

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Các khoản phải thu ngắn hạn	47.467.976	34.592.470	42.835.185
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	8.811.344	10.674.408	11.588.782
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8.802.736	8.504.424	8.991.933
Phải thu về cho vay ngắn hạn	16.507.454	8.272.493	12.924.863

BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Phải thu ngắn hạn khác	13.465.638	7.190.939	9.410.991
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-119.196	-49.794	-81.384
Các khoản phải thu dài hạn	8.114.994	11.084.368	6.007.140
Phải thu về cho vay dài hạn	7.863.900	4.130.000	2.000
Phải thu dài hạn khác	251.094	6.954.368	6.005.140
TỔNG CỘNG	55.582.970	45.676.838	48.842.325

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét của TCGP)

Đánh giá đối với các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 30/06/2021:

Đơn vị: triệu Đồng

Thời gian quá hạn	Giá trị	Nguyên nhân	Khả năng thu hồi
Quá hạn 1-3 tháng	-	-	-
Quá hạn 3-6 tháng	-	-	-
Quá hạn 6-12 tháng	-	-	-
Quá hạn trên 12 tháng	142.996	Chủ yếu là khoản phải thu cho vay quá hạn từ các công ty con trước khi mua thực hiện mua bán sáp nhập và một số khoản tạm ứng lâu ngày cho nhà thầu không thu hồi được do không thi công.	61.612
Tổng cộng	142.996	-	61.612

2.1.3 Các Khoản Phải Trả:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Các khoản phải trả ngắn hạn	121.556.854	103.385.277	94.918.698
Phải trả người bán ngắn hạn	6.078.324	11.401.484	12.228.773
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	40.245.699	26.968.735	23.025.587
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.095.296	5.035.067	5.131.346
Chi phí phải trả ngắn hạn	7.839.911	13.912.784	17.175.856
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	465.696	531.699	564.274
Phải trả ngắn hạn khác	46.669.574	34.032.822	26.164.596
Vay ngắn hạn	18.162.354	10.997.726	9.977.807
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	504.960	650.459
Các khoản phải trả dài hạn	10.969.131	22.811.185	16.483.467
Chi phí phải trả dài hạn	588.885	1.409.698	1.354.399
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.534.550	3.325.997	1.404.622
Phải trả dài hạn khác	90.376	3.537.548	243.198
Vay dài hạn	8.343.025	13.957.735	12.884.057
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	270.303	198.873	179.455
Dự phòng phải trả dài hạn	141.992	381.334	417.736

BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
TỔNG CỘNG	132.525.985	126.196.462	111.402.165

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét của TCPH)

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

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

Đồng thời, Tổ Chức Phát Hành và các công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong các hợp đồng/cam kết mà Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các công ty con là một bên ký kết.

❖ **Chi tiết các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm 30/06/2021**

Đơn vị tính: triệu VND:

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Vay Ngắn Hạn	18.162.354	10.997.726	9.977.807
Vay ngắn hạn ngân hàng ⁽¹⁾	3.894.815	590.000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả ⁽¹⁾	-	1.380.950	348.825
Vay từ các đối tác ⁽²⁾	1.960.000	-	400.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả ⁽³⁾	12.307.539	8.442.360	8.491.982
Vay từ các bên liên quan	-	584.416	737.000
Vay Dài Hạn	8.343.025	13.957.735	12.884.057
Vay dài hạn ngân hàng ⁽¹⁾	1.371.098	510.814	407.504
Vay từ các đối tác ⁽²⁾	3.390.000	5.320.000	6.570.000
Trái phiếu phát hành ⁽³⁾	2.776.927	7.389.921	5.906.553
Vay từ các bên liên quan	805.000	737.000	-
TỔNG CỘNG	26.505.379	24.955.461	22.861.864

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét của TCPH)

(1) Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản bảo đảm
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	437,5 tỷ VND	08/2024	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,5%/năm đến 10%/năm	- Một số tài sản cố định hữu hình, chi phí xây dựng cơ bản dở dang, một số hàng tồn kho và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này; và - Một số cổ phần của một số công ty trong tập đoàn.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	205,0 tỷ VND Trong đó vay dài hạn đến hạn trả: 205,0 tỷ VND	03/2021 đến 06/2022	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,5%/năm đến 10%/năm	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	114,4 tỷ VND Trong đó vay dài hạn đến hạn trả: 114,4 tỷ VND (loại tiền USD)	06/2022	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 5,5%/năm đến 7%/năm	

(2) Chi tiết khoản vay từ các đối tác được trình bày như sau:

- Các khoản đi vay ngắn hạn từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 1.780 tỷ đồng, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 04 năm 2022 đến tháng 06 năm 2022; và

BẢN CÁO BẠCH

- Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 5.190 tỷ đồng, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 07 năm 2022 đến tháng 11 năm 2022.

(3) Chi tiết trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

Đơn vị: Triệu VND

	30/06/2021	31/12/2020
Trái phiếu dài hạn phát hành	14.397.952	15.832.281
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(8.491.398)	(8.442.360)
TỔNG CỘNG	5.906.554	7.389.921

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Tài sản bảo đảm
CTCP Chứng khoán Kỹ Thương	11.899.467	Từ tháng 11/2021 đến tháng 05/2023	- Một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; và
Trong đó: Trái Phiếu dài hạn đến hạn trả	6.492.232		- Một số dự án bất động sản và thương mại dịch vụ
CTCP Chứng khoán Kỹ Thương	1.999.166	Tháng 08/2021	Khoản trái phiếu này không có tài sản bảo đảm
Trong đó: Trái Phiếu dài hạn đến hạn trả	1.999.166		
CTCP Chứng khoán KB Việt Nam	499.319	Tháng 05/2023	- Một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; và
			- Một số dự án bất động sản và thương mại dịch vụ

TỔNG CỘNG 14.397.952⁽¹⁾

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	5.906.554
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	8.491.398

⁽¹⁾ Số dư trái phiếu phát hành tại mục này được trình bày theo Thông Tư 200 và chính sách kế toán được thuyết minh chi tiết tại BCTC của Tổ Chức Phát Hành. Tổng giá trị trái phiếu ghi nhận tại mục này bao gồm các trái phiếu được chào bán và phát hành bởi Tổ Chức Phát Hành và CTCP Phát triển Thành Phố Xanh (một trong các công ty con của Tổ Chức Phát Hành).

❖ **Danh sách các trái phiếu chưa đáo hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm 30/06/2021:**

S T T	Tên trái phiếu	Tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (tỷ VND)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Thời hạn	Tính chất trái phiếu
1	VHM72021	2.000	02/08/2018	02/08/2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng biên độ 4,25%/năm. Lãi vay	36 tháng	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền,

BẢN CÁO BẠCH

S T T	Tên trái phiếu	Tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (tỷ VND)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Thời hạn	Tính chất trái phiếu
					được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.		không được bảo đảm bằng tài sản
2	BondVHM012021	95	30/05/2020	30/11/2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	18 tháng	
3	BondVHM022021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
4	BondVHM032021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
5	BondVHM042021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
6	BondVHM052021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
7	BondVHM062021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
8	BondVHM072021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
9	BondVHM082021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
10	BondVHM092021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
11	BondVHM102021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
12	BondVHM112021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
13	BondVHM122021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
14	BondVHM132021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
15	BondVHM142021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
16	BondVHM152021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
17	BondVHM162021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
18	BondVHM172021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
19	BondVHM182021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
20	BondVHM192021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
21	BondVHM202021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
22	BondVHM212021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
23	BondVHM222021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
24	BondVHM232021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
25	BondVHM242021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
26	BondVHM252021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
27	BondVHM262021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
28	BondVHM272021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
29	BondVHM282021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
30	BondVHM292021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
31	BondVHM302021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
32	BondVHM312021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
33	BondVHM322021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
34	BondVHM332021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
35	BondVHM342021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
36	BondVHM352021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
37	BondVHM362021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
38	BondVHM372021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
39	BondVHM382021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
40	BondVHM392021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
41	BondVHM402021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
42	BondVHM412021	70	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
43	BondVHM422021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
44	BondVHM432021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
45	BondVHM442021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
46	BondVHM452021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
47	BondVHM462021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
48	BondVHM472021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
49	BondVHM482021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
50	BondVHM492021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	

BẢN CÁO BẠCH

S T T	Tên trái phiếu	Tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (tỷ VND)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Thời hạn	Tính chất trái phiếu
51	BondVHM502021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
52	BondVHM512021	475	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
53	BondVHM522021	475	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
54	BondVHM012023	3.095	30/05/2020	30/05/2023	Lãi suất 9%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	36 tháng	
55	BondVHM022023	475	30/05/2020	30/05/2023	Lãi suất 9,5%/năm	36 tháng	
56	BondVHM032023	190	30/05/2020	30/05/2023	áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	36 tháng	
57	BondVHM042023	190	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
58	BondVHM052023	190	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
59	BondVHM062023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
60	BondVHM072023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
61	BondVHM082023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
62	BondVHM092023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
63	BondVHM102023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
64	BondVHM112023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
65	BondVHM122023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
66	BondVHM132023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
67	BondVHM142023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
68	BondVHM152023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
69	BondVHM162023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
70	BondVHM172023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
71	BondVHM182023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
72	BondVHM192023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
Tổng		14.000					

2.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định:

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

Tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 30/06/2021 của Tổ Chức Phát Hành là 5,131 tỷVND.

Đơn vị: Triệu VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.926.657	4.207.140	3.722.177
Thuế giá trị gia tăng	114.553	375.268	952.023
Các loại thuế khác	54.086	452.659	457.145
TỔNG CỘNG	2.095.296	5.035.067	5.131.346

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán và BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét của TCPH)

Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng tại thời điểm 30/06/2021, Tổ Chức Phát Hành không có bất kỳ khoản nợ phải trả nào quá hạn trên 01 năm và đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định khác liên quan đến chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2.1.5 Trích lập các quỹ:

Năm 2020, Tổ Chức Phát Hành thực hiện trích 10.000.000.000 (mười tỷ đồng) vào quỹ dự trữ (5 tỷ đồng cho năm 2019 và 5 tỷ đồng cho năm 2020). Việc trích lập quỹ được thực hiện theo nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông hàng năm của Tổ Chức Phát Hành.

2.1.6 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 Cơ Bản Chỉ Tiêu Hợp Nhất

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,15	0,99
	Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,65	0,57
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)		
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,13	0,12
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,41	0,28
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)		
	Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,33	0,35
	Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	0,45	0,59
	Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,50	0,88
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	47,11%	39,42%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	15,35%	13,67%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	36,67%	43,10%
	Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VND)	6.502	8.315

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành)

Chỉ Tiêu Riêng Lẻ

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,40	2,48
	Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,16	2,32
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)		
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,44	0,33
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,36	0,73
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)		
	Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,12	0,20
	Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	0,27	0,40
	Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,25	2,15
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	59,20%	41,37%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau	7,01%	8,16%

	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	23,07%	21,21%
	Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VND)	-	-

(Nguồn: BCTC riêng lẻ năm 2019 và 2020 được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành)

Nhận xét về các chỉ tiêu tài chính hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành:

➤ **Về khả năng thanh toán:**

Các chỉ số thanh toán của Tổ Chức Phát Hành cuối năm 2020 có phần sụt giảm so với cuối năm 2019, cụ thể hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh lần lượt giảm từ 1,15 lần và 0,65 lần xuống 0,99 lần và 0,57 lần. Nguyên nhân chủ yếu đến từ biến động phải thu về cho vay ngắn hạn, hàng tồn kho và giá trị các khoản đặt cọc ngắn hạn cho mục đích đầu tư. Trong đó, chỉ tiêu Phải thu về cho vay ngắn hạn giảm 8.235 tỷ đồng, chỉ tiêu Hàng tồn kho giảm 17.313 tỷ đồng chủ yếu do trong năm Công ty đã tiến hành bàn giao cho người mua nhà, và các Khoản đặt cọc ngắn hạn cho mục đích đầu tư giảm 8.460 tỷ đồng so với năm 2019. Bên cạnh đó, chỉ tiêu Nợ ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2020 của Vinhomes giảm 18.172 tỷ đồng so với cùng chỉ tiêu tại 31/12/2019, chủ yếu đến từ việc giảm các khoản người mua nhà thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại tại các dự án bất động sản do Công Ty đã tiến hành bàn giao cho người mua nhà.

➤ **Về cơ cấu vốn:**

Chỉ số Nợ/Tổng tài sản trong năm 2020 giảm nhẹ từ mức 0,13 lần xuống 0,12 lần của năm 2018. Trong khi đó, chỉ số Nợ/Vốn chủ sở hữu trong năm 2020 giảm từ 0,41 lần xuống 0,28 lần của năm liền trước. Nguyên nhân chính của sự thay đổi này đến từ việc gia tăng 24.415 tỷ đồng của Vốn chủ sở hữu trong năm 2020, lên mức 89.130 tỷ đồng. Mức tăng vốn chủ sở hữu chủ yếu từ lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2020.

➤ **Về năng lực hoạt động:**

Trong năm 2020, vòng quay tổng tài sản, vốn lưu động và hàng tồn kho đều có xu hướng gia tăng, cụ thể các hệ số này lần lượt tăng từ mức 0,33 vòng, 0,45 vòng và 0,50 vòng lên mức 0,35 vòng, 0,59 vòng và 0,88 vòng. Nguyên nhân cho mức tăng trưởng mạnh trong các hệ số năng lực hoạt động này đến từ việc tổng doanh thu thuần hợp nhất ghi nhận trong năm 2020 của Công Ty tăng 37% so với cùng kỳ năm 2019, chủ yếu do công ty bước vào thời kỳ bàn giao lớn với các sản phẩm bàn giao chủ yếu của 4 dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Symphony.

➤ **Về khả năng sinh lời:**

Chỉ số tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS), lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) và lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) của Vinhomes tại 31/12/2020 giảm nhẹ lần lượt từ 47,11%, 15,35% và 43,10% xuống 39,42%, 13,67% và 36,67% so với cùng kỳ. Trong năm 2020, tổng lợi nhuận kế toán hợp nhất trước thuế trong năm 2020 đạt 37.047 tỷ đồng, tăng 25% so với năm 2019 nhờ tăng trưởng mạnh trong việc bàn giao bán lẻ và bán buôn tại các đại dự án. Lợi nhuận sau thuế năm 2020 tăng 16% so với cùng kỳ.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

3. Ý Kiến Của Tổ Chức Kiểm Toán Đối Với Báo Cáo Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành

BCTC kiểm toán năm 2019, năm 2020 và 6 tháng đầu năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán/soát xét bởi Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn Ernst & Young Việt Nam. Trong đó, ý kiến kiểm toán đối với BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, 31/12/2020 và ý kiến soát xét đối với BCTC cho giai đoạn tài chính sáu tháng đầu năm 2021 (bao gồm kết quả riêng lẻ và hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành) như sau:

➤ **Năm 2019:**

Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2019: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12

năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng”.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019: “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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

➤ Năm 2020:

Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2020: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng”.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020: “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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

➤ Năm 2021:

Báo cáo tài chính riêng lẻ giữa niên độ năm 2021: “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 riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ”.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2021: “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 giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”.

4. Kế Hoạch Doanh Thu Và Chỉ Tiêu Lợi Nhuận Năm Tiếp Theo

4.1 Kế Hoạch Doanh Thu Và Lợi Nhuận

Đơn vị: triệu VND

CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch hợp nhất năm 2021	% Tăng/Giảm
Doanh thu thuần	71.546.737	90.000.000	25,79%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	28.206.540	35.000.000	24,08%
Tỷ lệ LNST TNDN/Doanh thu thuần	39,42%	38,89%	-1,36%

Tỷ lệ LNST TNDN/Vốn chủ sở hữu	31,65%	29,36%	-7,21%
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức	Vinhomes đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 15%/vốn điều lệ và cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 30%/vốn điều lệ	-	-

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

4.2 Cấp Có Thẩm Quyền Thông Qua Kế Hoạch Nêu Trên: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 của ĐHĐCĐ Vinhomes ngày 25/06/2021 và Nghị quyết HĐQT của Vinhomes ngày 16/08/2021.

4.3 Căn Cứ Để Đạt Được Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận Và Tỷ Lệ Chia Lợi Nhuận/Cổ Tức Nêu Trên

Kế hoạch hoạt động của các lĩnh vực kinh doanh

• Tiếp tục triển khai và bàn giao các dự án Đại đô thị

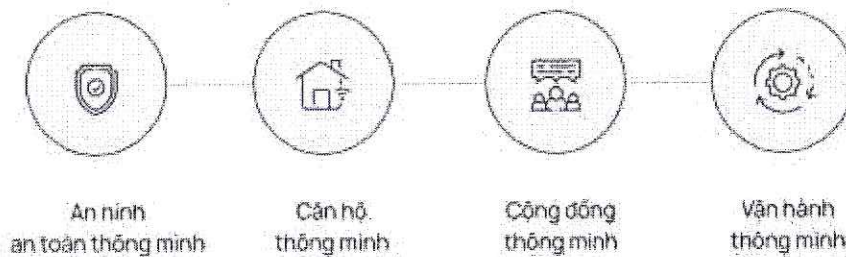
Kết quả bán hàng tích cực tại ba dự án Đại đô thị (Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park) trong năm 2019 và 2020, bất chấp những khó khăn của thị trường bất động sản và ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19, là minh chứng cho hướng đi đúng đắn của Vinhomes trong việc xây dựng sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường. Năm 2021, ngoài việc tiếp tục mở bán tại các Đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park và các dự án mới, Công Ty sẽ tiếp tục bàn giao những căn hộ đã hoàn thiện tới tay khách hàng. Các Đại dự án hiện hữu nói trên tiếp tục đóng góp lớn cho Công Ty trong năm 2021 cả về doanh số, doanh thu và lợi nhuận, tạo tiền đề để thị trường đón nhận tiếp các Đại dự án tiếp theo được mở bán trong năm 2021.

• Đẩy mạnh triển khai mô hình O2O và ra mắt hoạt động kinh doanh thứ cấp

Mô hình kinh doanh O2O (Online-to-Offline) đang được Công Ty xây dựng sẽ giúp các sản phẩm của Vinhomes tiếp cận được nhiều đối tượng khách hàng hơn, thông qua đa dạng các kênh tương tác. Khách hàng sẽ được tiếp cận thông tin, tư vấn về sản phẩm trên cả hai nền tảng online và offline thông qua việc số hóa toàn diện các kênh phân phối. Vinhomes sẽ tiếp nhận mọi thông tin về sản phẩm và các yêu cầu từ phía khách hàng và giải đáp nhanh chóng thông qua hệ thống bán hàng trực tuyến, trung tâm chăm sóc khách hàng tập trung, hoặc qua các nhân viên bán hàng được đào tạo chuyên nghiệp, tận tâm. Trong năm 2021, Vinhomes sẽ hoàn thiện và đưa hệ thống này vào hoạt động. Nhờ đó, khách hàng và nhà đầu tư có thể dễ dàng tìm hiểu về sản phẩm, trải nghiệm và tương tác với Vinhomes theo nhiều phương thức khác nhau. Trong đó, kinh doanh thứ cấp là một mảng hoạt động mới được Công Ty cho ra mắt theo mô hình O2O và sẽ bắt đầu triển khai mạnh mẽ trong năm 2021. Đây sẽ là một nền tảng giao dịch tiện lợi và an toàn cho các nhà đầu tư cũng như người mua nhà. Thông qua hệ sinh thái đa kênh này, khách hàng có thể tin tưởng vì được giao dịch trực tiếp qua Chủ đầu tư, góp phần nâng cao tính minh bạch cho thị trường.

• Không ngừng nâng cao chất lượng sống cho cư dân với công nghệ làm cốt lõi

Ngoài việc ứng dụng công nghệ mạnh mẽ để hỗ trợ hoạt động bán hàng, theo định hướng xây dựng đô thị thông minh, Vinhomes sẽ không ngừng nâng cấp và bổ sung các tiện ích và trang thiết bị công nghệ cao để nâng cao chất lượng sống của cư dân và tăng cường hiệu quả quản lý vận hành dự án. Cư dân của ba đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park sẽ được tận hưởng những lợi ích vượt trội của bốn trụ cột thông minh: An ninh an toàn thông minh – Căn hộ thông minh – Cộng đồng thông minh và Vận hành thông minh, hiện đã được ứng dụng tại đây và sẽ được liên tục phát triển bổ sung trong thời gian tới.



Kế hoạch đầu tư

- Tập trung phát triển bất động sản công nghiệp, tạo thêm nguồn thu nhập thường xuyên

Trong năm 2020, Vinhomes đã chính thức tham gia vào lĩnh vực bất động công nghiệp và thành lập một khối chuyên môn với những chuyên gia dày dặn kinh nghiệm để phụ trách mảng kinh doanh mới này. Trong năm 2021, Công Ty sẽ đẩy nhanh việc triển khai những dự án bất động sản công nghiệp đầu tiên tại Hải Phòng, nơi có cơ sở hạ tầng tốt và tiềm năng tăng trưởng kinh tế cao. Định hướng phát triển các khu công nghiệp giúp Vinhomes tận dụng được cơ hội đến từ điều kiện thuận lợi về kinh tế vĩ mô và xu hướng tăng trưởng đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tại Việt Nam nói chung và khu vực sản xuất công nghiệp nói riêng. Công Ty tin tưởng rằng bất động sản khu công nghiệp sẽ trở thành một mảng kinh doanh trụ cột, đóng góp nguồn thu lớn và ổn định cho Vinhomes trong tương lai.

4.4. Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức

- Về kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Phát Hành đã đạt được trong việc kinh doanh và cho thuê bất động sản qua các năm, cũng như cập nhật kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong năm 2020, Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy các kế hoạch mở rộng và phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong các năm tiếp theo là khả thi và tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong tương lai gần vẫn sẽ được tiếp tục giữ ở mức ổn định.

- Về khả năng cân đối thanh toán trả nợ gốc và lãi của Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu. Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng.

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

5. Kế Hoạch Chào Bán Trái Phiếu Trong 3 Năm Tới

Tổ Chức Phát Hành chưa có kế hoạch chào bán trái phiếu ra công chúng trong 3 năm tới, các đợt chào bán trái phiếu cụ thể trong các năm tiếp theo sẽ được HĐQT của Công Ty thông qua trên cơ sở nhu cầu kinh doanh của từng năm.

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Phần VI này trình bày các điều khoản và điều kiện tóm tắt của Trái Phiếu được chào bán theo Bản Cáo Bạch này.

Ngoài các điểm được nêu tại Phần VI này, Trái Phiếu còn chịu sự điều chỉnh của các tài liệu trái phiếu khác (sau đây gọi chung là “**Các Văn Kiện Trái Phiếu**”). Các Văn Kiện Trái Phiếu được lưu tại địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nêu tại trang đầu của Bản Cáo Bạch) để Nhà Đầu Tư nghiên cứu, xem xét, sao chụp (nếu cần).

Một khi đăng ký mua Trái Phiếu, Nhà Đầu Tư (i) được coi là đã nghiên cứu và chấp thuận toàn bộ nội dung của Phần VI này và Các Văn Kiện Trái Phiếu, (ii) phụ thuộc vào việc đã thanh toán đầy đủ tiền mua Trái Phiếu, được hưởng các quyền và lợi ích quy định tại Phần VI này và Các Văn Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của các quy định tại Phần VI này và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

1. Tên Trái Phiếu: Trái Phiếu VHMB2124002**2. Loại Trái Phiếu**

Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.

3. Mệnh Giá

Mệnh giá mỗi Trái Phiếu là 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)

4. Tổng Số Trái Phiếu Chào Bán Và Giá Trị Trái Phiếu Chào Bán Theo Mệnh Giá

Tổng số lượng các Trái Phiếu chào bán là 22.800.000 (hai mươi hai triệu tám trăm nghìn) Trái Phiếu.

5. Tổng Giá Trị Trái Phiếu Chào Bán Theo Mệnh Giá

Tổng giá trị Trái Phiếu chào bán theo mệnh giá là 2.280.000.000.000 VND (hai nghìn hai trăm tám mươi tỷ đồng).

6. Kỳ Hạn Trái Phiếu

Trái Phiếu có thời hạn 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ ngày phát hành.

7. Lãi Suất

- Lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau:
 - Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 8,8% (tám phẩy tám phần trăm)/năm; và
 - Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 2,8% (hai phẩy tám phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.
- Trong đó,
 - “**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc).
 - “**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa là trung bình cộng các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

8. Kỳ Hạn Trả Lãi, Trả Gốc

Lãi áp dụng cho Trái Phiếu sẽ được thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn 3 (ba) tháng từ Ngày Phát Hành cho đến ngày tròn 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành (“**Ngày Đáo Hạn**”) hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc.

Gốc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc.

9. Giá Chào Bán Dự Kiến

Giá chào bán dự kiến là 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu

10. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mất khả năng trả nợ/chấm dứt hoạt động

Trái Phiếu có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan).

11. Quyền của người sở hữu Trái Phiếu:

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc;
- (b) Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (như được định nghĩa bên dưới) trong việc thi hành một số quyền của mình;
- (c) Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự/tín dụng hợp pháp khác phù hợp với các quy định liên quan đến Trái Phiếu và các quy định có liên quan của pháp luật;
- (d) Được cấp trích lục Sổ Đăng Ký (nếu có yêu cầu);
- (e) Được tham dự các cuộc họp của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (“Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu”) và biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu mà yêu cầu phải có quyết định, chỉ thị của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (f) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu và/hoặc Tổ Chức Phát Hành;
- (g) Các quyền khác có liên quan đến Trái Phiếu; và
- (h) Trong trường hợp thay đổi quyền của người sở hữu Trái Phiếu, việc thay đổi sẽ được thực hiện theo thể thức xin ý kiến người sở hữu Trái Phiếu quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu (đính kèm tại Phụ Lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu).

12. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Cho đến khi nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức đại diện cho quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ có liên quan khác theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành (“Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”).

Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định **Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương**, với các thông tin được nêu ở phần đầu của Bản Cáo Bạch này, làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu tại Ngày Phát Hành. Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc đăng ký mua và trở thành người sở hữu Trái Phiếu, được coi là đã chấp thuận việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu như vậy.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điểm 2 Điều 24 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán về việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không phải tổ chức bảo lãnh thanh toán của Tổ Chức Phát Hành, bên sở hữu tài sản bảo đảm của Trái Phiếu hoặc cổ đông lớn hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có các nhiệm vụ cơ bản như được nêu sau đây:

- Ký kết và thực hiện Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 02/2021/BHA/VHM-TCBS ngày 09 tháng 08 năm 2021 với Tổ Chức Phát Hành (“Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”) và bất kỳ văn kiện Trái Phiếu nào khác có liên quan mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu là một bên nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;

- Thay mặt những Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện các quyền lợi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu khác có liên quan;
- Giám sát việc tuân thủ các cam kết của Tổ Chức Phát Hành trong hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu;
- Triệu tập và tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Nhận và thông báo ngay cho các bên liên quan các nội dung như được quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Thông báo và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành và các bên có liên quan khác thực hiện các quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc các quyết định/ngợi quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu theo thẩm quyền được giao;
- Tạo điều kiện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu rà soát, nghiên cứu và sao chụp các văn bản, tài liệu liên quan đến Trái Phiếu mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm lưu giữ;
- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

13. Cam kết về đảm bảo

Trái Phiếu không có bảo lãnh thanh toán và không được bảo đảm bằng tài sản.

14. Việc mua lại trái phiếu trước hạn

14.1. Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn.

14.2. Mua Lại Trước Hạn

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành và để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ) hoặc không bán lại số Trái Phiếu được chào mua của mình cho Tổ Chức Phát Hành khi nhận được chào mua như vậy.

14.4. Mua Trái Phiếu Sau Khi Niêm Yết/Giao Dịch Tập Trung

Nếu Trái Phiếu được niêm yết và/hoặc giao dịch tập trung trên hệ thống giao dịch của Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì Tổ Chức Phát Hành được mua Trái Phiếu từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy định pháp luật có liên quan, quy chế của VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

14.5. Mua Lại Khi Xây Ra Sự Kiện Vi Phạm

Các sự kiện sau đây được coi là sự kiện vi phạm (“**Sự Kiện Vi Phạm**”):

- a) **Không Thanh Toán:** Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền gốc/lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc/lãi đó;
- b) **Vi Phạm Mục Đích Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại Bản Cáo Bạch này;
- c) **Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phương Án Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định có liên quan nào của pháp luật Việt Nam đối với việc phát hành Trái Phiếu hoặc vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu được HĐQT Công Ty phê duyệt theo Phê Duyệt Chào Bán mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc;
- d) **Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác:** Tổ Chức Phát Hành, vi phạm bất kỳ quy định nào khác (trừ vi phạm đối với nghĩa vụ dự phòng trả nợ) trong bất kỳ văn kiện Trái Phiếu nào mà vi phạm đó

không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo về vi phạm đó.

e) *Vi Phạm Chéo:*

Tại bất kỳ thời điểm nào khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có thông tin hoặc nhận được thông báo về bất kỳ sự kiện nào dưới đây:

- (i) Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào không thanh toán bất kỳ một khoản nợ nào có tổng khoản gốc tối thiểu từ 300.000.000.000 VND (*ba trăm tỷ Đồng*) ("**Khoản Nợ**") của mình khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);
- (ii) có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc của bất kỳ công ty con chính nào bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con đó vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó (trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó đã hoàn thành toàn bộ mọi nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó trước khi bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào, Đại Lý Đăng Ký hoặc Tổ Chức Lưu Ký gửi thông báo về việc xảy ra sự kiện này cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu);
- (iii) Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ Khoản Nợ nào đối với bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sau khi đã nhận được yêu cầu hợp lệ về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết;

f) *Mất Khả Năng Thanh Toán:* Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào bị mất khả năng thanh toán hoặc lâm vào tình trạng khác làm phát sinh yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản và tình trạng đó không chấm dứt và/hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc từ ngày xảy ra tình trạng đó;

g) *Thanh Lý, Phá Sản, Giải Thể:* Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc tuyên bố Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào bị lâm vào tình trạng phá sản hoặc có quyết định, phán quyết về việc phá sản hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó; hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản hay giải thể chính Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính đó, trừ trường hợp thanh lý hoặc giải thể được phép do tổ chức lại doanh nghiệp được sự chấp thuận của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu;

h) *Cưỡng Chế Thực Hiện Nghĩa Vụ:* Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với phần lớn của cải, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày từ lúc bắt đầu;

i) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh:* Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần quan trọng hoạt động của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành mà tình trạng đó không được khắc phục hoặc chấm dứt trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày từ lúc bắt đầu; Tổ Chức Phát Hành, bất kỳ công ty con chính nào hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho Tổ Chức Phát Hành, hoặc công ty con chính đó ngừng thực hiện công việc kinh doanh của mình hoặc ngừng phần lớn công việc kinh doanh hoặc làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tài liệu tương đương) của Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó bị thu hồi hoặc hủy bỏ;

j) *Bất Hợp Pháp:* Việc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sử dụng tài sản

- của mình làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thực hiện hoặc tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- k) *Cho Phép Và Chấp Thuận*: Tổ Chức Phát Hành cố ý không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành chào bán và phát hành và/hoặc đăng ký/nhiệm yết Trái Phiếu trên VSD/hệ thống giao dịch tập trung của Sở Giao Dịch Chứng Khoán, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp, và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành, và vi phạm này không được khắc phục hoặc không có phương án khắc phục được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo về vi phạm đó.

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào trong các sự kiện 14.5(a); 14.5(b); 14.5(c); 14.5(f); 14.5(g); 14.5(j); 14.5(k) trên đây diễn ra thì bất cứ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền gửi thông báo cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và Tổ Chức Phát Hành phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành.

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào mà không phải là một Sự Kiện Vi Phạm được nêu tại đoạn trên đây diễn ra thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định (i) tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, hoặc (ii) tổ chức lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu để Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định việc yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành.

15. Phương Thức Phân Phối

- Tên tổ chức bảo lãnh phát hành: Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương
- Phương thức bảo lãnh: phương thức cố gắng tối đa
- Các điều khoản trong cam kết bảo lãnh phát hành cho phép tổ chức bảo lãnh phát hành rút cam kết sau khi đợt chào bán bắt đầu:
Theo cam kết bảo lãnh phát hành, các Bên được quyền hủy bỏ cam kết bảo lãnh phát hành sau khi UBCKNN từ chối cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng cho Tổ Chức Phát Hành.
Khi đó, các Bên có trách nhiệm như sau:
 - *Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm tiếp tục nỗ lực tối đa để chào bán trái phiếu ra công chúng theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng đã được cấp;*
 - *Bên Bảo Lãnh có trách nhiệm bồi thường mọi tổn thất, thiệt hại (nếu có) do lỗi của Bên Bảo Lãnh gây ra;*
- Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành và Tổ Chức Phát Hành sẽ phân phối Trái Phiếu công bằng, công khai và bảo đảm thời hạn đăng ký mua cho nhà đầu tư tối thiểu là **20 (hai mươi) ngày**.
- Trường hợp số lượng đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép phát hành thì Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành sẽ phân phối hết số Trái Phiếu được phép phát hành cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư.

16. Đăng Ký Mua Trái Phiếu

- (a) Thời hạn chào bán: Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố thông tin về việc phát hành Trái Phiếu ra công chúng ("**Bản Thông Báo Phát Hành**") theo quy định của pháp luật hiện hành.
- (b) Số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu:
- Đối với nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 20.000.000.000 VND (*hai mươi tỷ Đồng*) mệnh giá Trái Phiếu; và
 - Đối với nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 200.000.000.000 VND (*hai trăm tỷ Đồng*) mệnh giá Trái Phiếu.
- (c) Phương thức đăng ký mua và thanh toán: (i) Việc đăng ký mua Trái Phiếu của nhà đầu tư chỉ được coi là

- đã hoàn thành khi nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành; và (ii) Thời gian tối thiểu cho nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua là 20 (hai mươi) ngày theo quy định pháp luật.
- (d) Phương thức thanh toán: tiền mua Trái Phiếu của nhà đầu tư được chuyển vào Tài Khoản Phong Tỏa nhận tiền mua Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành mở tại ngân hàng quản lý tài khoản phong tỏa.
- (e) Đối tượng được đăng ký mua: Tổ chức và cá nhân, trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật.
- (f) Trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép phát hành thì Trái Phiếu sẽ được phân phối cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua trong trường hợp này như sau:
- (i) Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành.
- (ii) Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.
- (iii) Trong trường hợp khối lượng Trái Phiếu được phân bổ của nhà đầu tư thấp hơn khối lượng đăng ký đặt mua tối thiểu theo quy định tại Mục 16(b) của Bản Cáo Bạch này thì nhà đầu tư sẽ vẫn được coi là đã đăng ký mua thành công với khối lượng Trái Phiếu đã được phân bổ.
- (g) Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua trái phiếu trong trường hợp số lượng trái phiếu đặt mua của nhà đầu tư không đáp ứng đủ số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu được quy định tại điểm (c) nêu trên:
- (i) Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành.
- (ii) Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.
- (h) Chuyển giao Trái Phiếu: Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành, nhà đầu tư sẽ nhận được bản gốc trích lục Sổ Đăng Ký (nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu).

17. Lịch Trình Dự Kiến Phân Phối Trái Phiếu

Sau khi Tổ Chức Phát Hành được cấp Giấy chứng nhận chào bán Trái Phiếu ra công chúng (“**Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng**”), Tổ Chức Phát Hành sẽ tiến hành phân phối Trái Phiếu với tổng số lượng Trái Phiếu chào bán là 22.800.000 (hai mươi hai triệu tám trăm nghìn) Trái Phiếu tương đương 2.280.000.000.000 VND (hai nghìn hai trăm tám mươi tỷ đồng) (tính theo mệnh giá) với thời gian chào bán dự kiến trong Quý III/IV năm 2021.

Cụ thể, lịch trình phân phối Trái Phiếu dự kiến như sau:

STT	NỘI DUNG	THỜI GIAN DỰ KIẾN
1.	Tổ Chức Phát Hành nhận Giấy chứng nhận chào bán từ UBCKNN	T
2.	Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về đợt chào bán	T đến T + 3 (“T ₁ ”)
3.	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái Phiếu	T ₁ đến T ₁ + 30
	Thời hạn bắt đầu nhận đơn đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến	T ₁
	Thời gian cung cấp thông tin cho nhà đầu tư và nhận đơn đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến	T ₁ đến T ₁ + 30
	Thời hạn cuối cùng nhận đơn đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến	T ₁ + 31
4.	Tổ Chức Phát Hành thực hiện báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN và thực hiện công bố thông tin về kết quả phát hành	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán

Ghi chú:

- Thời hạn hoàn thành công bố thông tin về đợt chào bán là trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày

- UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán;
- Thời gian phân phối cụ thể của Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng sẽ được Tổ Chức Phát Hành thông báo chi tiết trong Bản Thông Báo Phát Hành của Đợt Phát Hành;
- Thời hạn phân phối trái phiếu ("**Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu**") được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng do UBCKNN cấp cho Tổ Chức Phát Hành;

18. Tài Khoản Phong Toả Nhận Tiền Mua Trái Phiếu

- Tên người thụ hưởng: **Công ty Cổ phần Vinhomes**
- Số tài khoản: 19010000888687
- Ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam

19. Ý Kiến Của Cơ Quan Có Thẩm Quyền Về Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng Của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành không 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.

20. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu

Bản trình bày về thuế trong phần này dựa trên luật hiện hành tại ngày phát hành Bản Cáo Bạch này và phụ thuộc vào bất kỳ thay đổi về luật nào mà có thể có hiệu lực hồi tố được ban hành sau ngày phát hành Bản Cáo Bạch. Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các nhà đầu tư, một số nhà đầu tư (như người môi giới chứng khoán hoặc môi giới mua bán hàng hoá) phải tuân theo các quy định riêng.

20.1 Thuế Thu Nhập Cá Nhân

- Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21 tháng 11 năm 2007, như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 26/2012/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2012 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 (sau đây gọi chung là "**Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**");
- Nghị Định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, như được sửa đổi bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014 và Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015; và
- Thông Tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và Nghị Định số 65/2013/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông Tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015, Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 và Thông Tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2018.

Theo Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành:

- (i) thu nhập từ đầu tư vốn bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ lãi trái phiếu, tín phiếu và các giấy tờ có giá khác do các tổ chức trong nước phát hành, trừ thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và thu nhập từ lãi trái phiếu Chính Phủ. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn áp dụng theo biểu thuế toàn

phần là 5%; và

- (ii) thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ chuyển nhượng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định của Luật Chứng khoán; thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần của các cá nhân trong công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh Nghiệp. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần.

20.2 Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

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

- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 3 tháng 6 năm 2008, như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014, Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015, Nghị Định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 và Nghị Định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2017 (sau đây gọi chung là “**Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP**”);
- Thông Tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 2 năm 2015, Thông Tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015, Thông Tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 8 năm 2016 và Thông Tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2018 (sau đây gọi chung là “**Thông Tư số 78/2014/TT-BTC**”); và
- Thông Tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6 tháng 8 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

Theo quy định tại Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP và Thông Tư số 78/2014/TT-BTC, doanh nghiệp có thu nhập từ lãi cho vay dưới mọi hình thức theo quy định của pháp luật và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu thì các khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với các thu nhập này là 22%. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức/cá nhân nước ngoài

Theo quy định pháp luật, đối tượng chịu thuế nhà thầu bao gồm, ngoài các tổ chức, cá nhân khác, tổ chức nước ngoài kinh doanh có cơ sở thường trú tại Việt Nam hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài kinh doanh là đối tượng cư trú tại Việt Nam hoặc không là đối tượng cư trú tại Việt Nam (sau đây gọi chung là “**Nhà Thầu Nước Ngoài**”, “**Nhà Thầu Phụ Nước Ngoài**”) kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam trên cơ sở hợp đồng, thoả thuận, hoặc cam kết giữa Nhà Thầu Nước Ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà Thầu Nước Ngoài với Nhà Thầu Phụ Nước Ngoài để thực hiện một phần công việc của hợp đồng, thoả thuận hoặc cam kết giữa Nhà Thầu

Nước Ngoài và bên Việt Nam.

Thu nhập chịu thuế nhà thầu bao gồm, ngoài các khoản thu nhập khác, thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán. Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp là 5% và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu sẽ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp là 0,1%.

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

Tổ Chức Phát Hành/đơn vị cung cấp dịch vụ thanh toán có quyền tuân thủ theo quy định thuế Việt Nam, và vào bất kỳ thời điểm nào, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu việc khấu trừ thuế như vậy là phù hợp với quy định của pháp luật. Tổ Chức Phát Hành không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

20.3 Thuế Giá Trị Gia Tăng

- Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng số 13/2008/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 3 tháng 6 năm 2008, như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 và Luật số 106/2016/QH13 ngày 6 tháng 4 năm 2016;

- Nghị Định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014, Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015, Nghị Định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1 tháng 7 năm 2016, Nghị định số 10/2017/NĐ-CP ngày 9 tháng 2 năm 2017 và Nghị Định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2017; và

- Thông Tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2013 hướng dẫn thi hành Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng và Nghị Định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 2 năm 2015, Thông Tư số 193/2015/TT-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2015, Thông Tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 8 năm 2016, Thông Tư số 173/2016/TT-BTC ngày 28 tháng 10 năm 2016, Thông tư số 93/2017/TT-BTC ngày 19 tháng 9 năm 2017, Thông Tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2018 và Thông tư số 82/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 8 năm 2018.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và thu nhập từ lãi trái phiếu không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT. Theo đó, chuyển nhượng trái phiếu và lãi trái phiếu sẽ không chịu thuế GTGT.

Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.

21. Thông tin về các cam kết

Tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng, Tổ Chức Phát Hành cam kết:

- i. thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở các cam kết về (i) điều kiện chào bán Trái Phiếu ra công chúng, (ii) việc thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu, (iii) việc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư



BẢN CÁO BẠCH

- liên quan đến Trái Phiếu và (iv) các điều kiện khác được nêu cụ thể trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu được đính kèm tại Phụ Lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nêu trên.
- ii. không có bất kỳ khoản nợ phải trả nào quá hạn trên 1 (một) năm và đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.
 - iii. sẽ hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết/giao dịch tập trung Trái Phiếu trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng theo đúng quy định của pháp luật.
 - iv. 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.

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

Tên chứng khoán	Thời gian dự kiến chào bán	Phương thức chào bán	Tổng số lượng chứng khoán chào bán	Tổng giá trị mệnh giá chào bán
Trái phiếu VHMB2126003	Quý IV/2021	Chào bán ra công chúng và phân phối cho các nhà đầu tư thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành trên cơ sở cố gắng tối đa	20.900.000 trái phiếu	2.090 tỷ VND

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Nhằm tăng cường tiềm lực tài chính cho doanh nghiệp cũng như để huy động nguồn vốn với chi phí hợp lý trên thị trường trong giai đoạn lãi suất đang thấp hiện nay, Hội Đồng Quản Trị của Công Ty đã thông qua các nội dung nhằm thực hiện chào bán Trái Phiếu ra công chúng và sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu này cho mục đích tái cơ cấu tài chính và tăng quy mô vốn cho doanh nghiệp tại Phê Duyệt Chào Bán.

VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế Hoạch Sử Dụng

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng cho các mục đích cụ thể như sau:

Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
Mua lại trước hạn 2.280.000.000.000 VND mệnh giá các trái phiếu được phát hành riêng lẻ bởi Tổ Chức Phát Hành vào ngày 30 tháng 05 năm 2020 ("Trái Phiếu Mua Lại")	2.280.000.000.000 (hai nghìn hai trăm tám mươi tỷ đồng)	Quý IV/2021

* Các trái phiếu Vinhomes phát hành vào tháng 5 năm 2020 được mua lại theo quy định mục 10.2 Mua Lại Trước Hạn tại Phụ Lục I của các Hợp đồng Đại diện người sở hữu trái phiếu ký ngày 30/05/2020 giữa Công ty Cổ phần Vinhomes và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương. Theo đó, tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày phát hành và nếu trái phiếu chưa được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số trái phiếu đang lưu hành. Người sở hữu trái phiếu Vinhomes, có quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ) hoặc không bán lại số trái phiếu được chào mua của mình cho Tổ Chức Phát Hành khi nhận được chào mua như vậy.

Thông tin về các trái phiếu được dự kiến mua lại trước hạn.

Nội dung	Trái Phiếu Mua Lại				
	STT	Tên trái phiếu	Mệnh giá trái phiếu phát hành thực tế (tỷ VND)	Mệnh giá trái phiếu dự kiến mua lại (tỷ VND)	Phê duyệt nội bộ phát hành trái phiếu
Danh sách trái phiếu và cơ sở pháp lý	1	BondVHM012021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 024/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	2	BondVHM022021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 025/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	3	BondVHM032021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 026/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	4	BondVHM042021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 027/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	5	BondVHM052021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 028/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	6	BondVHM062021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 029/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	7	BondVHM072021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 030/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	8	BondVHM082021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 031/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	9	BondVHM092021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 032/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	10	BondVHM102021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 033/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	11	BondVHM112021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 034/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	12	BondVHM122021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 035/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	13	BondVHM132021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 036/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	14	BondVHM142021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 037/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	15	BondVHM152021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 038/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	16	BondVHM162021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 039/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	17	BondVHM172021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 040/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	18	BondVHM182021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 041/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	19	BondVHM192021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 042/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020

BẢN CÁO BẠCH

Nội dung	Trái Phiếu Mua Lại				
	20	BondVHM202021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 043/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	21	BondVHM372021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 060/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	22	BondVHM382021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 061/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	23	BondVHM392021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 062/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
	24	BondVHM402021	95	95	1. Nghị quyết HĐQT số 14/2020/NQ-HĐQT-VH ngày 15/05/2020; và 2. Quyết định TGD số 063/2020/QĐ-TGD-VH ngày 15/05/2020
		Tổng	2.280	2.280	
Loại trái phiếu	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm				
Chủ sở hữu trái phiếu	Các nhà đầu tư tổ chức				
Mối quan hệ của chủ sở hữu trái phiếu với Tổ Chức Phát Hành và người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành	Không có				
Tổng mệnh giá trái phiếu dự kiến mua lại	2.280.000.000.000 (hai nghìn hai trăm tám mươi tỷ đồng)				
Lãi suất	Năm đầu tiên: 10%/năm Lãi suất sau năm đầu tiên: tổng của 3,25% và trung bình cộng lãi suất tiền gửi cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do BIDV, Vietinbank, Vietcombank và Techcombank công bố vào ngày xác định lãi suất.				
Kỳ hạn	18 (mười tám) tháng				
Thời hạn dự kiến trả nợ	Tháng 10/2021				
Mục đích phát hành	- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành - Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu				

Chi tiết các trái phiếu nêu trên nhà đầu tư cũng có thể đọc thêm tại Mục V - Khoản 2.1.3 Các Khoản Phải Trả - Danh sách các trái phiếu chưa đáo hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm 30/06/2021.

Việc sử dụng tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng được thực hiện sau khi nhận được thông báo của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chào bán của UBCKNN cho Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, đồng thời tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng tại tài khoản phong tỏa trái phiếu được giải tỏa.

Trường hợp số tiền thu được không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (ii) vốn huy động từ nền kinh tế để tài trợ cho mục đích nêu trên.

2. Kế Hoạch Trả Nợ

- **Thanh toán lãi Trái Phiếu:** Lãi Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 3 (ba) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng phần lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán lãi Trái Phiếu.
- **Thanh toán gốc Trái Phiếu:** Gốc Trái Phiếu được thanh toán 1 (một) lần vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mua lại trước hạn Trái Phiếu. Tùy tình hình thị trường thực tế, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng (i) lợi nhuận kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (ii) vốn huy động từ nền kinh tế để thanh toán gốc Trái Phiếu tại thời điểm đáo hạn hoặc thời điểm Trái Phiếu được mua lại trước hạn.

IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 8, tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số fax : (84-24) 3831 5090
Số điện thoại : (84-24) 3831 5100
Website : <http://ey.com>

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
Số fax : (84-24) 3944 6583
Số điện thoại : (84-24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

Ý kiến của Tổ Chức Tư Vấn Và Bảo Lãnh Phát Hành:

Trên cơ sở những thông tin về đợt chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán của Tổ Chức Phát Hành đã được HĐQT Công Ty thông qua tại Phê Duyệt Chào Bán 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 bảo lãnh phát hành cho đợt chào bán Trái Phiếu, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương nhận định kế hoạch chào bán các Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành là hợp lý và mang tính khả thi, trừ trường hợp có những biến động bất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành làm ảnh hưởng đến đợt chào bán. Số lượng Trái Phiếu được bảo lãnh phát hành cho đợt chào bán là toàn bộ số Trái Phiếu đang được đăng ký chào bán. Việc bảo lãnh phát hành được thực hiện trên cơ sở nỗ lực tối đa. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng các nguồn vốn khác của mình, không phải từ vốn huy động được từ đợt chào bán các Trái Phiếu, để thanh toán cho các loại phí có liên quan. Thông tin chi tiết của các loại phí, bao gồm các điều kiện kèm theo (nếu có), được Tổ Chức Phát Hành và (các) bên có liên quan thỏa thuận và thống nhất tại (các) Thư thỏa thuận phí được ký riêng giữa Tổ Chức Phát Hành và (các) bên có liên quan đó.

Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành



được đưa ra với góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên kinh nghiệm thực tế cũng như các thông tin Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành đã thu thập và đánh giá một cách khách quan trên lý thuyết về lĩnh vực tài chính, kinh tế và chứng khoán nói chung. Những nhận xét đánh giá của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không hàm ý đảm bảo giá trị của các Trái Phiếu và chỉ mang tính chất tham khảo.

Ý kiến của các chuyên gia về đợt chào bán: Không có

ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUẬT

Địa chỉ : Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
Số fax : (84-24) 3944 6583
Số điện thoại : (84-24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

X. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

XI. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
2. Phụ lục II : Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị phê duyệt các công việc liên quan đến việc chào bán ra công chúng trái phiếu doanh nghiệp năm 2021 với tổng mệnh giá tối đa 2.280 tỷ Đồng;
3. Phụ lục III : Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành và các phụ lục sửa đổi, bổ sung;
4. Phụ lục IV : Cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác
5. Phụ lục V : Hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu VHMB2124002
6. Phụ lục VI : Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành:
 - Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán;
 - Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất bán niên năm 2021 được soát xét;

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

Được lập tại Hà Nội, ngày 30 tháng 9 năm 2021

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



Nguyễn Diệu Linh

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Thiếu Hoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lê Tiến Công



TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thu Hiền