

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

BẢN CÁO BẠCH



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 33 ngày 01 tháng 11 năm 2021)

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định đăng ký niêm yết số ____/QĐ-SGDHN do Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội cấp ngày..... tháng.....năm.....)

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

TECHCOMSECURITIES 
Độc lập

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: 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 NIÊM YẾT: 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

Số điện thoại: (84-24) 3974 9350

Chức vụ: Tổng Giám đốc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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 33 ngày 01 tháng 11 năm 2021)

Trụ sở chính: 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/>

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên trái phiếu	:	Trái Phiếu VHMB2126003 (“Trái Phiếu”)
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 Đăng Ký Niêm Yết.
Mã Trái Phiếu	:	VHM121025
Ngày Phát Hành	:	25/11/2021
Ngày Đáo Hạn	:	25/11/2026
Lãi suất	:	(a) Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 9,2% (chín phẩy hai phần trăm)/năm; và (b) Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3,0% (ba phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.
Kỳ hạn trả lãi, trả gốc	:	(a) Lãi áp dụng cho Trái Phiếu sẽ được thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn 03 (ba) tháng từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc. (b) 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.
Hình thức và Mệnh giá	:	Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử với mệnh giá 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu
Tổng số lượng niêm yết	:	20.900.000 (hai mươi triệu chín trăm nghìn) Trái Phiếu
Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá	:	2.090.000.000.000 VND (hai nghìn không trăm chín mươi tỷ Đồng)

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 điện thoại: (84-24) 3831 5100 - Fax: (84-24) 3831 5090
- Website: <https://www.ey.com/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:**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”)

MỤC LỤC

Trang

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT	4
1. Rủi Ro Về Kinh Tế	4
2. Rủi Ro Về Luật Pháp	7
3. Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Ngành, Công Ty, Lĩnh Vực Hoạt Động Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	8
4. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu	12
5. Rủi Ro Khác	13
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	14
1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	14
2. Tổ Chức Tư Vấn	14
III. CÁC KHÁI NIỆM	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	18
1. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển	18
2. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	25
3. Cơ Cấu Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	25
4. Danh Sách Cổ Đông Nắm Giữ Từ Trên 5% Vốn Cổ Phần Của Công Ty; Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Và Tỷ Lệ Cổ Phần Nắm Giữ; Cơ Cấu Cổ Đông	31
5. Danh Sách Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Những Công Ty Mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Đang Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối, Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	32
6. Hoạt Động Kinh Doanh	43
7. Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh	62
8. Vị Thế Của Công Ty So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành	66
9. Chính Sách Đối Với Người Lao Động	69
10. Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu Và Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Được Niêm Yết Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	72
11. Tình Hình Hoạt Động Tài Chính	72
12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm Soát, Kế Toán Trưởng	82
13. Tài Sản Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	94
14. Kế Hoạch Doanh Thu Và Chỉ Tiêu Lợi Nhuận Năm Tiếp Theo	95
15. Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức	97
16. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	97
17. Các Thông Tin, Các Tranh Chấp Liên Quan Tới Công Ty Mà Có Thể Ảnh Hưởng Đến Giá Cả Chứng Khoán Niêm Yết	97
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	98
1. Loại Trái Phiếu	98
2. Ngày Phát Hành/Ngày Đáo Hạn	98
3. Mục Đích Phát Hành Trái Phiếu	98
4. Kỳ Hạn Trái Phiếu	98



5. Mệnh Giá.....	98
6. Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết.....	98
7. Tổng Giá Trị Trái Phiếu Niêm Yết Theo Mệnh Giá.....	98
8. Lãi Suất.....	98
9. Kỳ Hạn Trả Lãi, Trả Gốc.....	98
10. Số Lượng Trái Phiếu Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng Theo Quy Định Của Pháp Luật Hoặc Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	99
11. Xếp Hạng Tín Nhiệm.....	99
12. Phương Pháp Tính Giá.....	99
13. Phương Pháp Tính Lợi Suất Khi Đáo Hạn.....	101
14. Phương Pháp Thực Hiện Quyền.....	103
15. Cam kết về đảm bảo.....	107
16. Đánh Giá Tác Động Của Tình Hình Lạm Phát Đối Với Trái Phiếu Niêm Yết.....	107
17. Giới Hạn Về Tỷ Lệ Nắm Giữ Đối Với Người Nước Ngoài (Theo Quy Định Của Pháp Luật Về Chứng Khoán Và Pháp Luật Chuyên Ngành Nếu Có).....	108
18. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu.....	108
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT NIÊM YẾT.....	111
VII. PHỤ LỤC.....	111

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT**

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 Đăng Ký Niêm Yết và có thể ảnh hưởng đến khả năng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết

Hầu hết doanh thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều phát sinh ở Việt Nam, và toàn bộ công ty con và hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều đặt tại Việt Nam. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt với các điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn xét trên các khía cạnh quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của chính phủ, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát 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 giám sở hữu Nhà nước đối với tư liệu sản xuất và việc thiết lập bộ máy quản lý cải tiến trong các doanh nghiệp, một phần đáng kể tư liệu sản xuất ở Việt Nam vẫn thuộc sở hữu của Nhà nước. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi những thay đổi chính sách và biện pháp đó.

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

Chính phủ Việt Nam có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi về cơ chế kiểm soát 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 Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi từ những thay đổi chính sách đó.

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

vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế.

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 các 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 Đăng Ký Niêm Yết không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

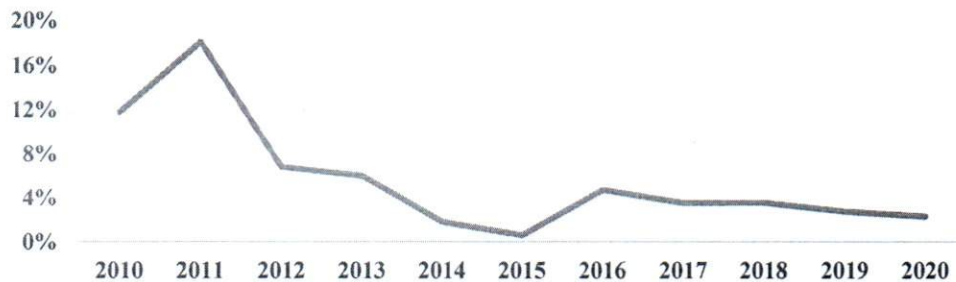
Theo số liệu của Tổng cục Thống kê (“GSO”), mức lạm phát bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với cùng kỳ năm 2018, là mức thấp và nằm trong kiểm soát so với mục tiêu 4% được đề ra trước đó. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2020 tăng 2,31% so với bình quân của năm liền trước, tiếp tục đạt mục tiêu Quốc hội đề ra dưới 4%.

Chỉ số giá tiêu dùng (“CPI”) tháng 9/2021 giảm 0,62% 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 1,82% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Lạm phát cơ bản bình quân 9 tháng đầu năm chỉ tăng 0,88% 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác, dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát có thể ảnh hưởng 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 Đăng Ký Niêm Yết.

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

Lạm Phát Việt Nam Qua Các Năm



Nguồn: GSO

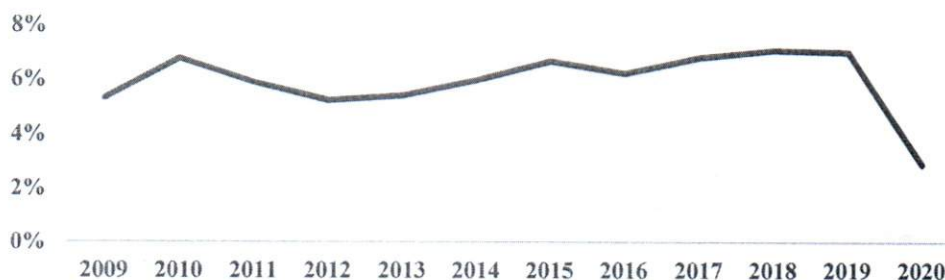
Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam (tăng trưởng GDP) suy giảm có thể gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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. Tuy nhiên, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 9 tháng đầu năm 2021 chỉ tăng 1,42% so với cùng kỳ năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh.

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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết

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 Đăng Ký Niêm Yết.

Tính đến thời điểm cuối năm 2020, chi phí lãi vay bằng tiền Đồng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết rơi vào khoảng bình quân 9%/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 Đăng Ký Niêm Yết. 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 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 Đăng Ký Niêm Yết.

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 Đăng Ký Niêm Yết

Công ty xếp hạng tín dụng Standard & Poor's Financial Services và các cơ quan xếp hạng tín dụng khác có thể sẽ 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 Đăng Ký Niêm Yết, trong việc huy động vốn bổ sung, và có thể tác động đến lãi suất và các điều khoản thương mại khác mà việc huy động vốn bổ sung được thực hiện trên cơ sở lãi suất và các điều khoản thương mại khác đó. Tất cả các yếu tố đó có thể tác động bất lợi đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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 Đăng Ký Niêm Yết

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 Đăng Ký Niêm Yết hiện đang được tiến hành tại Việt Nam, cho nên toàn bộ các hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định của Việt Nam. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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.

Hiện nay, hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và các văn bản hướng dẫn vẫn còn gặp nhiều vướng mắc khi áp dụng trên thực tế. Về mặt quy trình, thủ tục, đôi khi các văn bản có sự mâu thuẫn và thiếu tính nhất quán, cũng như khó khăn khi áp dụng một số luật mới ban hành trong thực tế do thiếu các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể về quy trình, thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt trong lĩnh vực sử dụng và sở hữu đất.

Các yếu tố nói trên có thể tạo ra gánh nặng về thủ tục cho các tổ chức tín dụng muốn cho vay phát triển dự án nhà ở, dẫn đến tăng chi phí cơ hội và chi phí đầu tư của doanh nghiệp phát triển bất động sản. Các thay đổi về khung pháp lý đối với thị trường bất động sản như khái quát ở trên đều có tiềm năng gây ảnh hưởng bất lợi

đáng kể đến doanh thu và hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

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

Pháp luật thuế Việt Nam 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 Đăng Ký Niêm Yết và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu.

3. Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Ngành, Công Ty, Lĩnh Vực Hoạt Động Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

3.1. Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Ngành

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

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố không nằm trong khả năng kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, 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 Đăng Ký Niêm Yết; và
- Diễn biến tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

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

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

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

3.2. Rủi Ro Đặc Thủ Liên Quan Đến Lĩnh Vực Hoạt Động

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

Rủi ro chung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

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

- thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- khách mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
- không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
- không thể thu tiền mua nhà/tiền thuê của khách mua/khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà/tiền thuê vì lý do khách mua/khách thuê bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- phí bảo hiểm tăng;
- bất động sản không có thanh khoản;
- hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

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

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác. Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản 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 Đăng Ký Niêm Yết bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Điều này có thể có tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

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

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

3.3 Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Công Ty

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 Đăng Ký Niêm Yết

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

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

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

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

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có kế hoạch tham gia hợp tác kinh doanh với các đối tác để triển khai một

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

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

Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết 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 Đăng Ký Niệm Yết cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết phụ thuộc nhiều vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án mà Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết 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.

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 Đăng Ký Niệm Yết bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết từ việc nghiệm thu các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết. 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 Đăng Ký Niệm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết không giữ quyền kiểm soát đối với các công ty Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết có lợi ích cổ đông thiểu số

Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết chịu thêm rủi ro liên quan đến hoạt động tài chính và hoạt động vận hành của các công ty liên kết Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết chỉ sở hữu lợi ích cổ đông thiểu số. Do đó, Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết không nắm quyền kiểm soát đối với các 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 Đăng Ký Niệm Yết tại các công ty liên kết này, Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết 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 Đăng Ký Niệm Yết 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 Đăng Ký Niệm Yết 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 Đăng Ký Niệm Yết 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 Đăng Ký Niệm Yết nhận được từ công ty con, công ty liên kết. Cổ tức của Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết 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 Đăng Ký Niệm Yết 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 Đăng Ký Niệm Yết không có khả năng chi trả cổ tức có thể ảnh hưởng đến khả năng hoàn trả và thanh toán khoản gốc, lãi và các khoản khác theo Trái Phiếu.

Tổ Chức Đăng Ký Niệm Yết 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 Đăng Ký

Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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.

4. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu

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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết thanh toán cho các Trái Phiếu. Trái Phiếu cũng sẽ không được thanh toán từ các tài sản đã được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sử dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong trường hợp các tài sản đó không đủ để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng.

Trong trường hợp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết bị phá sản hoặc thanh lý, tài sản đảm bảo cho các khoản nợ được bảo đảm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trước hết sẽ được xử lý để trả nợ cho chủ nợ của các khoản nợ có tài sản đảm bảo. Chỉ sau khi các khoản nợ có bảo đảm đã được thanh toán hết 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 Đăng Ký Niêm Yết, 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 Đăng Ký Niêm Yết, 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 Đăng Ký Niêm Yết theo tỷ lệ tương ứng. Không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có đủ tài sản để thanh toán các khoản tiền đến hạn của Trái Phiếu trong trường hợp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết bị phá sản hay thanh lý.

Tuy nhiên, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết sau khi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Chức Đăng Ký Niêm Yết khuyến nghị nhà đầu tư nên tham khảo ý kiến tư vấn đầy đủ trước khi đầu tư vào Trái Phiếu.

5. Rủi Ro Khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, 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 Đăng Ký Niêm Yết. 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 Đăng Ký Niêm Yết.

Mình chứng cho sự ảnh hưởng của những rủi ro này đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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]

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết****CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

Bà: Nguyễn Diệu Linh	Chức vụ: Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị và Người đại diện theo pháp luật
Ông: Phạm Thiếu Hoa	Chức vụ: Tổng Giám đốc và Người đại diện theo pháp luật
Ông: Lê Tiến Công	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà: Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

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

2. Tổ Chức Tư Vấn**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUẬT (“TCBS”)**

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

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết 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. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp.

[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
BCKQPH	Báo cáo kết quả phát hành
BKS	Ban Kiểm soát
CMND/CCCD	Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân
CN	Chi nhánh
VHM/Công Ty/Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết/TCĐKNY	Công ty Cổ phần Vinhomes
CP	Cổ phần
CTCP	Công ty cổ phần
DTT	Doanh thu thuần
Điều Lệ	Điều lệ Công ty Cổ phần Vinhomes
ĐHĐCĐ	Đại Hội Đồng Cổ Đông
ĐKDN	Đăng ký doanh nghiệp
GCN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
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
Ngày Làm Việc	Có nghĩa là bất kỳ ngày nào không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ (kể cả nghỉ bù) tại 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 18/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 26/07/2021 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 2.090 tỷ Đồng và Nghị quyết HĐQT số 21/2021/NQ-HĐQT-VHM ngày 09/08/2021 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phê duyệt hồ sơ đăng ký chào bán ra công chúng trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá 2.090 tỷ Đồng.
Quốc Hội	Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
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 Đăng Ký Niêm Yết
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/Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết	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
TNHH	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
Vingroup	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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.

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

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

1. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển

1.1. Giới Thiệu Chung Về Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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 33 ngày 01 tháng 11 năm 2021
Vốn điều lệ đăng ký	:	43.543.674.880.000 VND
Vốn điều lệ thực góp	:	43.543.674.880.000 VND
(Những) Người đại diện theo pháp luật	:	Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ông Phạm Thiếu Hoa – Tổng Giám đốc Ông Phạm Văn Khương – Phó Tổng Giám đốc Bà Nguyễn Thu Hằng – Phó Tổng Giám đốc Ông Nguyễn Văn Dũng – 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

1.2. Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được chứng nhận thành lập vào ngày 06 tháng 03 năm 2008 dưới hình thức công ty cổ phần. Tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này, vốn điều lệ được đăng ký của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là 43.543.674.880.000 VND (*bốn mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi ba tỷ sáu trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm tám mươi nghìn Đồng*). Các sự kiện quan trọng trong quá trình thành lập và hoạt động của Vinhomes được trình bày theo bảng dưới đây và chi tiết về các lần thực hiện tăng vốn được trình bày tại mục 1.3 bên dưới:

Những dấu mốc phát triển	
Năm 2008	- Tiền thân của Vinhomes là CTCP Đô thị BIDV – PP được thành lập năm 2008 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 300 tỷ đồng và đặt trụ sở tại Tòa nhà Bắc Á, số 9 Đào Duy Anh, Phường Phương Liên, Quận Đống Đa, Hà Nội. - Hoạt động chính của Công Ty là xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động xây lắp chuyên dụng; xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt trang thiết bị và hoàn thiện công trình xây dựng, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, dịch vụ vui chơi, giải trí; xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf; dịch vụ đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản, tư vấn về bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn giá đất); đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác.
Năm 2009	- Tháng 03/2009: Công Ty đổi tên thành CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. - Tháng 06/2009: Công Ty hoàn thành quá trình tăng vốn lên 500 tỷ đồng thông qua việc chào bán cổ phần cho các cổ đông hiện hữu và riêng lẻ. - Tháng 10/2009: Công Ty chuyển trụ sở về số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
Năm 2010	- Tháng 08/2010: Công Ty hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng thông qua việc chào bán cổ phần cho các cổ đông hiện hữu và riêng lẻ. - Tháng 10/2010: Công Ty nhận được Công văn số 3585/UBCK-QLPH của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc hoàn tất quá trình đăng ký công ty đại chúng.
Năm 2011	- Tháng 11/2011: Công Ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 69/2011/GCNCP-VSD từ Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam với mã chứng khoán NHN và số lượng chứng khoán lưu ký là 200.000.000 cổ phiếu phổ thông. - Ngày 03/11/2011: Công Ty nhận được 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 là NHN và khối lượng đăng ký giao dịch 200.000.000 cổ phiếu, tương đương giá trị đăng ký 2.000 tỷ đồng. - Ngày 07/12/2011: Công Ty đăng ký hoạt động của chi nhánh tại Hà Nội dưới tên Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec. - Trong năm, Công Ty chính thức khởi công dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Times City, Hà Nội với hơn 12.000 căn hộ.
Năm 2012	Thành lập địa điểm kinh doanh của Công Ty tại Vincom Village – số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội và bổ sung ngành nghề kinh doanh cho Công Ty (hoạt động của các bệnh viện, bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh, bán buôn máy móc, thiết bị y

	Những dấu mốc phát triển
	tế, bán buôn, bán lẻ dụng cụ y tế và các ngành nghề khác).
Năm 2013	- Công Ty chuyển trụ sở về địa chỉ số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội và bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh (cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan). - Trong năm, Công Ty đưa vào vận hành dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Royal City, Hà Nội với gần 5.000 căn hộ, được khởi công từ tháng 01/2010.
Năm 2014	Công Ty đưa vào vận hành dự án khu đô thị cao cấp Vinhomes Riverside, Hà Nội, rộng 183,5 hecta, được khởi công từ tháng 05/2011.
Năm 2015	Công Ty đưa vào vận hành dự án Vinhomes Times City với phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của đảo quốc Singapore.
Năm 2016	- Tháng 05/2016: Công Ty nộp đơn xin hủy đăng ký công ty đại chúng do cổ đông của Công Ty chỉ còn dưới 100 người. - 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. - Trong năm, 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, được khởi công vào năm 2014.
Năm 2017	- Tháng 05/2017: Công Ty nộp báo cáo về việc không đáp ứng đủ điều kiện công ty đại chúng sau một năm kể từ ngày nộp hồ sơ 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. - Trong năm, Công Ty 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 tại trung tâm Quận 1.
Năm 2018	- Bắt đầu từ năm 2018, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP – công ty mẹ của Vinhomes 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 phụ trách mảng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản nhà ở, văn phòng và các hạng mục liên quan. Các hoạt động kinh doanh này của Vingroup và công ty con/công ty liên kết của Vingroup sẽ được chuyển giao và tập trung cho Vinhomes. Do đó: - Tháng 01/2018: 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 theo GCN thay đổi lần thứ 18 ngày 01/02/2018.

	Những dấu mốc phát triển
	- Tháng 02/2018: Công Ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes theo GCN thay đổi lần thứ 19 ngày 02/02/2018. - Tháng 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 theo GCN thay đổi lần thứ 20 ngày 12/02/2018. - 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. - Tháng 10/2018: 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. - Trong năm, Công Ty đã (i) ra mắt mô hình Đại đô thị đẳng cấp quốc tế và mở bán hai dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City; và (ii) 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.
Năm 2019	- Công Ty thực hiện quy hoạch lại các dòng sản phẩm bất động sản 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. - Trong năm, Công Ty 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 - 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 - Công Ty 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.
Năm 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
Năm 2021	Tháng 09/2021, 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.
Hiện nay	- Công Ty hiện đang hoạt động theo 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 33 ngày 01 tháng 11 năm 2021, với vốn điều lệ là 43.543.674.880.000 VND. - Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công Ty.

Những dấu mốc phát triển	
	• Công Ty hiện có 35 công ty con.

1.3. Quá Trình Tăng, Giảm Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Kể từ ngày thành lập đến nay, Công Ty đã thực hiện 6 lần tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 43.543.674.880.000 VND, chi tiết như sau:

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

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
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	30.000.000	Giá phát hành: 10.000 VND	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 03 năm 2008 (tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị BIDV - PP)
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.	20.000.000	Giá phát hành: 10.000 VND	- Nghị Quyết của ĐHĐCĐ số 06/09/QĐ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 24/06/2009 - 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 4 ngày 26 tháng 06 năm 2009
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.	150.000.000	Giá phát hành: 10.000 VND	- Nghị Quyết của ĐHĐCĐ số 04/2010/QĐ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 05/08/2010 - 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 8 ngày 05 tháng 08 năm 2010
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	2.636.500.000	Giá phát hành: 10.000 VND	- Nghị Quyết của ĐHĐCĐ số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 18/01/2018 - Nghị Quyết của HĐQT số 01/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY JSC ngày 18/01/2018 - Nghị Quyết của HĐQT số 05/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY ngày 27/01/2018 - 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 18 ngày 01 tháng 02 năm 2018

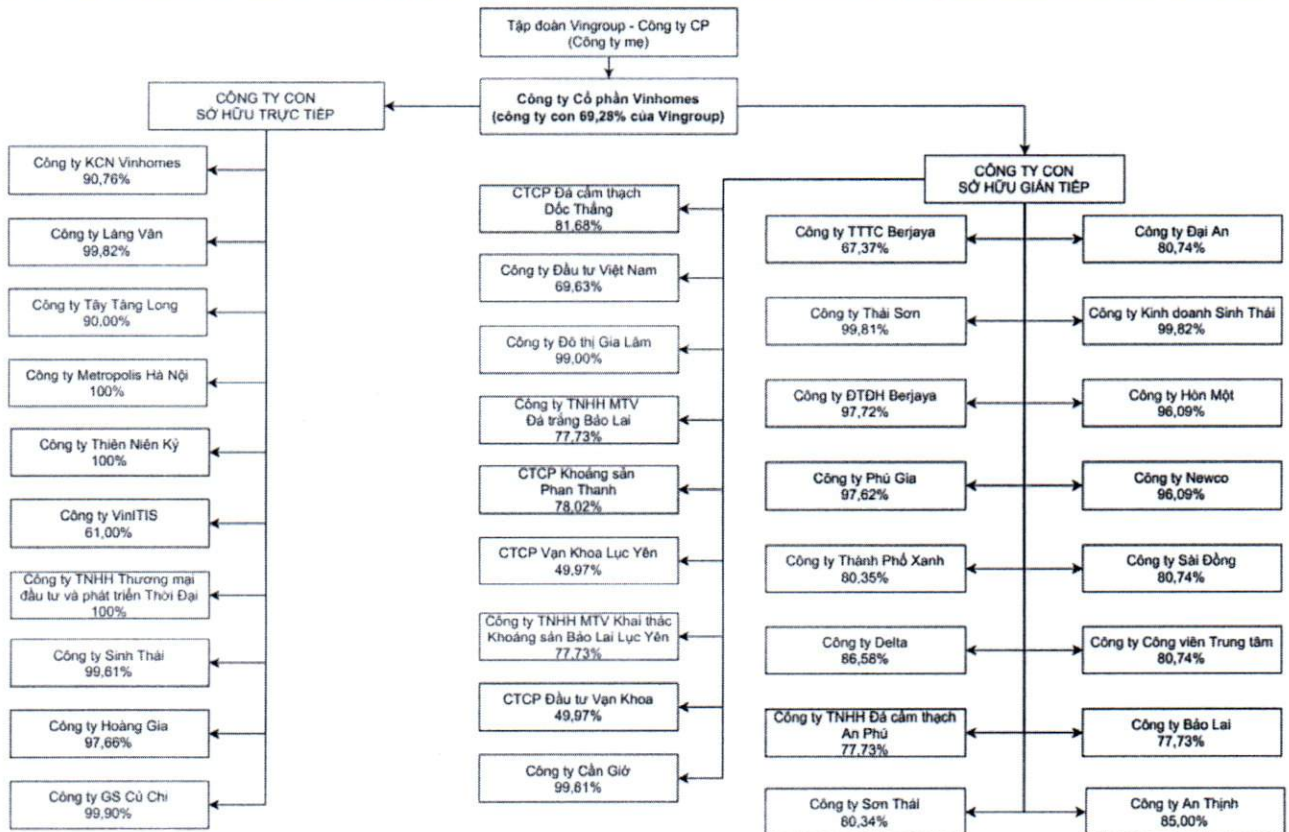
Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
Lần 4: Tháng 02/2018	(1.568.884.500.000)	26.796.115.500.000	Giảm vốn bằng việc tách Công Ty, chuyển một phần vốn điều lệ sang công ty được tách.	-	-	- Nghị Quyết của ĐHĐCĐ số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC ngày 05/02/2018 - 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 20 ngày 12 tháng 02 năm 2018
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	699.902.887	Giá phát hành: 10.000 VND Tỷ lệ thực hiện quyền: 1000:250	- Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES ngày 16/08/2018 - Nghị Quyết HĐQT số 38/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES ngày 04/09/2018 - Nghị Quyết của HĐQT số 42/2018/NQ-HĐQT-VH ngày 22/10/2018 - Công văn của UBCKNN ngày 21/09/2018 về việc đã nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Vinhomes - Công văn của UBCKNN ngày 19/10/2018 về việc đã nhận được BCKQPH cổ phiếu để trả cổ tức của 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 25 ngày 08 tháng 11 năm 2018 - Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 319/2018/BC-TGD-VH ngày 16/10/2018 gửi UBCKNN

Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (Đồng)	Vốn sau phát hành (Đồng)	Hình thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá phát hành (Đồng)/ Tỷ lệ phân bổ quyền	Cơ sở pháp lý
Lần 6 Tháng 10/2021	10.048.535.700.000	43.543.674.880.000	▪ Tăng vốn bằng việc phát hành thêm cổ phần để trả cổ tức	1.004.853.570	Giá phát hành: 10.000 VND Tỷ lệ thực hiện quyền: 1000:300	➤ Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 25/06/2021 ➤ Nghị Quyết của ĐHĐCĐ số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 12/08/2021 ➤ Nghị Quyết của HĐQT số 22/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 16/08/2021 ➤ Công văn của UBCKNN ngày 31/08/2021 về việc đã nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Vinhomes ➤ Công văn của UBCKNN ngày 27/09/2021 về việc đã nhận được BCKQPH cổ phiếu để trả cổ tức của 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 32 ngày 08 tháng 10 năm 2021 ➤ Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 268/2021/BC-TGĐ-VHM ngày 22/09/2021 gửi UBCKNN

(Nguồn: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

2. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Sơ đồ sau thể hiện cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết được trình bày chi tiết tại Mục IV – Khoản 5 của Bản Cáo Bạch này.

3. Cơ Cấu Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

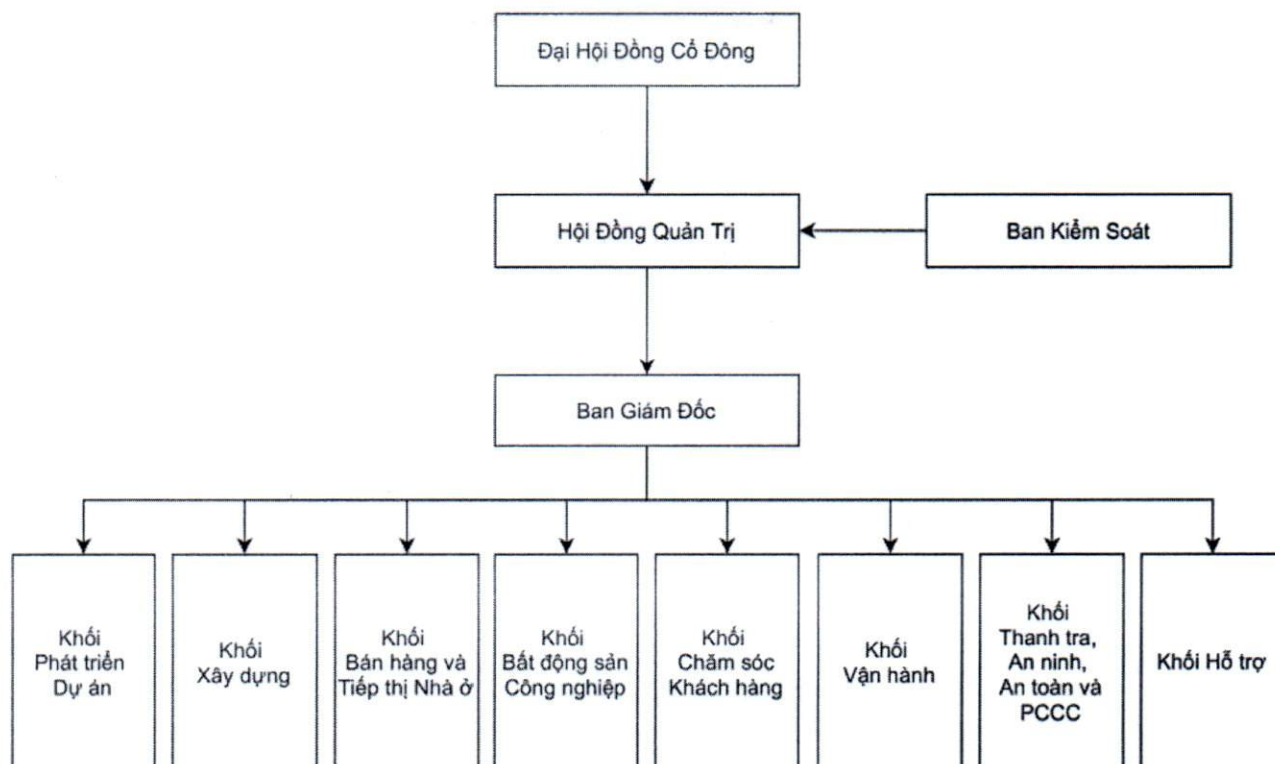
Tổ chức và hoạt động của Công Ty căn cứ vào các văn bản sau đây:

- Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội thông qua vào ngày 17 tháng 6 năm 2020, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019, được sửa đổi và bổ sung tại từng thời điểm;
- Điều lệ Công Ty;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công Ty.

Tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này, cơ cấu quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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.

(Signature)



Nguồn: Vinhomes

3.1. 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.

ĐHĐCĐ có thẩm quyền quyết định các vấn đề sau:

- Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán;
- Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT;
- Báo cáo của BKS về kết quả kinh doanh của Công Ty; kết quả hoạt động của HĐQT, TGD;
- Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và thành viên BKS;
- Báo cáo kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;
- Mức cổ tức của từng loại cổ phần;
- Định hướng phát triển Công Ty và giao HĐQT tiến hành triển khai thực hiện. Để tránh hiểu lầm, ĐHĐCĐ sẽ không quyết định kế hoạch phát triển trung hạn của Công Ty;
- Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán và giao cho HĐQT quyết định chi tiết các phương án liên quan đến việc phát hành và chào bán cổ phần hoặc các loại chứng khoán có khả năng chuyển đổi hoặc hoán đổi thành cổ phần của Công Ty, kể cả phương án chào bán và/hoặc phát hành (riêng lẻ hoặc ra công chúng), phương án sử dụng vốn, phương án trả nợ, phương án hoán đổi, hay phương án chào bán chứng chỉ lưu ký;
- Số lượng thành viên của HĐQT và BKS; Bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Chế độ thù lao cho HĐQT và BKS; Báo cáo thù lao của HĐQT và BKS;
- Bổ sung, sửa đổi Điều Lệ, trừ trường hợp sửa đổi, bổ sung Điều Lệ để điều chỉnh vốn điều lệ theo kết quả chào bán hoặc do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán hoặc theo



kết quả chuyển đổi hoặc hoán đổi các chứng khoán có khả năng chuyển đổi hoặc hoán đổi thành cổ phần của Công Ty đã được phát hành của Công Ty, việc bổ sung, sửa đổi Điều Lệ trong trường hợp này sẽ do HĐQT quyết định;

- Xem xét các vi phạm của HĐQT hoặc BKS gây thiệt hại cho Công Ty và các cổ đông của Công Ty;
- Đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;
- Mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Tổ chức lại, giải thể hoặc phá sản Công Ty;
- Khi cần thiết, ĐHĐCĐ tự mình hoặc theo đề xuất của HĐQT, có thể giao lại cho HĐQT quyết định và tổ chức thực hiện một số công việc thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ quy định tại điều này;
- Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động HĐQT, BKS;
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công Ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
- Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch quy định tại Khoản 36.3 và 36.4 Điều 36 Điều Lệ Công Ty; và
- Xem xét và quyết định các vấn đề khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

3.2. 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.

Quyền và nhiệm vụ của HĐQT được quy định bởi pháp luật, Điều Lệ và các nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụt hể, HĐQT có thẩm quyền quyết định các vấn đề sau:

- Chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm và việc điều chỉnh, thay đổi kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty khi xét thấy cần thiết cho phù hợp với thực tế hoạt động;
- Chào bán và/hoặc phát hành cổ phần mới hoặc các chứng khoán có khả năng chuyển đổi hay hoán đổi thành cổ phần của Công Ty trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại theo quyết định của ĐHĐCĐ;
- Phát hành và chào bán các loại trái phiếu và các loại chứng khoán khác theo thẩm quyền quy định bởi Điều Lệ, pháp luật, cũng như theo quyết định khác của ĐHĐCĐ;
- Huy động vốn dưới các hình thức khác phù hợp với quy định pháp luật;
- Giá chào bán của từng loại cổ phần, trái phiếu và các loại chứng khoán khác;
- Mua lại không quá 10% (mười phần trăm) tổng số cổ phần của từng loại đã được chào bán trong 12 tháng;
- Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 10% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;
- Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và các hợp đồng khác có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ;
- Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch quy định tại Khoản 36.3 và 36.5 Điều 36 Điều Lệ Công Ty;
- Giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối

với TGD, Phó TGD, Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính;

- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công Ty hoặc/và phân cấp, giao cho Chủ tịch HĐQT, TGD hoặc người điều hành doanh nghiệp khác quyết định;
- Thành lập Công Ty Con và quyết định các vấn đề có liên quan; quyết định các giao dịch của Công Ty Con do Công Ty là chủ sở hữu hoặc kiểm soát;
- Lập chi nhánh, văn phòng đại diện và quyết định các vấn đề liên quan;
- Góp vốn, mua cổ phần của các doanh nghiệp khác hoặc/và phân cấp, giao cho Chủ tịch HĐQT, TGD hoặc người điều hành doanh nghiệp khác quyết định;
- Cử người đại diện theo ủy quyền thực hiện quyền sở hữu cổ phần hoặc phần vốn góp ở doanh nghiệp khác, quyết định mức thù lao và lợi ích khác của những người đó hoặc/và phân cấp, giao cho Chủ tịch HĐQT, TGD hoặc người điều hành doanh nghiệp khác quyết định;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHCĐ, triệu tập họp ĐHCĐ hoặc lấy ý kiến để ĐHCĐ thông qua quyết định hoặc/và phân cấp giao cho Chủ tịch HĐQT, TGD hoặc người điều hành doanh nghiệp quyết định;
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm lên ĐHCĐ;
- Đề xuất mức cổ tức được trả; xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Đề xuất việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản Công Ty;
- Định giá tài sản đóng góp vào Công Ty không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu của Công Ty, bao gồm cả vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ;
- Quyết định ban hành quy chế hoạt động HĐQT, quy chế nội bộ về quản trị Công Ty sau khi được ĐHCĐ thông qua, quy chế về công bố thông tin của Công Ty và các quy chế khác thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Điều Lệ, pháp luật và quyết định của ĐHCĐ.

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

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 Đăng Ký Niêm Yết)

3.3. Ban Kiểm Soát

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

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.

BKS sẽ có các quyền và trách nhiệm theo Luật Doanh Nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

- Đề xuất và kiến nghị ĐHĐCĐ phê chuẩn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty;
- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình;
- Giám sát tình hình tài chính Công Ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên HĐQT, TGD, người điều hành doanh nghiệp khác, sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGD và người quản lý khác;
- Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều Lệ của thành viên HĐQT, TGD và người điều hành doanh nghiệp khác, phải thông báo bằng văn bản với HĐQT trong vòng 48 (bốn mươi tám) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả;
- Báo cáo tại ĐHĐCĐ theo quy định của Luật Doanh Nghiệp;
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều Lệ.

Danh sách Ban kiểm soát tại thời điểm phát hành Bản Cáo Bạch này:

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 Đăng Ký Niêm Yết)

3.4. 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 Giám đốc Tài chính do Chủ tịch HĐQT bổ nhiệm.

Cụ thể, Tổng Giám đốc Công Ty có thẩm quyền quyết định những vấn đề sau đây:

- Xây dựng và đệ trình kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty cho HĐQT và báo cáo ĐHĐCĐ; tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, kế hoạch kinh doanh năm, kế hoạch đầu tư của Công Ty được phê duyệt bởi HĐQT hoặc/và ĐHĐCĐ;
- Điều hành và quyết định các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công Ty. Một hoạt động sẽ được coi là hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công Ty nếu như hoạt động đó không thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ hay của HĐQT;
- Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị dưới 10% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;
- Quyết định các hợp đồng mua, bán bất động sản; giao dịch đảm bảo hoặc bồi thường và các hợp đồng khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản, marketing của Công Ty có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ/HĐQT;
- Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng lao động, chấm dứt hợp đồng lao động đối với các chức danh quản lý không thuộc thẩm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm của HĐQT;
- Quyết định lương và phụ cấp (nếu có) đối với người lao động trong Công Ty, kể cả các chức danh thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGD;

- Quyết định tuyển dụng lao động;
- Đề xuất các biện pháp nâng cao hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý của Công Ty;
- Được ủy quyền cho cấp dưới và người khác thực hiện một hoặc một số công việc thuộc thẩm quyền và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước HĐQT về việc ủy quyền đó;
- Trong thời gian sớm nhất có thể, trước cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên hàng năm, TGD phải trình HĐQT phê chuẩn kế hoạch kinh doanh cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm;
- Thực hiện các hoạt động khác thuộc trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều Lệ, nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết của HĐQT, ủy quyền hoặc phân cấp của HĐQT, hợp đồng lao động của TGD và pháp luật; và
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều Lệ, các quy chế nội bộ của Công Ty, các nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động ký với Công Ty.

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 tại thời điểm phát hành Bản Cáo Bạch này:

TT	Họ và Tên	Chức vụ
1.	Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc
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 Anh Dũng	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 Đăng Ký Niêm Yết)

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Phòng cháy chữa cháy 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 các 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 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, Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở, Vận hành có thể thực hiện công việc hiệu quả.

4. Danh Sách Cổ Đông Nắm Giữ Từ Trên 5% Vốn Cổ Phần Của Công Ty; Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Và Tỷ Lệ Cổ Phần Nắm Giữ; Cơ Cấu Cổ Đông

4.1. Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng:

Không có

4.2. Danh Sách Cổ Đông Nắm Giữ Từ Trên 5% Vốn Cổ Phần Của Công Ty Tại Ngày 30/09/2021

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	0101245486	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam	2.902.482.480	66,66%

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 30/09/2021 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

4.2. Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Và Tỷ Lệ Cổ Phần Nắm Giữ Tại Ngày 30/09/2021

Do đã quá thời hạn 03 (ba) năm kể từ ngày thành lập Công Ty, tất cả các hạn chế đối với cổ phần phổ thông do các cổ đông sáng lập nắm giữ đều được bãi bỏ.

4.3. Cơ Cấu Cổ Đông Tại Ngày 30/09/2021

Chỉ tiêu	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1. Nhà đầu tư trong nước	35.751	3.364.321.023	77,26%
<i>Tổ chức</i>	<i>156</i>	<i>3.134.315.526</i>	<i>71,98%</i>
<i>Cá nhân</i>	<i>35.595</i>	<i>230.005.497</i>	<i>5,28%</i>

Chỉ tiêu	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
2. Nhà đầu tư nước ngoài	1.417	990.046.465	22,74%
Tổ chức	245	987.017.046	22,67%
Cá nhân	1.172	3.029.419	0,07%
3. Cổ phiếu quỹ	-	-	0,00%
Tổng cộng	37.168	4.354.367.488	100%

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 30/09/2021 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

5. Danh Sách Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Những Công Ty Mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Đang Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối, Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

5.1. Công Ty Mẹ, Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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 Đăng Ký Niêm Yết: 66,66% - Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ (trực tiếp và gián tiếp): 73,61%

(Nguồn: Vinhomes)

5.2. Danh Sách Công Ty Con Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Những Công Ty Mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Đang Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối

Chi tiết thông tin về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công Ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này tại ngày 30/09/2021 như sau:

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
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2013
	· Vốn điều lệ đăng ký	15.997.719.034.610 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	15.997.719.034.610 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	99,39%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	99,00%
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
	· Vốn điều lệ đăng ký	2.347.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	2.347.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	99,61%
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
	· Vốn điều lệ đăng ký	60.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	60.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	70,00%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	69,63%
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
	· Vốn điều lệ đăng ký	32.560.985.220.000 VNĐ

	· Vốn điều lệ thực góp	32.560.985.220.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	99,89%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	99,81%
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
	· 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
	· Vốn điều lệ đăng ký	300.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	270.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	90,00%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	12.000.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	12.000.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	97,90%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	97,72%
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
	· Vốn điều lệ đăng ký	443.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	443.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	97,85%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	97,66%
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
	· Vốn điều lệ đăng ký	100.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	100.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	99,82%
9.	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (“Công ty Metropolis Hà Nội”)	
	· Địa chỉ	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ 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
	· Vốn điều lệ đăng ký	960.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	960.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100,00%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	2.976.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	2.976.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	67,50%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	67,37%
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
	· Vốn điều lệ đăng ký	13.500.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	13.500.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	99,81%
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
	· Vốn điều lệ đăng ký	1.000.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	1.000.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100,00%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	328.751.750.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	328.751.750.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	99,90%
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 Bò, 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
	· Vốn điều lệ đăng ký	73.038.630.138 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	73.038.630.138 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	98,00%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	97,62%
15.	CTCP Kinh doanh và Phát triển Thương Mại An Thịnh (“Công ty An Thịnh”) ⁽ⁱ⁾	
	· Địa chỉ	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0315403891 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/11/2018
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2018
	· Vốn điều lệ đăng ký	20.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	20.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	85,00%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	85,00%
16.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	6.690.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	6.690.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	80,50%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	80,35%
17.	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 chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2007



	· Vốn điều lệ đăng ký	1.000.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	1.000.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	86,58%
18.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	17.000.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	17.000.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	90,76%
19.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	1.000.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	1.000.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	80,74%
20.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	653.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	653.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%

	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	99,82%
21.	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, 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
	· Vốn điều lệ đăng ký	50.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	50.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	61,00%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	61,00%
22.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	2.700.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	2.700.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	96,09%
23.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	160.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	160.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	96,09%
24.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	700.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	700.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	80,74%
25.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	130.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	130.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	80,74%
26.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	2.202.400.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	2.202.400.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	96,48%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	77,73%
27.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	1.355.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	1.355.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	77,73%
28.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	295.400.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	295.400.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	77,73%
29.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	95.800.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	95.800.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	70,77%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	81,68%
30.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	150.500.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	150.500.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	78,02%

31.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	57.500.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	57.500.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	77,73%
32.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	169.200.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	169.200.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	49,97%
33.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	75.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	75.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	49,97%
34.	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
	· Vốn điều lệ đăng ký	561.000.000.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	561.000.000.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	100%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	100%
35.	CTCP Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	
	· Địa chỉ	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
	· Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0401954349 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 29/01/2019
	· Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
	· Năm thành lập	2019
	· Vốn điều lệ đăng ký	449.250.650.000 VNĐ
	· Vốn điều lệ thực góp	449.250.650.000 VNĐ
	· Tỷ lệ biểu quyết của VHM tại công ty con	99,99%
	· Tỷ lệ lợi ích của VHM tại công ty con	80,34%

Chú 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: Vinhomes)

6. Hoạt Động Kinh Doanh

6.1. Giới Thiệu Sản Phẩm/Dịch Vụ Chính Trong 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.

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.

6.1.1. 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:

<i><u>Vinhomes Sapphire</u></i>	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.
<i><u>Vinhomes Ruby</u></i>	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.
<i><u>Vinhomes Diamond</u></i>	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.

Ngoài ra, 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 đắc 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.

6.1.2. 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.

Khối 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.

6.1.3. 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 năm 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 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.

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

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		Thấp tầng	149.000	2019
Vinhomes Star City	Thanh Hoá	Thấp tầng	1.475.000	2018
Vinhomes Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	Thấp tầng	57.000	2016
Vinhomes New Center		Cao tầng	1.493.000	2019
Vincom Center Đồng Khởi	Thành phố Hồ Chí Minh	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

6.2. Sản Lượng Sản Phẩm/Giá Trị Dịch Vụ Qua Các Năm
6.2.1. Chỉ Tiêu Riêng Lẻ

Doanh thu thuần

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020			9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	% Tăng/giảm so với 2019	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	8.809.459	56,96%	9.627.436	42,17%	9,29%	1.174.698	9,46%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	1.137.414	7,35%	5.743.943	25,16%	405,00%	5.846.180	47,07%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	2.835.547	18,34%	5.063.940	22,18%	78,59%	3.406.949	27,43%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.324.213	8,56%	1.576.484	6,91%	19,05%	1.501.410	12,09%
Doanh thu từ cho thuê và các dịch vụ liên quan	740.194	4,79%	391.576	1,72%	-47,10%	180.968	1,46%
Doanh thu khác	618.177	4,00%	424.072	1,86%	-31,40%	308.880	2,49%
TỔNG CỘNG	15.465.004	100%	22.827.451	100%	47,61%	12.419.085	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 riêng lẻ của TCDKNY)

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020			9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	% Tăng/giảm so với 2019	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	1.397.982	9,04%	3.821.964	16,74%	173,39%	406.874	3,28%
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	249.994	1,62%	2.131.894	9,34%	752,78%	673.235	5,42%
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.529.985	9,89%	3.043.548	13,33%	98,93%	2.112.463	17,01%
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	53.695	0,35%	158.827	0,70%	195,79%	368.578	2,97%
Lợi nhuận từ cho thuê và các dịch vụ liên quan	122.247	0,79%	30.720	0,13%	-74,87%	49.807	0,40%
Lợi nhuận khác	113.787	0,74%	-36.669	-0,16%	-132,23%	57.087	0,46%
TỔNG CỘNG	3.467.690	22,42%	9.150.284	40,08%	163,87%	3.668.044	29,54%

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 riêng lẻ của TCDKNY)

Về cơ cấu Doanh thu thuần của công ty mẹ:

Năm 2020, công ty mẹ ghi nhận 22.827 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng 47,61% so với năm 2019, nhờ doanh số chuyển nhượng dự án thành phần cho các chủ đầu tư khác tăng mạnh, bên cạnh hoạt động kinh doanh truyền thống là xây dựng và chuyển giao bán lẻ căn hộ cho người mua nhà.

Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu thuần là hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chiếm 42,17% tỷ trọng doanh thu thuần. Doanh thu từ hoạt động này tăng gần 818 tỷ đồng từ năm 2019 tới năm 2020, tương ứng với mức tăng 9,29%, chủ yếu nhờ tiến độ bàn giao nhà được triển khai nhanh hơn so với kế hoạch và việc đẩy mạnh hoạt động chuyển nhượng dự án thành phần tại các đại dự án.

Đứng thứ 2 trong tỷ trọng doanh thu là hoạt động cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công đạt 25,16% tổng doanh thu thuần của công ty mẹ trong năm 2020, tăng đột biến 405% so với 2019 lên xấp xỉ 5.744 tỷ đồng, hầu hết đến từ các hợp đồng tổng thầu xây dựng cung cấp cho các đối tác chủ đầu

tư nhận chuyển nhượng các dự án thành phần của Vinhomes.

Tiếp theo đó, hoạt động dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án đem về 5.064 tỷ đồng trong năm 2020, tăng mạnh 78,6% so với năm 2019 (ở mức 2.836 tỷ). Hoạt động này chiếm tỷ trọng 22,18% và 18,34% doanh thu thuần tương ứng trong các năm 2020 và 2019, cũng chủ yếu tới từ hoạt động cung cấp dịch vụ cho các đối tác chủ đầu tư của Vinhomes.

Hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan đạt doanh số 1.576 tỷ đồng trong năm 2020 và 1.324 tỷ đồng trong năm 2019, chiếm tỷ trọng xấp xỉ 7% và 8,6% tương ứng, được ghi nhận từ hoạt động quản lý các dự án bất động sản mới được bàn giao. Tuy tỷ trọng trong cơ cấu doanh thu thuần giảm (do doanh thu thuần tăng mạnh hơn so với mức tăng doanh thu của mảng này), nhưng doanh số tuyệt đối tăng qua các năm khẳng định đây là một nguồn doanh thu ổn định của Công Ty.

Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan đạt 392 tỷ đồng trong năm 2020, giảm 47% so với năm 2019 (ở mức 740 tỷ đồng). Lý do cho sự sụt giảm đáng kể trong hoạt động cho thuê của Vinhomes đến từ ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, khiến thị trường bất động sản thương mại trong năm 2020 đã có những điều chỉnh sâu về giá cho thuê cũng như các chương trình hỗ trợ đặc biệt dành cho khách thuê vượt qua thời gian khó khăn của đại dịch, đặc biệt tại 2 thành phố lớn là Hồ Chí Minh và Hà Nội.

Doanh thu khác đạt 424 tỷ đồng năm 2020, giảm 31,4% so với năm 2019 (ở mức 618 tỷ đồng), chiếm 1,86% doanh thu thuần năm 2020 cũng bởi lý do bất khả kháng và diễn biến bất lợi của dịch bệnh Covid trong năm 2020.

Trong 9 tháng đầu năm 2021, công ty mẹ ghi nhận 12.419 tỷ đồng doanh thu thuần, giảm 22,22% so với mức 15.967 tỷ đồng cùng kỳ năm 2020. Sự sụt giảm trong doanh thu chủ yếu đến từ việc Chính phủ tiếp tục áp dụng các biện pháp giãn cách nghiêm ngặt để kiểm soát dịch Covid-19, đặc biệt tại thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội dẫn tới tốc độ bàn giao nhà của các dự án đang tạm thời giảm nhẹ. Phần lớn doanh thu thuần đến từ các hoạt động cung cấp (i) dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công (5.846 tỷ đồng chiếm 47,07%), (ii) dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án (3.407 tỷ đồng chiếm 27,43%) và (iii) dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan (1.501 tỷ đồng chiếm 12,09%) do trong năm công ty chủ yếu tập trung cung cấp dịch vụ xây dựng, tư vấn thiết kế, phát triển dự án cho các đối tác mua dự án thành phần của Công Ty. Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản tại công ty mẹ 9 tháng đầu năm chỉ chiếm 9,46% doanh thu thuần do các dự án tại công ty mẹ đã bàn giao phần lớn, doanh thu từ các đại dự án ghi nhận chủ yếu tại các công ty con của Vinhomes. Tuy nhiên, việc đẩy mạnh áp dụng nền tảng số cũng đã và đang tiếp tục được đầu tư nhằm thích ứng với dịch bệnh và tạo tiền đề bứt phá mạnh mẽ cho các giai đoạn tiếp theo

Về cơ cấu Lợi nhuận gộp của công ty mẹ:

Biên lợi nhuận gộp của công ty mẹ tăng mạnh từ 22,42% năm 2019 lên 40,08% trong năm 2020 do ghi nhận doanh thu bàn giao nhà tại các dự án có biên lợi nhuận gộp cao và lợi nhuận thu được từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án.

Hoạt động mang lại tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu tốt nhất tại công ty mẹ vẫn tới từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (16,74% năm 2020 và 9,04% năm 2019), ghi nhận mức tăng 173% lần do trong năm 2020 công ty mẹ đã ghi nhận doanh thu lớn từ các dự án đủ điều kiện bàn giao. Ngoài ra, dịch vụ quản lý, môi giới tư vấn bán hàng và phát triển dự án đóng góp biên lợi nhuận tương đối tốt do giá vốn mảng hoạt động này thấp hơn so với giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản, lần lượt được ghi nhận ở mức 13,33% năm 2020 và 9,89% năm 2019.

Đứng thứ 3 trong tỷ trọng lợi nhuận gộp công ty mẹ là mảng dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công, tăng hơn 752% lần từ mức 250 tỷ đồng trong năm 2019 lên 2.132 tỷ đồng trong năm 2020. Hoạt động này có mức tăng lớn trong năm 2020 do trong năm Công Ty đẩy mạnh chuyển nhượng dự án thành phần cho các đối tác, và do đó doanh thu, lợi nhuận gộp từ dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công cho các đối tác chủ đầu tư mua dự án đã tương ứng tăng lên đáng kể. Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản, cho thuê và các dịch vụ liên quan duy trì ở mức dưới 1% tỷ trọng trên doanh thu thuần và không có sự thay đổi đáng kể trong các năm 2019 và 2020.

Lợi nhuận gộp của công ty mẹ 9 tháng đầu năm 2021 đạt 3.668 tỷ đồng, giảm 41,9% so với cùng kỳ 2020 (ở mức 6.317 tỷ đồng) chủ yếu do sự sụt giảm trong các hoạt động chuyển nhượng bất động sản và dịch vụ tổng thầu xây dựng khi thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng nặng nề bởi các biện pháp giãn cách nghiêm ngặt nhằm kiểm soát dịch bệnh Covid-19 trong 9 tháng đầu năm 2021. Lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận ở mức 407 tỷ đồng, tương ứng với mức giảm 84% so với cùng kỳ năm 2020 (ở mức 2.586 tỷ đồng). Lợi nhuận từ hoạt động cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công giảm từ mức 2.224 tỷ đồng 9 tháng đầu năm 2020 xuống 673 tỷ đồng cùng kỳ 2021, tương đương với mức giảm xấp xỉ 70%. Trong khi đó, lợi nhuận gộp trong mảng cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án tăng hơn 47% từ mức 1.434 tỷ đồng trong 9 tháng năm 2020 lên mức 2.112 tỷ đồng cho 9 tháng đầu năm 2021 nhờ hoạt động cung cấp dịch vụ cho các chủ đầu tư của Vinhomes tăng mạnh. Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan tăng hơn 11 lần lên mức 369 tỷ đồng trong 9 tháng đầu năm 2021 (so với mức 32 tỷ đồng cùng kỳ 2020), chủ yếu đến từ việc cung cấp dịch vụ tại các đại dự án bất động sản mới được bàn giao.

6.2.2. Chỉ Tiêu Hợp Nhất

Doanh thu thuần

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020			9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	% Tăng/giảm so với 2019	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	48.161.594	93,29%	67.309.531	94,08%	39,76%	52.662.579	85,38%
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%	13,16%	1.604.477	2,60%
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.113.647	2,16%	898.466	1,26%	-19,32%	719.588	1,17%
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%	0,03%	5.690.660	9,23%
Doanh thu khác	160.216	0,31%	951.857	1,33%	494,11%	1.003.691	1,63%
TỔNG CỘNG	51.626.931	100%	71.546.737	100%	38,58%	61.680.995	100,00%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCDKNY)

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020			9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	% Tăng/giảm so với 2019	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	26.661.978	51,64%	25.095.329	35,08%	-5,88%	33.222.787	53,86%
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.668	0,00%	103.382	0,14%	6097,96%	344.202	0,56%
Lợi nhuận cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	602.891	1,17%	469.136	0,66%	-22,19%	300.922	0,49%
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	124.407	0,24%	54.986	0,08%	-55,80%	425.122	0,69%
Lợi nhuận khác	64.664	0,13%	213.244	0,30%	229,77%	16.096	0,03%
TỔNG CỘNG	27.455.608	53,18%	25.936.077	36,25%	-5,53%	34.309.129	55,62%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCDKNY)

Về cơ cấu Doanh thu thuần Hợp nhất:

Doanh thu thuần hợp nhất của Vinhomes trong năm 2020 đạt 71.547 tỷ đồng, tăng 38,58% so với năm 2019 (ở mức 51.630 tỷ đồng). Hoạt động chuyển nhượng bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu. Cụ thể, doanh thu theo từng lĩnh vực hoạt động như sau:

Doanh thu từ lĩnh vực chuyển nhượng bất động sản tăng mạnh từ 48.162 tỷ đồng lên 67,310 tỷ đồng, tương đương với mức tăng 39,76%, chủ yếu đến từ việc hoàn thành và bàn giao nhà tại các dự án lớn như Vinhomes Ocean Park, Vinhomes West Point, Vinhomes Marina và Vinhomes Symphony, trong đó, số lượng căn bàn giao tại Đại đô thị Vinhomes Ocean Park lớn nhất, lên tới hơn 12.600 căn. Trong năm 2020, chiến lược chuyển nhượng dự án thành phần của Công Ty cũng gặt hái được thành công thông qua việc đàm phán, ký kết và hoàn thành nhiều giao dịch với các chủ đầu tư uy tín trong và ngoài nước. Cơ cấu doanh thu từ lĩnh vực này duy trì ổn định ở mức trên 90% tổng doanh thu thuần của Vinhomes qua các năm 2019 và 2020.

Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan tăng từ 1.483 tỷ đồng lên 1.678 tỷ đồng, tương đương với mức tăng trưởng 13,16%, giữ ổn định ở mức dưới 3% doanh thu thuần hợp nhất và đứng vị trí thứ 2 trong cơ cấu doanh thu hợp nhất của Vinhomes.

Doanh thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan của Vinhomes giảm nhẹ từ 1.114 tỷ đồng trong năm 2019 xuống còn 898 tỷ đồng trong năm 2020, tương đương với mức giảm 19,32%, phần lớn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 lên mảng cho thuê căn hộ dịch vụ và cho thuê văn phòng tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công, năm 2020 ghi nhận mức tăng đột biến ở công ty mẹ, tuy nhiên xét trên cơ cấu doanh thu hợp nhất thì hoạt động này chỉ chiếm một tỷ lệ tương đối nhỏ, do các công ty con của Vinhomes chủ yếu là các công ty chủ đầu tư dự án và không cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng này.

Doanh thu thuần của Công Ty trong 9 tháng đầu năm 2021 đạt 61.681 tỷ đồng, tăng xấp xỉ 25% so với cùng kỳ năm 2020 (ở mức 49.378 tỷ đồng) và đã đạt 68,53% kế hoạch 90.000 tỷ đồng doanh thu thuần của năm 2021 mà Công Ty đề ra. Mức tăng này chủ yếu đến từ doanh thu bán buôn tại hai dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City cùng với việc bàn giao số lượng lớn căn hộ thuộc các đại dự án. Mặc dù chịu ảnh hưởng không nhỏ từ đại dịch Covid, Vinhomes và các công ty con vẫn duy trì ổn định hoạt động kinh doanh nhờ chuyển đổi mạnh mẽ từ nền tảng offline (bán hàng trực tiếp) sang nền tảng online (bán hàng trực tuyến). Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công trong 9 tháng đầu năm 2021 tăng đột biến lên mức 5.691 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 9,23% tổng doanh thu thuần và tăng hơn 16 lần so với doanh thu của mảng hoạt động này cùng kỳ năm 2020 (ở mức 354 tỷ đồng). Sự tăng trưởng này chủ yếu đến từ doanh thu của các hợp đồng tổng thầu xây dựng do Vinhomes cung cấp cho các đối tác chủ đầu tư đã mua các cấu phần dự án bất động sản của Công Ty. Các hoạt động còn lại bao gồm (i) quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan; (ii) cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan; (iii) hoạt động khác duy trì dưới 3%.

Về cơ cấu Lợi nhuận gộp Hợp nhất

Biên lợi nhuận gộp hợp nhất của Vinhomes giảm từ mức 53,18% năm 2019 xuống còn 36,25% năm 2020 do doanh thu thuần chủ yếu ghi nhận từ các hoạt động chuyển nhượng dự án thành phần, dẫn đến lợi nhuận gộp của năm thấp hơn so với việc ghi nhận doanh thu từ bán lẻ thành phẩm. Cụ thể, lợi nhuận gộp hợp nhất của Công Ty năm 2020 được ghi nhận ở mức 25.936 tỷ đồng, giảm 5,53% so với mức 27.456 tỷ đồng của năm 2019.

Chiếm tỷ trọng chi phối trong cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất vẫn tới từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với tỷ lệ luôn duy trì ở mức trên 35%. Các hoạt động cung cấp dịch vụ còn lại chỉ chiếm tỷ lệ xấp xỉ 3% trong lợi nhuận gộp của Công Ty. Trong năm 2019 và 2020, lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Vinhomes được ghi nhận lần lượt ở các mức 26.662 tỷ đồng và 25.095 tỷ đồng, tương ứng với mức giảm nhẹ 5,88% trong năm 2020. Lợi nhuận từ hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan tăng xấp xỉ 6.097% lần từ mức 1,7 tỷ đồng năm 2019 lên 103,4 tỷ đồng trong năm 2020 nhờ việc cung

cấp dịch vụ tại các dự án mới bàn giao của Vinhomes và các công ty con trong năm 2020. Trong khi đó, hoạt động cho thuê năm 2020 đem về 469 tỷ đồng lợi nhuận gộp, tương ứng với mức giảm 22,19% so với năm 2019 (ở mức 603 tỷ đồng) do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 lên hoạt động này, đặc biệt tại Hà Nội, Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh. Lợi nhuận gộp từ hoạt động khác ghi nhận mức tăng mạnh từ 65 tỷ đồng năm 2019 lên 213 tỷ đồng năm 2020 (tăng gần 230%) chủ yếu nhờ Công Ty thực hiện các hoạt động môi giới bán hàng cho các đối tác và doanh thu của công ty công nghệ VinITIS.

Lợi nhuận gộp hợp nhất 9 tháng đầu năm 2021 của Vinhomes đạt 34.309 tỷ đồng, tăng 85,57% so với cùng kỳ 2020 (ở mức 18.488 tỷ đồng) chủ yếu đến từ việc tăng trưởng lợi nhuận gộp trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Biên lợi nhuận gộp của hoạt động bất động sản cũng được cải thiện tích cực từ 35,08% cuối năm 2020 lên 53,86% tại thời điểm 30/09/2021. Bên cạnh đó, lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản cũng như dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công cũng tăng lên các mức lần lượt là 344 tỷ đồng và 425 tỷ đồng, tương ứng với mức tăng trưởng 13,4% và 4,4% lần so với cùng kỳ năm 2020.

Với sự tăng trưởng mạnh trong cả doanh thu và biên lợi nhuận gộp, dự kiến việc bàn giao và hoàn thành các sản phẩm bất động sản tới người mua cũng như hoạt động chuyển nhượng dự án thành phần sẽ được Vinhomes tiếp tục thực hiện trong phần còn lại của năm 2021 và đầu năm 2022, ảnh hưởng tích cực đến biên lợi nhuận của Công Ty.

6.3. Nguyên Vật Liệu/Các Yếu Tố Đầu Vào Trọng Yếu

6.3.1. Nguồn Nguyên Vật Liệu/Các Yếu Tố Đầu Vào Trọng Yếu

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công Ty chia làm hai nhóm chính:

- (i) Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án bất động sản;
- (ii) Giai đoạn vận hành các dự án bất động sản đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ v.v...) và các chi phí tiện ích (điện, nước v.v...);

Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, quyết định hiệu quả đầu tư các dự án bất động sản do Công Ty đang phát triển.

6.3.2. Sự Ổn Định Của Các Nguồn Cung Cấp Đây

- Giai đoạn đầu tư và phát triển bất động sản dự án

Đối với quỹ đất

Đến thời điểm hiện tại, Công Ty đang sở hữu một quỹ đất rộng lớn bao gồm các dự án đã mở bán và các dự án đang phát triển. Những dự án này nằm ở khu vực nội thành của Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận, các trung tâm đô thị và du lịch trọng điểm, và nhiều khu vực khác có tiềm năng tăng trưởng cao trong tương lai. Quỹ đất hiện có đủ để Công Ty triển khai phát triển các dự án và tạo ra doanh thu, lợi nhuận ổn định trong nhiều năm tới, bao gồm những dự án mà Công Ty, Tập đoàn Vingroup hoặc các công ty thành viên trong Tập đoàn Vingroup làm chủ đầu tư, hoặc trong một số trường hợp là đối tác của Tập đoàn hoặc Công Ty làm chủ đầu tư với những chấp thuận cần thiết để bắt đầu phát triển các dự án bất động sản.

Công Ty vẫn tiếp tục gia tăng thêm quỹ đất thông qua việc tự tìm kiếm và mua các quỹ đất mới cũng như các hoạt động M&A theo định hướng chiến lược dài hạn. Mục tiêu hướng đến của Công Ty là (i) các khu đất ở các vị trí chiến lược của Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh/thành phố lớn, phù hợp với các tiêu chí để phát triển các dự án mang thương hiệu Vinhomes; (ii) chi phí đất hợp lý; và (iii) tình trạng pháp lý, quy trình thủ tục rõ ràng.

Đối với việc xây dựng dự án

Nhằm đảm bảo cho việc xây dựng dự án đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng, Công Ty đã thiết lập một hệ thống

các nhà cung cấp chiến lược là các công ty chuyên về thi công và xây dựng như Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons, Công ty Cổ phần Xây dựng Hòa Bình và nhiều đơn vị có uy tín khác. Những đơn vị này đã gắn bó với Công Ty trong suốt quá trình từ khi thành lập đến nay, luôn sẵn sàng hợp tác với Công Ty với những điều khoản thương mại tốt nhất nhằm đảm bảo tiến độ thực hiện các dự án mà Công Ty đang triển khai với chất lượng tốt nhất.

• Giai đoạn vận hành các dự án đã đi vào hoạt động

Một số dịch vụ như bảo vệ, vệ sinh, kỹ thuật, các sản phẩm cần thiết cho quá trình vận hành đã và đang được Công Ty sử dụng từ các đơn vị trong cùng Vingroup nhằm tận dụng lợi thế kinh tế về quy mô và hệ sinh thái của Vingroup, đồng thời tăng tính đồng bộ cho toàn hệ thống. Đối với các dịch vụ và sản phẩm mua ngoài, Công Ty luôn bảo đảm các hợp đồng được ký kết trên cơ sở giá tốt nhất với các điều khoản được đàm phán chặt chẽ. Đối với các chi phí tiện ích như chi phí điện, nước, năng lượng, Công Ty chịu sự tác động của biến động chung về giá cả của thị trường trong nước và thế giới.

6.3.3. Ảnh Hưởng Của Giá Nguyên Vật Liệu Tới Doanh Thu Và Lợi Nhuận Công Ty

Đối với yếu tố đầu vào là quỹ đất, nhờ đội ngũ nhân sự nhanh nhạy bám sát thị trường cũng như kinh nghiệm triển khai dự án sâu rộng, Công Ty có được quyền khai thác, sử dụng các quỹ đất tại các vị trí đắc địa với chi phí hợp lý. Thời gian và chi phí làm thủ tục cũng được tiết giảm tối đa nhờ quy trình phối hợp chặt chẽ, thông suốt trong toàn bộ các khâu phát triển dự án như xin chấp thuận chủ trương đầu tư, thiết kế và xin phê duyệt quy hoạch. Với quỹ đất nhận chuyển nhượng và/hoặc nhận sáp nhập, Công Ty tìm kiếm các đối tác sở hữu các dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và có pháp lý hoàn chỉnh để rút ngắn thời gian triển khai và hoàn thiện khâu chuẩn bị đầu tư dự án.

Đối với các yếu tố đầu vào là các loại vật liệu xây dựng và/hoặc các dịch vụ mua ngoài như chi phí vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ và các chi phí tiện ích như điện, nước, sự biến động (nếu có) của các yếu tố này sẽ có tác động đến doanh thu và lợi nhuận của Công Ty do các yếu tố này chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu giá thành, chi phí. Để hạn chế sự biến động của giá cả các chi phí đầu vào, Công Ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà cung cấp lớn và uy tín, tạo các mối quan hệ bền vững và lâu dài với nhà cung cấp, hoặc các đơn vị có thể cung cấp các dịch vụ/sản phẩm tương tự trong cùng tập đoàn để đảm bảo tính ổn định của giá cả.

6.4. Chi Phí Sản Xuất Kinh Doanh, Tỷ Lệ Từng Loại Chi Phí/Doanh Thu

Chỉ Tiêu Riêng Lẻ

Đơn vị: triệu VND

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020			9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	% Tăng/giảm so với 2019	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	11.997.314	77,58%	13.677.167	59,92%	14,00%	8.751.042	70,46%
Chi phí tài chính	7.104.718	45,94%	5.842.980	25,60%	-17,76%	2.107.602	16,97%
Chi phí bán hàng	346.718	2,24%	192.679	0,84%	-44,43%	79.380	0,64%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	517.914	3,35%	332.531	1,46%	-35,79%	256.430	2,06%
Chi phí khác	132.549	0,86%	945.372	4,14%	613,22%	45.118	0,36%
TỔNG CHI PHÍ	20.099.213	129,97%	20.990.729	91,95%	4,44%	11.239.572	90,50%

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 riêng lẻ của TCDKNY)

Năm 2020, chi phí kinh doanh của công ty mẹ được ghi nhận ở mức 20.991 tỷ đồng, tăng 4,44% so với cùng kỳ 2019 và chiếm 91,95% tỷ trọng doanh thu thuần. Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất trên doanh thu thuần của công ty mẹ, ở mức 59,92%, chủ yếu là giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng. Chi phí tài chính cũng chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí của công ty mẹ, phát sinh từ các khoản vay và phát hành trái phiếu mới. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý bán hàng và chi phí khác của Công Ty chiếm lần lượt 0,84%, 1,46% và

4,14% tỷ trọng cơ cấu doanh thu thuần. Chi phí khác trong năm 2020 tăng đột biến hơn 6 lần so với năm 2019 do ghi nhận chi phí cho một số khoản phạt ở mức 918 tỷ đồng, lý do bởi điều kiện khách quan giữa tình hình giãn cách để phòng chống dịch bệnh nên Công Ty đã bị chậm triển khai một số dự án theo cam kết với một số đối tác. Tuy nhiên, ngoài chi phí khác bị tăng đột biến, các chi phí kinh doanh còn lại của công ty mẹ không có sự thay đổi lớn về mặt giá trị tuyệt đối. Tuy nhiên, tỷ trọng các loại chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ có sự sụt giảm đáng kể trong 2 năm 2019 và 2020 nhờ (i) Công Ty đã quản trị tốt chi phí kinh doanh và (ii) đặc biệt là sự tăng trưởng mạnh mẽ của doanh thu thuần được ghi nhận trong năm 2020 do công ty bước vào thời kỳ ban giao lớn đối với các đại dự án cũng như tăng trưởng mạnh trong hoạt động hợp tác kinh doanh và hoạt động bán buôn.

Trong 9 tháng đầu năm 2021, giá vốn hàng bán và chi phí tài chính vẫn là chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trên doanh thu thuần của công ty mẹ ở mức lần lượt là 70,46% và 16,97%, trong khi tổng các chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và chi phí khác chiếm khoảng 3%. Cụ thể, chi phí kinh doanh của công ty mẹ trong 9 tháng đầu năm 2021 đạt xấp xỉ 11.240 tỷ đồng, giảm 37,2% so với mức ghi nhận 15.420 tỷ đồng cùng kỳ năm 2020 chủ yếu đến từ sự sụt giảm trong chi phí tài chính (giảm từ 4.600 tỷ đồng xuống còn 2.107 tỷ đồng), cụ thể là chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu do (i) Công Ty có một số khoản trái phiếu với tổng giá trị mệnh giá 12.900 tỷ đã lần lượt đáo hạn vào quý III và quý IV năm 2020 và (ii) các khoản vay tài chính ngắn hạn của Công Ty đã giảm hơn một nửa còn 4.360 tỷ đồng.

Chỉ Tiêu Hợp Nhất

Đơn vị: triệu VND

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020			9 tháng đầu năm 2021	
	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần	% Tăng/giảm so với 2019	Giá trị (triệu VND)	%/Doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	24.171.323	46,82%	45.610.660	63,75%	88,70%	27.371.865	44,38%
Chi phí tài chính	2.548.827	4,94%	4.019.261	5,62%	57,69%	1.650.863	2,68%
Chi phí bán hàng	2.080.673	4,03%	2.680.833	3,75%	28,84%	1.286.825	2,09%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.156.421	4,18%	2.193.460	3,07%	1,72%	1.303.529	2,11%
Chi phí khác	155.507	0,30%	1.010.436	1,41%	549,77%	119.617	0,19%
TỔNG CHI PHÍ	31.112.751	60,26%	55.514.650	77,59%	78,43%	31.732.699	51,45%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCDKNY)

Năm 2020, tổng chi phí hợp nhất của Công Ty được ghi nhận ở mức 55.515 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 77,59% tổng doanh thu thuần và tăng 78,43% so với năm 2019 (ở mức 31.112 tỷ đồng). So với năm 2019, các chi phí có mức gia tăng đột biến là chi phí giá vốn hàng bán (tăng 88,7%), chi phí tài chính (tăng 57,7%) và chi phí khác với mức tăng 549,8% so với năm 2019 (do khoản phạt chậm triển khai một số dự án đã trình bày ở mục chi phí riêng lẻ). Tổng các chi phí còn lại bao gồm chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và chi phí khác trong các năm 2019 và 2020 duy trì ổn định, chiếm tỷ trọng dưới 5% doanh thu thuần và hầu như tăng không đáng kể. Cụ thể, giá vốn hàng bán năm 2020 tăng mạnh từ mức 24.171 tỷ đồng năm 2019 lên 45.610 tỷ đồng, nhờ việc hoàn thiện và bàn giao sản phẩm tại các dự án lớn tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, đặc biệt là ba đại dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park. Trong năm 2020, các dự án này đã gấp rút hoàn thiện thi công để bàn giao hơn 31.000 sản phẩm căn hộ cao tầng, biệt thự, nhà phố thương mại, v.v... theo đúng tiến độ. Ngoài ra, chi phí tài chính ghi nhận trong năm 2020 ở mức 4.019 tỷ đồng, tăng 57,69% so với năm 2019, chủ yếu đến từ chi phí dự phòng đầu tư và chi phí lãi vay, phát hành trái phiếu. Chi phí khác tăng gần 5,5 lần so với năm 2019, do chi phí phạt được ghi nhận ở mức 936 tỷ như đã trình bày ở trên. Chi phí bán hàng tuy có tăng hơn 28% so với năm 2019 nhưng trong cơ cấu chi phí năm 2020 vẫn duy trì mức khá thấp là 3% do công ty đã ghi nhận doanh thu lớn và áp dụng quản trị ngày một tốt hơn các chi phí bán hàng. Trong khi đó, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng không đáng kể.

Trong 9 tháng đầu năm 2021, tổng chi phí kinh doanh của Vinhomes được ghi nhận ở mức 31.733 tỷ đồng, giảm 19,28% so với mức 37.850 tỷ đồng cho 9 tháng đầu năm 2020 chủ yếu do giảm giá vốn của hoạt động

chuyển nhượng bất động sản. Giá vốn hàng bán chiếm 86,26% tổng chi phí và duy trì ở mức tỷ trọng 44,38% trên tổng doanh thu. Tổng chi phí các hạng mục còn lại chỉ chiếm khoảng dưới 10% tổng doanh thu thuần, duy trì tỷ trọng ổn định như năm 2020.

6.5. Trình Độ Công Nghệ

Khối Vận hành chịu trách nhiệm phát triển và duy trì một hệ thống công nghệ thông tin có thể đáp ứng linh hoạt nhu cầu kinh doanh của Công Ty. Hệ thống IT trung tâm và một số máy chủ dự bị được đặt tại trụ sở Công Ty.

Đặc biệt, trong năm 2020, 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.

Tháng 4 năm 2020, Vinhomes chính thức ra mắt sàn thương mại điện tử bất động sản Vinhomes Online tại địa chỉ <https://online.vinhomes.vn>, kết nối trực tiếp Vinhomes và khách hàng thông qua các thiết bị thông minh. Trên nền tảng tích hợp đa phương tiện, lần đầu tiên khách hàng có thể thực hiện toàn bộ giao dịch mua nhà từ xa với lợi ích “3 nhất”: tiện nhất, nhanh nhất và chi phí thấp nhất. Năm 2020, giao dịch qua Vinhomes Online đạt 3,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 9,6% giá trị hợp đồng bán lẻ của Vinhomes.



Trong bối cảnh thị trường khó khăn năm 2020, các đại dự án Vinhomes vẫn khẳng định được sức hút, minh chứng bởi hàng loạt kỷ lục giao dịch. Trong tháng 5, Vinhomes Ocean Park lần đầu tiên tổ chức sự kiện mở bán tòa căn hộ S1.08 dưới hình thức “3 trong 1”: tổ chức trực tiếp, livestream trực tuyến và đặt mua trên sàn thương mại điện tử bất động sản Vinhomes Online. Hình thức kết hợp đa nền tảng này đã giúp dự án thiết lập kỷ lục hơn 50% sản phẩm được giao dịch chỉ trong 60 phút.

6.6. Tình Hình Nguyên Cứu Và Phát Triển Sản Phẩm Mới

Với đặc thù của một đơn vị phát triển bất động sản, việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của Vinhomes thường liên quan trực tiếp đến việc tìm kiếm và tích lũy các quỹ đất mới. Đội ngũ Phát triển dự án của Công Ty luôn tích cực trong việc gia tăng quỹ đất của Công Ty dưới các hình thức khác nhau. Việc tìm kiếm và mua quỹ đất mới được tiến hành thông qua 04 giai đoạn đã được chuẩn hóa như sau:

Giai đoạn 1: Khối Phát triển Dự án của Công Ty có trách nhiệm xác định các dự án tiềm năng, thu thập thông tin và thực hiện sàng lọc sơ bộ với các tiêu chí lựa chọn như sau:

- Nằm tại các khu vực chiến lược của Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh cũng như ở các tỉnh/thành phố lớn với tiềm năng phát triển cao;
- Môi trường xung quanh đẹp, thuận tiện cho việc tiếp cận với cơ sở hạ tầng và hệ thống giao thông, và có tiềm năng tăng giá trong tương lai;
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự kiến hợp lý, cho phép bắt đầu phát triển dự án ngay sau khi mua đất;
- Chi phí hợp lý với lợi nhuận tiềm năng; và
- Tình trạng pháp lý, quy trình thủ tục rõ ràng.

Bộ phận Pháp chế Dự án của Công Ty cũng tham gia vào giai đoạn sàng lọc lựa chọn các dự án mới cùng với Khối Phát triển Dự án. Bộ phận Pháp chế Dự án sẽ thực hiện đánh giá sơ bộ về tình trạng pháp lý của các dự án để Khối Phát triển Dự án tổng hợp và xem xét có tiếp tục thực hiện các giai đoạn tiếp theo hay không.

Giai đoạn 2: Khi một dự án tiềm năng đã qua giai đoạn sàng lọc sơ bộ, Khối Phát triển Dự án cùng với Khối Xây dựng, Khối Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở và Khối Hỗ trợ sẽ cùng nhau tiến hành các phân tích chuyên sâu về dự án, tập trung vào vị trí, xu hướng phát triển cơ sở hạ tầng, dân số, xu hướng tiêu dùng, cung cầu tại khu vực đó, quy hoạch, tình trạng pháp lý, khả năng đền bù và các chỉ tiêu kinh tế khác.

Giai đoạn 3: Nghiên cứu khả thi và đề xuất chính thức sẽ được trình lên HĐQT của Công Ty để xem xét và phê duyệt cuối cùng.

Giai đoạn 4: Trường hợp HĐQT của Công Ty phê duyệt việc mua lại dự án đó, các bộ phận liên quan sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để trở thành chủ đầu tư và phát triển dự án.

Ngoài quy trình liên quan đến việc tìm kiếm và mua quỹ đất mới như được trình bày bên trên, Công Ty có thể tích lũy quỹ đất thông qua các đợt đấu thầu công khai, đấu giá cạnh tranh quyền sử dụng đất, mua quyền sử dụng đất và dự án từ bên thứ ba thông qua hình thức mua tài sản hoặc cổ phần, các hợp đồng hợp tác kinh doanh với chủ sở hữu dự án hoặc mua đất thông qua việc hợp tác với các chính quyền địa phương. Công Ty có thể có tỷ lệ lợi ích tại các dự án thông qua nhiều cấu trúc khác nhau, bao gồm các Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, Thỏa thuận chuyển giao dự án và Thỏa thuận phát triển dự án.

Đặc biệt, năm 2020 là năm Vinhomes chính thức tham gia vào mảng bất động sản công nghiệp đầy tiềm năng nhằm tạo thêm nguồn thu cũng như động lực tăng trưởng cho công ty trong tương lai. 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, việc di chuyển trở nên thuận tiện hơn đã tạo lực đẩy cho nhà đầu tư mạnh dạn chuyển dịch về các tỉnh thành lân cận. Theo nhận định của các chuyên gia, dưới tác động của các hiệp định tự do thương mại đa phương giữa Việt Nam và nhiều nước trên thế giới có hiệu lực cùng làn sóng chuyển dịch nhà máy khỏi Trung Quốc, thị trường bất động sản công nghiệp tại các tỉnh thành sẽ tăng trưởng mạnh trong các năm tới.

Ngoài ra, theo định hướng xây dựng đô thị thông minh, Vinhomes 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.



6.7. Tình Hình Kiểm Tra Chất Lượng Sản Phẩm/Dịch Vụ

- Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng*

Hiện Công Ty đang sử dụng phần mềm quản lý doanh nghiệp SAP để hỗ trợ trong việc quản lý các hoạt động then chốt, bao gồm hoạt động bán hàng, cho thuê mặt bằng, thông tin của khách hàng và quản lý tài chính.

- Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công Ty*

Việc kiểm tra, cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Công Ty đặc biệt quan tâm, nhằm mục đích tạo ra sự khác biệt của các dự án bất động sản do Công Ty đầu tư phát triển, từ đó mang lại sự tin tưởng và an tâm cho khách hàng. Các nhà thầu xây dựng đều được Công Ty kiểm tra về kinh nghiệm chuyên môn cũng như năng lực tài chính trước khi chính thức được lựa chọn triển khai các dự án của Công Ty.

Từ bước quy hoạch thiết kế cho đến thi công xây dựng, Vinhomes giao tổng thầu cho Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom, tuy nhiên, Công Ty vẫn kiểm soát toàn bộ và tham gia rất sâu vào các bước này để đảm bảo các sản phẩm đưa ra thị trường đều đạt chất lượng và tiêu chuẩn ở mức cao nhất. Các dự án của Vinhomes luôn khác biệt và đẳng cấp là có sự đóng góp không nhỏ của đội ngũ R&D và bộ phận phát triển dự án luôn đưa ra các ý tưởng thiết kế độc đáo, từ đó Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom cùng các đơn vị tư vấn thiết kế hàng đầu trong và ngoài nước đưa ra các giải pháp quy hoạch toàn diện cũng như thiết kế các phân khu chức năng và dịch vụ trong hệ sinh thái dịch vụ và sản phẩm của Vingroup một cách phù hợp theo định hướng chiến lược của Tập đoàn. Nhằm phát huy các điểm mạnh, khắc phục các nhược điểm từ các dự án đã triển khai, duy trì chất lượng cao trong khi đẩy nhanh tiến độ dự án, Công Ty chuẩn hóa các quy trình và tiêu chuẩn của mỗi loại hình sản phẩm đồng thời tận dụng các ưu điểm riêng của từng dự án để đạt được hiệu quả tối ưu.

Song song với việc chuẩn hóa các thiết kế của từng dự án để đảm bảo các tiêu chuẩn chất lượng cũng như duy trì và nâng cao thương hiệu Vinhomes, Công Ty cũng thường xuyên tiến hành việc nghiên cứu xu hướng phát triển bất động sản trên thế giới, phân tích nhu cầu và sở thích của người mua căn hộ tại thị trường Việt Nam, phân tích các sản phẩm của các nhà phát triển bất động sản khác nhằm có thể đưa ra thị trường các sản phẩm căn hộ có thiết kế sáng tạo, độc đáo, phù hợp với xu hướng phát triển của thế giới nhưng vẫn đáp ứng với các điều kiện thị trường và phù hợp với số đông khách hàng.

Trong năm 2020, Vinhomes đã bán thành công gần 27,7 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị khoảng 64,4 nghìn tỷ đồng, bao gồm cả bán buôn và bán lẻ. Bên cạnh đó, Công Ty tiếp tục củng cố vị trí số một thị trường, giữ vững uy tín về chất lượng thi công và tiến độ bàn giao. Số lượng căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại được bàn giao thành công trong năm 2020 của Vinhomes đạt 53,7 nghìn. Một số dự án đã được bàn giao trong năm 2020 bao gồm Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park, Vinhomes West Point, Vinhomes Marina và Vinhomes Symphony. Các kết quả này một lần nữa khẳng định chất lượng dịch vụ, tốc độ triển khai dự án cũng như uy tín của Vinhomes đối với khách hàng.

Mỗi khu đô thị của Vinhomes đều được xây dựng trên nền tảng “hòa quyện cuộc sống cùng thiên nhiên” với khuôn viên cây xanh, công viên, quảng trường, mặt nước được thiết kế và bố trí tổng thể hài hòa. Bên cạnh mật độ xây dựng thấp, các công trình cảnh quan mang tính điểm nhấn đều được đan xen nhằm tăng cường yếu tố thiên nhiên cho cư dân như hồ điều hòa trung tâm rộng 24,5 ha tại dự án Vinhomes Ocean Park (Hà Nội), khu vườn Nhật với các khu hồ nuôi cá tại dự án Vinhomes Smart City (Hà Nội), hay đại công viên ven sông rộng tới 36ha tại dự án Vinhomes Grand Park (thành phố Hồ Chí Minh) đã góp phần kiến tạo khuôn viên thiên nhiên “xanh” cho cư dân, đồng thời cải thiện khí hậu và xây dựng không gian cộng đồng lý tưởng. Bên cạnh đó, các dự án Đại đô thị mới cũng chú trọng tích hợp nhiều tiện ích như hàng trăm hệ thống máy tập, nhiều sân thể thao ngoài trời và công viên BBQ để khuyến khích các hoạt động thể chất và tương tác ngoài trời, cải thiện sức khỏe cộng đồng cũng như tạo điều kiện để người dân xây dựng cộng đồng văn minh với cuộc sống lành mạnh.

Đặc biệt, trong năm 2020, Vinhomes đã triển khai xây dựng tòa văn phòng TechnoPark Tower tại dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park (Hà Nội) với mục tiêu trở thành một trong những tòa tháp văn phòng thông minh nhất thế giới tại Việt Nam, với 5 trụ cột thông minh: Quản lý, vận hành tòa nhà thông minh – An ninh thông minh – Đỗ xe thông minh – Văn phòng thông minh – Ứng dụng thông minh. Các trụ cột thông minh được đầu tư đồng bộ, quy mô, hướng tới mục tiêu tiết kiệm năng lượng, tạo ra tiện ích tối đa cũng như chất lượng môi trường làm việc chuẩn xanh kiểu Mỹ cho người sử dụng. Toàn bộ mặt ngoài được bọc kính Hộp Low-E dày 26mm kết hợp vách thạch cao chống cháy bên trong mang đến tầm nhìn panorama tuyệt đẹp cho mọi không gian văn phòng. Bên cạnh đó, các cảnh quan xanh cũng được khéo léo đưa vào kiến trúc tòa tháp như một điểm nhấn chấm phá đặc biệt, trong đó không thể không kể đến “không gian thư giãn trên tầng không” đẳng cấp tại sân vườn các tầng 41, 42 và 43.

6.8. Hoạt Động Marketing

Hoạt động Marketing của Vinhomes tập trung vào việc nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng cùng các hoạt động quảng bá, xây dựng và phát triển thương hiệu dự án nói riêng và thương hiệu Vinhomes nói chung nhằm hỗ trợ trực tiếp và gián tiếp cho hoạt động kinh doanh và định hướng chiến lược phát triển của Công Ty. Công Ty chủ yếu dựa vào việc quảng cáo truyền miệng, sức mạnh của thương hiệu Vinhomes cũng như công ty mẹ Vingroup để quảng bá cho các dự án bất động sản. Các chi phí bán hàng và tiếp thị của Công Ty liên quan đến hoạt động quảng cáo thông qua việc sử dụng mạng xã hội, các hội nghị quảng cáo, truyền hình, đài phát thanh và báo.

Ngoài ra, Bộ phận Marketing phối hợp với Khối Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở khảo sát thị trường để đánh giá nhu cầu và giá của các dự án xung quanh cũng như dựa trên dữ liệu thị trường mà đội ngũ quản lý, bán hàng và tiếp thị của Công Ty đã tích lũy theo thời gian, từ đó phát triển chiến lược giá phù hợp cho từng dự án. Chiến lược giá của Công Ty cũng tính đến các dịch vụ, tiện ích sẵn có giúp mang lại sự khác biệt của các dự án của Công Ty với các đối thủ cạnh tranh khác.

Công Ty bán các dự án bất động sản chủ yếu thông qua đại lý bán hàng (bên thứ ba) đến khách hàng cuối cùng. Các đại lý bán hàng được chỉ định trên cơ sở không độc quyền và Công Ty sử dụng nhiều đại lý bán hàng cho mỗi dự án để có thể tiếp cận khối lượng khách hàng đa dạng hơn. Công Ty thường tương tác với các đại lý bán hàng có uy tín, đặc biệt là những đại lý đã có nhiều thành tích về doanh số bán hàng với cơ sở dữ liệu khách hàng lớn.

Đối với Vinhomes, việc tạo dựng và duy trì những cộng đồng cư dân văn minh, hạnh phúc chính là một trong những mục tiêu quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững. Do đó, Công Ty thường xuyên tổ chức các hoạt động bổ ích và có ý nghĩa tại các khu đô thị mang thương hiệu Vinhomes trên toàn quốc, khẳng định các đô thị Vinhomes là nơi đáng sống bậc nhất Việt Nam. Bên cạnh các hoạt động dành cho cư dân, năm 2020, thông qua Quỹ Thiện Tâm và các hoạt động thiện nguyện phối hợp với Tập đoàn Vingroup, Vinhomes và toàn thể cán bộ nhân viên Công Ty đã đóng góp và thực hiện nhiều chương trình thiện nguyện khắp cả nước. Trong chương trình Hiến máu nhân đạo năm 2020, Vinhomes ghi nhận hơn 600 cán bộ nhân viên tham gia hiến máu, góp phần chia sẻ những giọt máu hồng.

Với sự nhanh nhạy trong nắm bắt xu thế, nỗ lực không ngừng trong cải tiến chất lượng sản phẩm và dịch vụ, cùng âm huyết mang lại những giá trị tốt đẹp nhất cho khách hàng, Vinhomes tiếp tục đứng đầu hạng mục “Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2020” theo bình chọn của Vietnam Report và là thương hiệu Bất động sản duy nhất được tạp chí Forbes Việt Nam vinh danh trong “Top 5 thương hiệu dẫn đầu Việt Nam năm 2020”.

6.9. Nhân Hiệu Thương Mại, Đăng Ký Phát Minh Sáng Chế Và Bản Quyền

Các nhãn hiệu thương mại Công Ty đang sử dụng bao gồm:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253442 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/11/2023.
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253582 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 27/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.

 VINHOMES ĐỒNG KHÔI	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253443 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.
 VINHOMES ROYAL CITY	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253444 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.
 VINHOMES TIMES CITY	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253269 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 21/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.
 VINHOMES TÂN CẢNG	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 256122 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 30/12/2015, có hiệu lực đến ngày 18/7/2024.
 VINHOMES CENTRAL PARK	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 11/9/2019, có hiệu lực đến ngày 30/9/2024.
 VINHOMES NGUYỄN CHÍ THANH - HÀ NỘI	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 274755 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 11/01/2017, có hiệu lực đến ngày 24/10/2024.
VINHOMES LANDMARK 81 CENTRAL PARK	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 4/1/2019, có hiệu lực đến ngày 31/7/2025.

 VINHOMES HÀ TĨNH	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 280770 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 28/04/2017, có hiệu lực đến ngày 23/9/2025.
 VINHOMES GARDENIA	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 28/10/2019, có hiệu lực đến ngày 30/12/2025.
 VINHOMES DRAGON BAY	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 4/6/2019, có hiệu lực đến ngày 26/1/2026.
 VINHOMES GOLDEN RIVER	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 22/11/2017, có hiệu lực đến ngày 4/3/2026.
VINHOMES RIVA CITY	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 12/3/2018, có hiệu lực đến ngày 16/5/2026.
 	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 3/12/2018, có hiệu lực đến ngày 25/7/2026.
 Vinhomes Green Bay	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 24/5/2019, có hiệu lực đến ngày 26/12/2026.
VINHOMES TIMES CITY PARK HILL	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 17/5/2019, có hiệu lực đến ngày 26/12/2026.

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 5/9/2019, có hiệu lực đến ngày 10/2/2027.
Vinhomes Imperia	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 5/9/2019, có hiệu lực đến ngày 13/2/2027.
 VINHOMES Aquavillas ĐẤT VÀNG HÀO KIẾT CỘNG ĐỒNG TINH HOA	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/12/2020, có hiệu lực đến ngày 16/1/2028.
 VINHOMES Aquavillas ĐẤT VÀNG HÀO KIẾT CỘNG ĐỒNG TINH HOA	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/12/2020, có hiệu lực đến ngày 16/1/2028.
Vinhomes Grand Park	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 14/12/2020, có hiệu lực đến ngày 9/4/2028.
Vinhomes Green Villas	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 14/12/2020, có hiệu lực đến ngày 9/4/2028.
 VINHOMES West Point	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 9/10/2020, có hiệu lực đến ngày 27/4/2028.
Vinhomes New Center	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 13/8/2020, có hiệu lực đến ngày 19/6/2028.
 VINHOMES West Point	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 27/10/2020, có hiệu lực đến ngày 9/7/2028.

Vinhomes Marina	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 7/7/2021, có hiệu lực đến ngày 27/9/2028.
Vinhomes Ruby	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 29/4/2021, có hiệu lực đến ngày 21/3/2029.
Vinhomes Sapphire	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 24/8/2021, có hiệu lực đến ngày 21/3/2029.
Vinhomes Diamond	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 6/5/2021, có hiệu lực đến ngày 21/3/2029.
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 26/8/2021, có hiệu lực đến ngày 19/6/2029.
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 18/10/2021, có hiệu lực đến ngày 26/7/2029.
Ý nghĩa thương hiệu: 	Logo Vinhomes với hình tượng cánh chim thể hiện khát vọng bay cao, vươn đến thành công rực rỡ. Đôi cánh hình chữ “V” là viết tắt của nước Việt Nam, Victory – thắng lợi, chữ Vinhomes là tên Công ty, đồng thời cũng là tên các dự án bất động sản mang thương hiệu Vinhomes.

6.10. Các Hợp Đồng Lớn Đang Được Thực Hiện Hoặc Đã Được Ký Kết

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 1608/2021/HĐXD/VH-PTH	CT TNHH Vận tải và TM Phương Thành Hợp	294,2	16/08/2021	2021-2022	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
Hợp đồng số 1008/2021/HĐXD/VH-MT	Công ty TNHH TM Minh Tâm	259,8	10/08/2021	2021-2022	Đang thực hiện	Thi công xây dựng	Không có
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 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-CT	CTCP Xây dựng Central	414,6	10/08/2020	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 Đăng Ký Niêm Yết)

7. Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh

7.1. Tóm Tắt Một Số Chỉ Tiêu Chủ Yếu Về Hoạt Động Kinh Doanh Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 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.

Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Riêng Lẽ

Chỉ tiêu (Triệu VND)	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/(giảm)	9 tháng đầu năm 2021
Tổng giá trị tài sản	122.746.581	108.678.984	-11,46%	110.734.636
Vốn chủ sở hữu	39.805.714	49.248.900	23,72%	60.500.016
Doanh thu thuần	15.465.004	22.827.451	47,61%	12.419.085



Chỉ tiêu (Triệu VND)	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/(giảm)	9 tháng đầu năm 2021
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	9.653.701	10.809.365	11,97%	10.464.694
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	-33.916	-879.898	2.494,34%	-4.620
Lợi nhuận trước thuế	9.619.785	9.929.467	3,22%	10.460.074
Lợi nhuận sau thuế	9.155.430	9.443.186	3,14%	9.760.434
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	23,07%	21,21%	-	17,79%

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 riêng lẻ của TCDKNY)

Tài sản của công ty mẹ là 108.679 tỷ đồng trong năm 2020, giảm 11,46% so với năm 2019, chủ yếu do công ty giảm một số khoản đầu tư tài chính dài hạn vào một số công ty con. Vốn chủ sở hữu của công ty mẹ là 49.249 tỷ đồng trong năm 2020, tăng 23,72% so với năm 2019 nhờ lợi nhuận của công ty mẹ để lại. Doanh thu thuần của công ty mẹ ở mức 22.827 tỷ đồng trong năm 2020, tăng 47,61% so với năm 2019, do Công Ty ghi nhận doanh số chuyển nhượng dự án thành phần cho các chủ đầu tư khác tăng mạnh, bên cạnh việc vẫn ghi nhận doanh thu từ bàn giao nhà cho người mua nhà. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ năm 2020 ở mức 9.443 tỷ Đồng trong năm 2020, thay đổi không đáng kể so với mức 9.155 tỷ đồng trong năm 2019 do lợi nhuận gộp từ việc chuyển nhượng dự án thành phần trong năm thấp hơn so với lợi nhuận gộp từ việc bàn giao nhà cho người mua.

Tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2021, tổng tài sản của công ty mẹ đạt 110.735 tỷ đồng, giảm 8,3% so với cùng kỳ năm 2020 (ở mức 120.766 tỷ đồng) cũng chủ yếu do công ty giảm đầu tư tài chính dài hạn ở một số công ty con. Vốn chủ sở hữu cuối quý III/2021 đạt 60.500 tỷ đồng, tăng tương ứng 45% so với mức 41.682 tỷ đồng của 9 tháng đầu năm 2020, chủ yếu đến từ lợi nhuận để lại và công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần trong năm 2021. Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ 9 tháng đầu năm 2021 được ghi nhận ở mức 9.760 đồng, tăng hơn 5 lần so với cùng kỳ năm 2020, phần lớn nhờ ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính được phân chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phát triển các dự án bất động sản với các đối tác trong Tập đoàn Vingroup.

Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Hợp Nhất

Chỉ tiêu (Triệu VND)	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/(giảm)	9 tháng đầu năm 2021
Tổng giá trị tài sản	197.241.028	215.326.377	9,17%	219.638.744
Vốn chủ sở hữu	64.715.043	89.129.915	37,73%	119.542.265
Doanh thu thuần	51.626.931	71.546.737	38,58%	61.680.994
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	29.715.474	37.305.841	25,54%	34.373.400
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	30.22	-789.004	-	-30.950
Lợi nhuận trước thuế	29.745.694	36.516.837	22,76%	34.342.450
Lợi nhuận sau thuế	24.319.100	28.206.540	15,99%	27.244.999
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	21.747.376	27.351.280	25,77%	27.084.187
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	2.571.724	855.260	-66,74%	160.812
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (%)	43,79%	38,58%	-	27,11%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCDKNY)

Tại thời điểm 31/12/2020, tổng tài sản của Vinhomes 215.326 tỷ đồng, tăng 9,17% so với cùng kỳ 2019; trong đó tài sản ngắn hạn đạt 102.312 tỷ đồng và tài sản dài hạn đạt 113.014 tỷ đồng. Cụ thể, tài sản ngắn hạn giảm từ 139,5 nghìn tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2019 xuống 102,3 nghìn tỷ đồng tại 31/12/2020, chủ yếu từ giảm hàng tồn kho do trong năm Công Ty đã tiến hành bàn giao cho người mua nhà; thu hồi các khoản cho vay ngắn



hạn và giảm các khoản đặt cọc ngắn hạn cho mục đích đầu tư so với năm 2019. Tài sản dài hạn tăng từ 57,7 nghìn tỷ đồng lên 113,0 tỷ đồng trong năm 2020, chủ yếu đến từ (i) khoản đặt cọc cho Vingroup và các công ty con cùng tập đoàn để nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản, nhận chuyển nhượng cổ phần từ các công ty sở hữu các dự án bất động sản trong năm 2020 (tăng 30 nghìn tỷ đồng), (ii) các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh và (iii) tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bất động sản do Vinhomes tiến hành đầu tư các dự án lớn.

Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020 tăng 37,73% 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. 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. Mức tăng trưởng này chủ yếu do ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại các dự án lớn, đồng thời ghi nhận khoản lợi nhuận đáng kể từ chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con. Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất năm 2020 đạt 28.207 tỷ đồng, tăng 15,99% so với mức 24.319 tỷ đồng của năm 2019, nhờ tăng trưởng bán giao bán lẻ và bán buôn, cũng như ghi nhận các khoản thu nhập tài chính và hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác trong Tập đoàn.

Tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2021, tổng tài sản Vinhomes đạt 219.639 tỷ đồng, thay đổi không đáng kể (chỉ khoảng 0,4%) so với mức 220.509 tỷ đồng cùng kỳ năm 2020. Vốn chủ sở hữu tăng 51,75%, từ mức 78.778 tỷ đồng ghi nhận tại 30/09/2020 lên 119.542 tỷ đồng cùng kỳ 2021, hầu hết đến từ lợi nhuận để lại của Công Ty và việc phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức vào quý III/2021. Lợi nhuận sau thuế TNDN 9 tháng đầu năm 2021 được ghi nhận ở mức 27.245 tỷ đồng, tăng 58,3% so với cùng kỳ 2020 (ở mức 17.208 tỷ đồng), chủ yếu do tăng doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản và thu nhập từ cổ tức và các hợp đồng đầu tư, kinh doanh trong hoạt động tài chính.

7.2. Những Nhân Tố Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh Của Công Ty Trong Năm Báo Cáo

7.2.1. Thuận Lợi

• Tình hình kinh tế vĩ mô khả quan

Mặc dù chịu tác động của dịch Covid-19 song thu hút vốn FDI năm 2020 của Việt Nam (bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài) đã đạt 28,5 tỷ USD, và có gần 300 doanh nghiệp từ các nước trên thế giới có kế hoạch mở rộng đầu tư/đầu tư mới hoặc đang nghiên cứu, tìm hiểu đầu tư tại Việt Nam. Điều này chứng tỏ Việt Nam vẫn là điểm đến đầu tư an toàn của các nhà đầu tư. Theo số liệu Tổng cục thống kê cập nhật tới thời điểm 20/06/2021 và báo cáo của Bộ Xây dựng tháng 08/2021, tuy tổng vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư nước ngoài giảm (giảm 2,6% so với cùng kỳ năm trước) nhưng tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài vào ngành kinh doanh bất động sản được nhận định 6 tháng đầu năm nay lại được khối ngoại rót vốn tăng hơn 35% so với cùng kỳ năm trước, tương đương mức tăng 300 triệu USD. Mức vốn tăng dần từ cuối tháng 3 đến tháng 6 năm 2021 từ 0,6 tỷ USD đến 1,15 tỷ USD. Theo đó vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản cũng có xu thế tăng dần theo tháng. Như vậy, có thể thấy, Việt Nam vẫn đang được đánh giá có vị thế tốt để thu hút FDI vào ngành kinh doanh bất động sản.

Dựa trên báo cáo tình hình kinh tế xã hội quý III và 9 tháng năm 2021 của Tổng Cục Thống Kê, GDP 9 tháng đầu năm 2021 của Việt Nam chỉ tăng 1,42% so với cùng kỳ năm trước do ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch bệnh Covid-19 tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế. Tuy nhiên, trong mức tăng chung này, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,57%, đóng góp 98,35%.

• 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

Trong năm 2020 và 2021, Vinhomes tiếp tục dẫn đầu thị trường bất động sản nhà ở, bỏ xa đối thủ cạnh tranh gần nhất. Theo dự báo, nguồn cung căn hộ ở thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội năm 2021 được phục hồi so với

năm 2020 nhờ việc sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật liên quan đến ngành và đầu tư cơ sở hạ tầng tích cực. Mặc dù cải thiện so với năm 2020, nguồn cung căn hộ năm 2021 tại hai thành phố lớn vẫn thấp hơn rất nhiều so với lượt cung ở các năm 2018 và 2019. Nguồn cung hạn chế hỗ trợ mức giá căn hộ tăng tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Xu hướng tăng giá bất động sản nhà ở còn được hỗ trợ nhờ việc đẩy mạnh đầu tư cơ sở hạ tầng. Năm 2020, mức giá bất động sản vẫn tiếp tục tăng trưởng ngay trong điều kiện dịch bệnh một phần nhờ việc chính phủ đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng giao thông. Năm 2020, giải ngân vốn của Bộ Giao thông Vận tải tăng 44% so với năm 2019, theo Bộ Giao thông Vận tải. Dự kiến mức giải ngân này tiếp tục tăng khoảng 28% trong năm 2021.

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và báo cáo của Bộ Xây dựng ban hành tháng 08/2021, trong 6 tháng đầu năm 2021, kinh doanh bất động sản là lĩnh vực có mức đăng ký thành lập mới tăng mạnh (tăng 44,8%), số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản là 831 doanh nghiệp, tăng 19,6% so với cùng kỳ năm 2020. Mặc dù còn có nhiều khó khăn nhưng nhiều doanh nghiệp bất động sản vẫn tiếp tục duy trì thực hiện kế hoạch, mục tiêu lợi nhuận cao hơn năm 2020.

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

Trong thời gian vừa qua, Việt Nam tiếp tục là điểm đến thu hút dòng vốn ngoại vào thị trường bất động sản công nghiệp nhờ sự tăng trưởng GDP ổn định trong yếu tố kinh tế vĩ mô. Bên cạnh đó, Việt Nam cũng là một trong số ít các nền kinh tế GDP tăng trưởng đạt mức dương trong giai đoạn khó khăn do dịch bệnh. Nguồn nhân lực lao động dồi dào, mức thu nhập tăng đáng kể, cơ sở hạ tầng đang dần được cải thiện.

Nhu cầu cho phân khúc bất động sản công nghiệp cũng tăng mạnh trong thời gian qua nhờ vào sự dịch chuyển của các doanh nghiệp từ Trung Quốc sang Việt Nam với mục đích đa dạng hóa chuỗi cung ứng. Nhận thấy tiềm năng đó, các tên tuổi nước ngoài cũng đồng loạt tham gia vào thị trường Việt Nam thông qua các thương vụ M&A như ESR Cayman Limited (Hong Kong), Logos Property, Fraser Property Vietnam, Tập đoàn bất động sản công nghiệp Boustead Projects, GLP hay gần đây là quỹ Actis rót vốn vào Tập đoàn An Phát Holdings. Với sự đầu tư, góp vốn từ các doanh nghiệp nước ngoài, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam trong dài hạn sẽ ngày càng có nhiều nguồn cung chất lượng. Trong tương lai, nếu đủ khả năng duy trì sự hấp dẫn trong mắt các nhà đầu tư, thị trường công nghiệp Việt Nam sẽ có cơ hội tiếp tục đón nhận thêm nhiều dòng vốn mới từ các doanh nghiệp nội địa và nước ngoài.

Đối với các dự án đất nền ven khu công nghiệp, tiềm năng tăng giá của các dự án này sẽ phụ thuộc vào nhiều thành phần khác nhau như nhà ở có thể được xây dựng quanh các khu công nghiệp này hay không, hệ thống hạ tầng, đường xá kết nối với khu công nghiệp, các tiện ích cơ bản,... Do đó, mỗi dự án khác nhau sẽ sở hữu những tiềm năng khác nhau.

7.2.2. Khó Khăn

- *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 Đăng Ký Niêm Yết. 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.

- *Chính sách cho vay của ngân hàng*

Do đặc thù ngành chủ yếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết.

Trong năm 2019 và 2020, dưới chính sách thắt chặt cho vay dài hạn cũng như các khoản vay cho ngành bất động sản, Tổ chức Đăng Ký Niêm Yết 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.

- *Giá thép biến động tăng sẽ ảnh hưởng trực tiếp các mặt hàng khác trong nhóm vật liệu xây dựng.*

Trong gia 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 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.

8. Vị Thế Của Công Ty So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành

8.1. Vị Thế Của Công Ty 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.

8.2. 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 thành phố 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 (hơn 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 héc-ta, diện tích đất thương phẩm gần 74 nghìn héc-ta. Trong đó, KCN đang hoạt động là 280 khu với tổng diện tích gần 83 nghìn héc-ta, diện tích thương phẩm gần 57 nghìn héc-ta, 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.

8.3. So Sánh Về Tình Hình Tài Chính Và Hoạt Động Kinh Doanh Của Các Doanh Nghiệp Trong Cùng Ngành

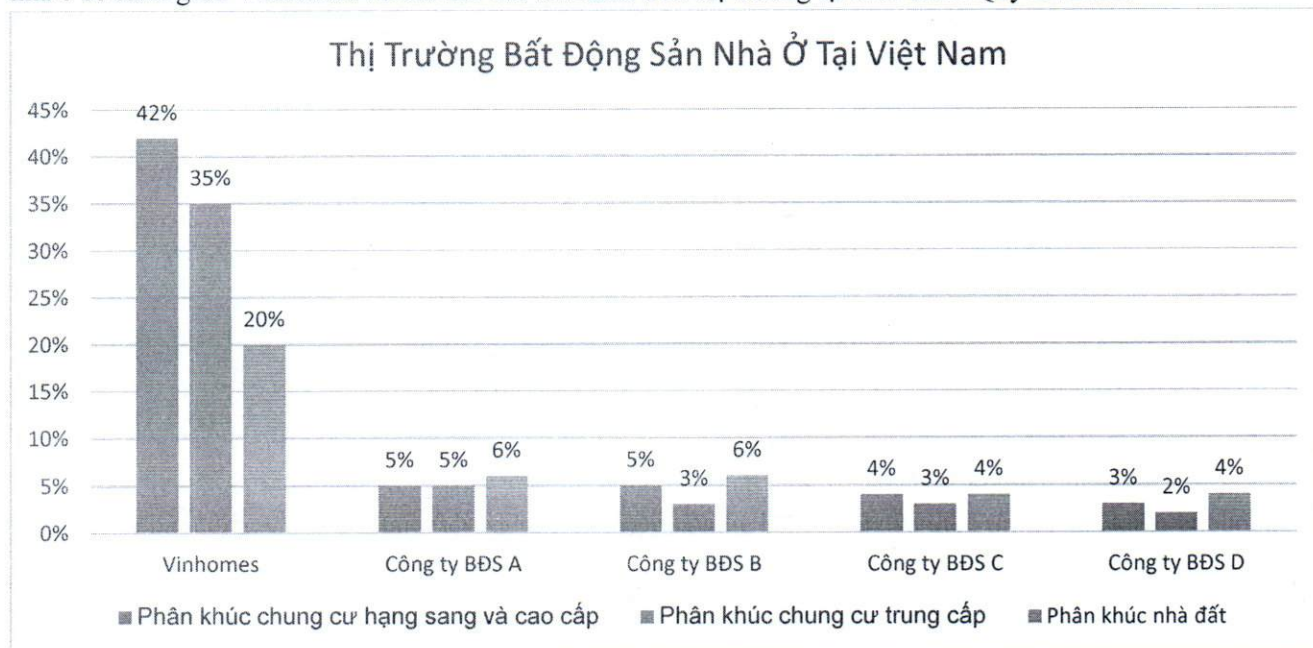
Dưới đây là danh sách và chỉ tiêu tài chính cơ bản tính tới thời điểm 30/09/2021 của một số công ty bất động sản lớn trong khu vực để quý Nhà đầu tư có thêm một số thông tin so sánh:

Đơn vị: Triệu VND

Doanh Nghiệp	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế
CTCP Vinhomes	219.638.744	119.542.265	27.244.999
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	144.695.277	40.484.796	2.549.857
CTCP Tập đoàn FLC	33.105.668	9.814.377	69.090
CTCP Tập đoàn Đất Xanh	28.567.773	13.103.314	1.349.572
CTCP Đầu tư Nam Long	24.115.961	13.008.706	709.387

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2021 của các công ty)

Theo số liệu tổng hợp của CBRE tại thời điểm kết thúc Quý III/2021, Vinhomes dẫn đầu với 25% tổng thị phần về bất động sản nhà ở tại Việt Nam. Bảng sau đây thể hiện thông số theo từng phân khúc bất động sản nhà ở so sánh giữa Vinhomes và các đối thủ lớn khác trên thị trường tại thời điểm Quý III/2021:



Nguồn: CBRE và Vinhomes

8.4. Đánh Giá Về Sự Phù Hợp Định Hướng Phát Triển Của Công Ty Với Định Hướng Của Ngành, Chính Sách Của Nhà Nước Và Xu Thế Chung Trên Thế Giới

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.

9. Chính Sách Đối Với Người Lao Động

9.1. Số Lượng Người Lao Động Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết



Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	7.036	7.688	6.376
Tiền lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	13,25	15,0	15,18
Phân theo trình độ chuyên môn			
Đại học và trên đại học	41,57%	41,9%	34,77%
Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	12,18%	15,1%	15,26%
Công nhân lao động phổ thông	46,25%	42,9%	49,97%
Cơ cấu nhân sự theo giới tính			
Nam giới	35,03%	62,5%	62,15%
Nữ giới	64,97%	37,4%	37,85%

(Nguồn: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

9.2. Chính Sách Đối Với Người Lao Động

Người lao động là nguồn lực và yếu tố quyết định đến sự phát triển của doanh nghiệp. Để thu hút nhân sự có năng lực và tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên (“CBNV”) gắn bó lâu dài, Công Ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV, ghi nhận đầy đủ những đóng góp và kết quả công việc của từng cá nhân. Bên cạnh đó, Vinhomes đã lập kế hoạch và thường xuyên triển khai các chương trình đào tạo quy mô lớn tại các cơ sở Vinhomes kết hợp với đào tạo trực tuyến nhằm mở rộng kiến thức, nâng cao nghiệp vụ cho CBNV và xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo kế cận, đặc biệt là những lãnh đạo trẻ tài năng làm nòng cốt trong tương lai.

Trong bốn năm liên tiếp, Vinhomes luôn được vinh danh với vị trí dẫn đầu trong danh sách “Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam” trong lĩnh vực bất động sản. Kết quả này là thành quả cho những nỗ lực đầu tư vào phát triển nguồn nhân lực. Đối với Vinhomes, người lao động là tài sản quý giá nhất. Công Ty liên tục rà soát và cập nhật các chính sách về phát triển nguồn nhân lực, để đảm bảo mọi thành viên, bất kể giới tính, đội tuổi, trình độ đều có được những cơ hội phát triển bản thân một cách công bằng nhất. Vinhomes tự đặt cho mình trách nhiệm nâng cao đời sống của không chỉ khách hàng mà cả toàn thể CBNV của Công Ty.

9.2.1 Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển CBNV là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công Ty, với mục tiêu là sử dụng tối đa nguồn nhân sự hiện có và nâng cao tính hiệu quả của hoạt động đào tạo, đào tạo và phát triển đội ngũ CBNV có trình độ và năng lực phù hợp, đáp ứng được các yêu cầu các vị trí công việc hiện tại đồng thời nâng cao khả năng thích ứng của đội ngũ CBNV với yêu cầu công việc trong tương lai.

- Nội dung đào tạo:

Công Ty tập trung vào các nhóm nội dung sau:

- Văn hóa truyền lửa: Nhằm giúp CBNV hiểu rõ được về lịch sử, văn hóa và các tiêu chuẩn dịch vụ (diện mạo, tác phong, giao tiếp, ...), từ đó tạo động lực cho CBNV gắn kết với Công Ty, xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững.
- Đào tạo năng lực lãnh đạo: Để xây dựng được đội ngũ lãnh đạo giỏi và phù hợp với sự phát triển của Tổ chức, Công Ty đã dành sự quan tâm đặc biệt đến công tác đào tạo năng lực cho các cán bộ quản lý điều hành theo khung năng lực lãnh đạo chung của Tập đoàn.
- Đào tạo năng lực chuyên môn: Đội ngũ CBNV được tham gia thường xuyên các chương trình đào tạo để trau dồi, nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục



tiêu phát triển bền vững của Công Ty.

- Đào tạo quy định quy chế: Phổ biến, cập nhật các quy định, quy chế đang có hiệu lực của Công Ty để trang bị cho các CBNV các thông tin cần thiết, chuẩn hóa trong quá trình làm việc.

- Đào tạo kỹ yếu: Việc đào tạo được thực hiện thông qua các nội dung về bài học thành công, thất bại đã được đúc kết qua thực tiễn triển khai công việc, từ đó CBNV có thêm được nhiều kinh nghiệm hữu ích khi xử lý tình huống phát sinh.

- Hình thức đào tạo:

- Đào tạo tại chỗ: Được tiến hành liên tục xuyên suốt trong Công Ty và ở mọi vị trí, trong đó các CBNV nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn cho các CBNV mới hoặc CBNV ít kinh nghiệm hơn.

- Đào tạo nội bộ: Ban Đào tạo của Tập đoàn, Phòng Đào tạo của Công Ty và các cán bộ lãnh đạo kiêm nhiệm giảng viên nội bộ là lực lượng vững mạnh hỗ trợ CBNV trong việc hoạch định, tổ chức các chương trình đào tạo cũng như thẩm định, đánh giá chất lượng sau đào tạo để đảm bảo CBNV được trang bị đầy đủ, vững vàng các năng lực lãnh đạo, năng lực chuyên môn cần thiết cho yêu cầu công việc hiện tại cũng như đáp ứng được sự phát triển liên tục của Công Ty.

- Đào tạo bên ngoài: Căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công Ty, CBNV sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài, bao gồm cả các đợt đi tham quan thực tế các thị trường có cùng ngành nghề phát triển để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.

9.2.2 Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để CBNV yên tâm gắn bó lâu dài với Công Ty, Công Ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

- Chính sách tiền lương

- Mức lương tối thiểu: Công Ty áp dụng mức thu nhập thuần tối thiểu đối với lao động toàn thời gian là 5.000.000 đồng/người/tháng, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và/hoặc tình hình phát triển kinh doanh, tình hình thực tế của Công Ty trong năm.

- Điều chỉnh, tăng lương: Định kỳ hàng năm, Công Ty sẽ đánh giá năng lực và kết quả công việc của CBNV, làm cơ sở để Công Ty xem xét, điều chỉnh và tăng lương, tạo thêm động lực cho từng CBNV.

- Chính sách thưởng

- Thưởng tháng lương 13: Để ghi nhận sự đóng góp của mỗi CBNV trong năm, CBNV đáp ứng điều kiện theo quy định (đã ký Hợp đồng lao động chính thức, đã làm việc tối thiểu 3 tháng liên tục tại Công Ty tính đến ngày 31/12 của năm, đạt chỉ tiêu đào tạo,) sẽ được thưởng lương tháng 13 tính theo số tháng làm việc thực tế tại Công Ty trong năm.

- Thưởng cuối năm Âm lịch: Vào dịp cuối năm, Công Ty sẽ bắt đầu tiến hành đánh giá kết quả làm việc của toàn bộ CBNV để làm căn cứ xét thưởng thành tích. Cơ cấu thưởng và mức thưởng theo chính sách của Tập đoàn hàng năm.

- Thưởng Sáng kiến: Để khuyến khích CBNV luôn có sự sáng tạo và tâm huyết với công việc, Công Ty có những chính sách khen thưởng cho những CBNV có đóng góp sáng tạo, cải tiến mang lại kết quả, hiệu quả công việc hoặc lợi ích giá trị cho Công Ty hoặc khen thưởng đối với các hành động người tốt việc tốt, nâng cao chất lượng dịch vụ cho Công Ty.

- Thưởng Chiến dịch/Dự án: Là phần thưởng nhằm khuyến khích, ghi danh các CBNV có nỗ lực tham gia và đóng góp đặc biệt vào các dự án/chiến dịch, các hoạt động ngoài phạm vi công việc bình thường (ví dụ các chiến dịch bán giao, chiến dịch mở bán...).

- Thưởng KPI: Dựa trên việc hoàn thành KPI, Công Ty sẽ có các chế độ thưởng phạt cho từng cá nhân nhằm thúc đẩy CBNV đạt kết quả kinh doanh và các chỉ số đo lường hiệu quả công việc.

• Chính sách phúc lợi

Chính sách phúc lợi được xây dựng rất chi tiết và thường xuyên được Ban Lãnh đạo Công Ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho CBNV, qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công Ty. Một số chính sách phúc lợi của Công Ty như:

- Chính sách chăm sóc sức khỏe: Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Công Ty còn mua Bảo hiểm sức khỏe Bảo Việt bao gồm bảo hiểm sức khỏe và bảo hiểm tai nạn cho tất cả CBNV ký hợp đồng lao động chính thức với Công Ty. Mỗi năm 01 lần, Công Ty sẽ tổ chức khám sức khỏe cho toàn thể CBNV Công Ty. CBNV được hưởng ưu đãi khi sử dụng dịch vụ khám chữa bệnh tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.
- Hoạt động phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng: Hàng năm, Công Ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho CBNV, tạo điều kiện để tất cả CBNV dù ở đơn vị nào trong Công Ty cũng có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần; đồng thời cũng là cơ hội để gặp gỡ, trao đổi và tạo mối quan hệ giữa các đơn vị thành viên.
- Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm: Vào các dịp Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng Miền Nam thống nhất đất nước 30/4, Quốc tế Lao động 1/5, Tết Trung thu, Quốc tế Thiếu nhi, Quốc khánh 2/9, Sinh nhật Tập đoàn v.v..., CBNV sẽ được nhận quà, tiền mặt hoặc tham gia tiệc liên hoan.

10. Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu Và Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Được Niêm Yết Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

10.1. Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu

Trong thời hạn của Trái Phiếu, trên cơ sở nhu cầu vốn hoạt động và trên cơ sở tự cân đối nguồn vốn, Công Ty có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ hoặc phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

10.2. Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Công Ty có thể sẽ phát hành nhiều trái phiếu bao gồm trái phiếu có tài sản bảo đảm và trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Trái Phiếu VHMB2126003 xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung không phải là nợ thứ cấp và không được bảo đảm khác (dù là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Công Ty (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

Khi thanh lý tài sản của Công Ty nhằm mục đích giải thể hay phá sản Công Ty, Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán sau các nghĩa vụ nợ đối với người lao động và Nhà nước nhưng trước so với các khoản phân chia cho cổ đông của Công Ty. Đối với những trái phiếu khác có tài sản đảm bảo, tài sản đảm bảo sẽ được xử lý để thanh toán cho nghĩa vụ trái phiếu cụ thể đó. Trong trường hợp giá trị tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán các nghĩa vụ nợ của Công Ty, các đối tượng (bao gồm các chủ sở hữu của Trái Phiếu) sẽ có cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ.

11. Tình Hình Hoạt Động Tài Chính

11.1. Các Chỉ Tiêu Cơ Bản

11.1.1. Trích khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm

Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

Công Ty và các công ty con không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

11.1.2. Mức lương bình quân

Tổng số nhân sự của Công Ty đạt 6.376 người tại thời điểm 30/09/2021. Mức thu nhập bình quân của CBNV Công Ty là 15,18 triệu đồng/tháng, nằm ở mức cạnh tranh so với các doanh nghiệp khác trong cùng lĩnh vực.

11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

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

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

11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

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

Tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 30/09/2021 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là 7.292 tỷ đồng, cụ thể:

Đơn vị: Triệu VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.926.657	4.207.140	5.551.247
Thuế giá trị gia tăng	114.553	375.268	1.154.199
Các loại thuế khác	54.086	452.659	586.749
TỔNG CỘNG	2.095.296	5.035.067	7.292.195

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCDKNY)

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết rằng tại thời điểm 30/09/2021, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết cam kết tuân thủ các quy định khác liên quan đến chứng khoán và thị trường chứng khoán.

11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Đơn vị: Triệu VND

Trích lập quỹ	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.816.269	1.200.896	529.354
TỔNG CỘNG	1.816.269	1.200.896	529.354

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCDKNY)

11.1.6. Tổng dư nợ vay

Đơn vị tính: triệu VND:

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Vay Ngắn Hạn	18.162.354	10.997.726	5.988.258
Vay ngắn hạn ngân hàng ⁽¹⁾	3.894.815	590.000	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả ⁽¹⁾	-	1.380.950	241.213
Vay từ các đối tác ⁽²⁾	1.960.000	-	650.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả ⁽³⁾	12.307.539	8.442.360	4.360.045
Vay từ các bên liên quan	-	584.416	737.000
Vay Dài Hạn	8.343.025	13.957.735	15.520.443
Vay dài hạn ngân hàng ⁽¹⁾	1.371.098	510.814	557.986
Vay từ các đối tác ⁽²⁾	3.390.000	5.320.000	6.920.000
Trái phiếu phát hành ⁽³⁾	2.776.927	7.389.921	8.042.457
Vay từ các bên liên quan	805.000	737.000	-
TỔNG CỘNG	26.505.379	24.955.461	21.508.701

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCĐKNY)

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ (triệu VND)	Nguyên tệ & Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản bảo đảm
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam <i>Trong đó, vay dài hạn đến hạn trả</i>	597.986 40.000	VND, tháng 10/2021 đến tháng 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;
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <i>Trong đó, vay dài hạn đến hạn trả</i>	119.408 119.408	VND, tháng 12/2021 đến tháng 06/2022	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,5%/năm đến 10%/năm	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <i>Trong đó, vay dài hạn đến hạn trả</i>	81.805 81.805	USD, tháng 12/2021 đến tháng 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
- 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	
	30/09/2021	31/12/2020
Trái phiếu dài hạn phát hành	12.402.502	15.832.281
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(4.360.045)</i>	<i>(8.442.360)</i>
TỔNG CỘNG	8.042.457	7.389.921

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản bảo đảm
CTCP Chứng khoán Kỹ Thương	9.775.468	Lãi suất nằm trong khoảng từ 9% đến 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.	Từ tháng 11/2021 đến 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
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	4.360.045			
CTCP Chứng khoán Kỹ Thương	2.127.600	Lãi suất 8,8%/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 2,8%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Tháng 9 năm 2024	Khoản trái phiếu này không có tài sản bảo đảm
CTCP Chứng khoán KB Việt Nam	499.434	Lãi suất áp dụng được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thường và tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng áp dụng cho khách hàng cá nhân cộng biên độ 2,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	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	12.402.502⁽ⁱ⁾			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	8.042.457			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	4.360.045			

⁽ⁱ⁾ 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 Đăng Ký Niêm Yết. Tổng giá trị trái phiếu ghi nhận tại mục này bao gồm các trái phiếu được chào bán và phát hành bởi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và CTCP Phát triển Thành Phố Xanh (một trong các công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết).

❖ **Danh sách các trái phiếu chưa đáo hạn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 30/09/2021:**

STT	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	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	18 tháng	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền,
2	BondVHM022021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
3	BondVHM032021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
4	BondVHM042021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
5	BondVHM052021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
6	BondVHM062021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
7	BondVHM072021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
8	BondVHM082021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
9	BondVHM092021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	



STT	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
10	BondVHM102021	95	30/05/2020	30/11/2021	toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	18 tháng	được bảo đảm bằng tài sản
11	BondVHM112021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
12	BondVHM122021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
13	BondVHM132021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
14	BondVHM142021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
15	BondVHM152021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
16	BondVHM162021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
17	BondVHM172021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
18	BondVHM182021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
19	BondVHM192021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
20	BondVHM202021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
21	BondVHM332021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
22	BondVHM342021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
23	BondVHM352021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
24	BondVHM362021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
25	BondVHM372021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
26	BondVHM382021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
27	BondVHM392021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
28	BondVHM402021	95	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
29	BondVHM422021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
30	BondVHM432021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
31	BondVHM442021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
32	BondVHM452021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
33	BondVHM462021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
34	BondVHM472021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
35	BondVHM482021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
36	BondVHM492021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
37	BondVHM502021	190	30/05/2020	30/11/2021		18 tháng	
38	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	
39	BondVHM022023	475	30/05/2020	30/05/2023	Lãi suất 9,5%/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	
40	BondVHM032023	190	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
41	BondVHM042023	190	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
42	BondVHM052023	190	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
43	BondVHM062023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
44	BondVHM072023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
45	BondVHM082023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
46	BondVHM092023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
47	BondVHM102023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
48	BondVHM112023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
49	BondVHM122023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
50	BondVHM132023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
51	BondVHM142023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
52	BondVHM152023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
53	BondVHM162023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
54	BondVHM172023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
55	BondVHM182023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
56	BondVHM192023	95	30/05/2020	30/05/2023		36 tháng	
57	VHMB2124001	2.160	15/09/2021	15/09/2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ	36 tháng	Trái phi tính lãi đầu tiên.



STT	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
					tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		Lãi suất kỳ tiếp quyền, không được bảo đảm bằng tài sản
	Tổng	12.000					

11.1.7 Tình hình công nợ

Các Khoản Phải Thu

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Các khoản phải thu ngắn hạn	47.467.976	34.592.470	50.375.165
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	8.811.344	10.674.408	11.342.577
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8.802.736	8.504.424	8.580.578
Phải thu về cho vay ngắn hạn	16.507.454	8.272.493	10.845.863
Phải thu ngắn hạn khác	13.465.638	7.190.939	19.689.823
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-119.196	-49.794	-83.676
Các khoản phải thu dài hạn	8.114.996	11.084.368	6.019.434
Phải thu về cho vay dài hạn	7.863.900	4.130.000	-
Phải thu dài hạn khác	251.096	6.954.368	6.019.434
TỔNG CỘNG	55.582.972	45.676.838	56.394.599

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCDKNY)

Các Khoản Phải Trả

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Các khoản phải trả ngắn hạn	121.556.854	103.385.277	81.301.092
Phải trả người bán ngắn hạn	6.078.324	11.401.484	10.706.244
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	40.245.699	26.968.735	15.805.521
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.095.296	5.035.067	7.292.195
Chi phí phải trả ngắn hạn	7.839.911	13.912.784	16.280.262
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	465.696	531.699	605.500
Phải trả ngắn hạn khác	46.669.574	34.032.822	23.995.549
Vay ngắn hạn	18.162.354	10.997.726	5.988.258
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	504.960	627.563
Các khoản phải trả dài hạn	10.969.131	22.811.185	18.795.387
Chi phí phải trả dài hạn	588.885	1.409.698	1.210.814
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.534.550	3.325.997	1.312.660
Phải trả dài hạn khác	90.376	3.537.548	228.457



Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Vay dài hạn	8.343.025	13.957.735	15.520.443
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	270.303	198.873	198.873
Dự phòng phải trả dài hạn	141.992	381.334	324.140
TỔNG CỘNG	132.525.985	126.196.462	100.096.479

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCDKNY)

11.1.8 Chỉ tiêu khác:

Hàng Tồn Kho

Đơn vị: triệu VND

	31/12/2019		31/12/2020		30/09/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng ⁽ⁱ⁾	54.949.401	-	39.606.536	-	29.088.055	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	2.612.151	(8.578)	1.440.753	(9.706)	935.982	(9.706)
Bất động sản mua để bán ⁽ⁱⁱ⁾	578.709	(1.190)	334.462	(1.190)	427.934	(1.190)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1.845.763	-	978.351	-	1.014.215	-
Hàng tồn kho khác ^(iv)	320.592	-	661.139	(26.683)	529.289	(29.221)
TỔNG CỘNG	60.306.616	(9.768)	43.021.241	(37.579)	31.995.475	(40.117)

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 riêng lẻ của TCDKNY)

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Ocean Park và các dự án khác.

(ii) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.

(iii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

(iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

Tại ngày 31/12/2020, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 2.233 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công Ty và các công ty con.

Đầu Tư Tài Chính

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

➤ Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị: triệu VND

	31/12/2019		31/12/2020		30/09/2021	
	Giá gốc	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Trái phiếu doanh nghiệp	-	-	359.322	-	3.605.821	-

	31/12/2019		31/12/2020		30/09/2021	
	Giá gốc	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
TỔNG CỘNG	-	-	359.322	-	3.605.821	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 riêng lẻ của TCĐKNY)

➤ Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

Đơn vị: triệu VND

	31/12/2019		31/12/2020		30/09/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	360.611	360.611	1.694.897	1.694.897	3.492.038	3.492.038
TỔNG CỘNG	360.611	360.611	1.694.897	1.694.897	3.492.038	3.492.038

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 riêng lẻ của TCĐKNY)

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30/09/2021 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 3,1%/năm đến 6,5%/năm.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị: triệu VND

	31/12/2019		31/12/2020		30/09/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết	-	-	5.838.118	-	3.478.747	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	558.632	-	3.969.035	(235.991)	6.410.356	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	214.680	-	184.680	-	184.680	-
TỔNG CỘNG	773.312	-	9.991.833	(235.991)	10.073.783	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, năm 2020 và BCTC Quý 3/2021 riêng lẻ của TCĐKNY)

(*) Số dư vào ngày 30/09/2021 bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND.

➤ Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công Ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 30/09/2021 như sau:

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	CTCP Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh")	164.028.749	43,74%	43,74%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty	(*)	40,00%	19,99%	Tổ dân phố 13, Thị trấn Yên Thế, Huyện Lục	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
	Tường Phú)				Yên, Tỉnh Yên Bái	

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại 30/09/2021 như sau:

Đơn vị: triệu VND

	Giá trị đầu tư vào			Tổng cộng
	Công ty Cam Ranh	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1	Công ty Tường Phú	
Giá trị đầu tư				
Số đầu kỳ	3.395.395	2.412.849	11.348	5.819.592
Giảm trong kỳ		(2.412.849)	-	(2.412.849)
Số cuối kỳ	3.395.395	-	11.348	3.406.743
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết				
Số đầu kỳ	18.526	-	-	18.526
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	53.478	-	-	53.478
Số cuối kỳ	72.004	-	-	72.004
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	3.413.921	2.412.849	11.348	5.838.118
Số cuối kỳ	3.467.399	-	11.348	3.478.747

(Nguồn: BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCDKNY)

➤ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tại thời điểm 30/09/2021

	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)
Công ty Bất động sản MV	217.963.747	19,82%	15,92%	2.179.638	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1	(**)	20,00%	16,10%	2.392.849	-
CTCP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (*)	7.758.800	4,66%	3,74%	900.144	-
Công ty S-Vin (*)	36.362.042	10,00%	9,89%	363.621	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc (*)	(**)	-	51,00%	342.909	-
CTCP Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV (*)	9.700.000	4,00%	4,00%	97.000	-
CTCP Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội (*)	7.000.000	4,00%	4,00%	70.000	-
CTCP Bất động sản Xavinco (*)	2.000.000	1,00%	1,00%	22.223	-



	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)
CTCP Bất động sản AIC (*)	216.000	1,00%	0,98%	28.472	-
CTCP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (*)	500.000	10,00%	10,00%	13.500	-
TỔNG CỘNG				6.410.356	-

(Nguồn: BCTC Quý 3/2021 hợp nhất của TCDKNY)

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30/09/2021 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

11.2. Các Chỉ Tiêu Tài Chính Chủ Yếu

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	0,67	0,59
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,05	1,42
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 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	42,12%	38,23%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	13,72%	13,26%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	43,79%	38,58%
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	57,56%	52,14%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

(*) Hệ số Nợ bao gồm toàn bộ nợ phải trả trong năm. Nếu loại bỏ chỉ tiêu Người Mua Trả Tiền Trước Ngắn Hạn thì tỷ trọng Nợ/Tổng tài sản và Nợ/Vốn chủ sở hữu của Vinhomes lần lượt là 0,47 và 0,46 lần trong năm 2019 và 1,43 và 1,11 lần trong năm 2020;

(**) Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời được tính với giá trị Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ.

12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm Soát, Kế Toán Trưởng**12.1. Hội Đồng Quản Trị**

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

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 Varun Kapur	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Hoang 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 Miguères 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: 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan: 66,66%, tương ứng số lượng 2.902.482.480 cổ phần

Tên	Mối quan hệ	Tỷ lệ sở hữu chứng khoán	Số lượng chứng khoán
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	66,66%	2.902.482.480

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có lợi ích liên quan khác

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 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan 66,66%, tương ứng số lượng 2.902.482.480 cổ phần

Tên	Mối quan hệ	Tỷ lệ sở hữu chứng khoán	Số lượng chứng khoán
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	66,66%	2.902.482.480

- Thù lao và các khoản lợi ích khác Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có lợi ích liên quan khác

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 Xi 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

<i>Từ 1996 – 2000</i>	<i>Nhân viên Phòng Xuất Nhập Khẩu - Công ty Vật tư Bưu điện 2</i>
<i>Từ 02/2000 - 08/2002</i>	<i>Phó trưởng phòng Phòng Tài sản kỹ thuật - CTCP Bảo hiểm Bưu điện chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (PTI-HCM).</i>
<i>Từ 8/2002 - 12/2003</i>	<i>Trưởng phòng Tài sản kỹ thuật (PTI-HCM)</i>
<i>Từ 01/2004 - 07/2007</i>	<i>Trưởng phòng Kinh doanh Bảo hiểm số 1 (PTI-HCM)</i>
<i>Từ 08/2007 - 10/2007</i>	<i>Thành viên ban Trù Bị CTCP Bảo Hiểm Quân Đội</i>
<i>Từ 19/10/2007 - 30/4/2008</i>	<i>Giám đốc CTCP Bảo Hiểm Quân Đội – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh</i>
<i>Từ 01/05/2008 - 02/2016</i>	<i>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</i>
<i>Từ 2016 đến nay</i>	<i>Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Long Tram</i>
<i>Từ 02/2016 đến nay</i>	<i>Giám đốc Phát triển Dự án Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i>
<i>Từ 2/2018 đến nay</i>	<i>Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Vinhomes</i>
• 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
	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 (30/09/2021)	0%
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan	0%
• Thù lao và các khoản lợi ích khác	Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ
• Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Không có lợi ích liên quan khác

Ông Phạm Thiếu Hoa – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Vinhomes

• 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:	
<i>Từ 1987 - 2002:</i>	<i>Phụ trách công tác XNK- Công ty Leaprodelexim Vietnam</i>
<i>Từ 2003 - 2005:</i>	<i>Phó Giám đốc kinh doanh - Tập đoàn Technocom – Ucraina</i>
<i>Từ 12/2005 đến nay:</i>	<i>Giám đốc Phát triển Dự án – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i>
<i>Từ 2011 – 2019:</i>	<i>Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes</i>
<i>Từ 2015 đến nay:</i>	<i>Chủ tịch HĐQT – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng</i>

Từ 2019 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
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan
- Thù lao và các khoản lợi ích khác
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes

Thành viên HĐQT CTCP Vinhomes

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes

Chủ tịch HĐQT – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long

0%

0%

Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ

Không có lợi ích liên quan khác

Ông Ashish Jaiprakash – Thành viên HĐQT

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

Tháng 8/1996 - Tháng 6/1998:

Tháng 7/1998 - Tháng 12/2011:

Tháng 01/2012 - Tháng 10/2016:

Tháng 10/2016 đến nay:

Từ 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
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan
- Thù lao và các khoản lợi ích khác
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

1975

Singapore

Đại học

Đầu tư tài chính – ngân hàng

Chuyên viên tài chính tại Lehman Brothers

Cộng 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

*Đồng Giám đốc Điều hành tại Northstar Advisors Pte Ltd
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*

Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Vinhomes

Thành viên Hội đồng quản trị

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

0%

0%

Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ

Không có lợi ích liên quan khác

Ông Trần Kiên Cường – Thành viên HĐQT

- Năm sinh
- Quốc tịch

1962

Việt Nam

- | | |
|---|--|
| • Trình độ học vấn: | Đại học |
| • Năng lực chuyên môn: | Công nghệ viễn thông |
| • Kinh nghiệm công tác: | |
| <i>Từ 1985 – 1992:</i> | <i>Giảng viên Đại học Bách khoa Hà Nội</i> |
| <i>Từ 1992 – 1994:</i> | <i>Thực tập sinh tại Liên Bang Nga</i> |
| <i>Từ 1994 – 2001:</i> | <i>Kinh doanh tự do</i> |
| <i>Từ 2001 – 2010:</i> | <i>Giám đốc Xuất nhập khẩu & Marketing – Tập đoàn Technocom – Kharkov – Ucraina (tiền thân của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)</i> |
| <i>Từ 2010 – 2014:</i> | <i>Giám đốc Công ty Fansipan – Kharkov – Ucraina,</i> |
| <i>Từ 2014 đến nay:</i> | <i>Giám đốc Phát triển dự án – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i> |
| <i>Từ 07/2020 đến nay:</i> | <i>Thành viên HĐQT kiêm và Giám đốc phát triển dự án CTCP Vinhomes</i> |
| • 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 | |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền | 0% |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan | 0% |
| • Thù lao và các khoản lợi ích khác | Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ |
| • Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: | Không có lợi ích liên quan khác |

Ông Varun Kapur – Thành viên HĐQT độc lập

- | | |
|---|---|
| • Năm sinh | 1969 |
| • Quốc tịch | Ấn Độ |
| • Trình độ học vấn: | Đại học |
| • Năng lực chuyên môn: | Công nghệ Kỹ thuật Điện |
| • Kinh nghiệm công tác: | |
| <i>Từ 1996 – 2000</i> | <i>Làm việc tại AIG Investment Corporation, Hong Kong và India</i> |
| <i>Từ 2000 – 2006</i> | <i>Làm việc tại Intel Capital, Hong Kong</i> |
| <i>Từ 2007 – 2012</i> | <i>Thành viên và Giám đốc điều hành tại TPG Capital, Hong Kong và Singapore</i> |
| <i>Từ 2012 – 2015</i> | <i>Thành viên sáng lập tại VGC Singapore</i> |
| <i>Từ 2016 đến nay</i> | <i>Tổng Giám đốc Indgrowth Singapore</i> |
| <i>Từ 02/2018 đến nay</i> | <i>Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes</i> |
| • Chức vụ đang nắm giữ tại Công Ty | Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes |
| • Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác | Tổng Giám đốc Indgrowth Singapore |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền | 0% |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan | 0% |

- | | |
|---|---|
| • Thù lao và các khoản lợi ích khác | Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ |
| • Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: | Không có lợi ích liên quan khác |

Ông Mueen Uddeen – Thành viên HĐQT độc lập

- | | |
|---|---|
| • Năm sinh | 1955 |
| • Quốc tịch | Singapore |
| • Trình độ học vấn: | Sau Đại học |
| • Năng lực chuyên môn: | Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh |
| • Kinh nghiệm công tác: | |
| <i>Từ 1978 - 1987:</i> | <i>Làm việc tại Bank of America</i> |
| <i>Từ 1987 - 2010:</i> | <i>Làm việc tại JP Morgan Chase Bank</i> |
| <i>Từ 2010 – 2021:</i> | <i>Làm việc tại Arcpoint Associates Advisory Pte, Ltd.</i> |
| <i>Từ 2010 đến nay:</i> | <i>Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes</i> |
| <i>Từ 2020 đến nay:</i> | <i>Tổng Giám đốc của Arcpoint Associates Advisory Pte, Ltd.</i> |
| <i>Từ 2020 đến nay</i> | <i>Cố vấn Đối ngoại tại Bain & Company</i> |
| • Chức vụ đang nắm giữ tại Công Ty | Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes |
| • Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác | Tổng Giám đốc của Arcpoint Associates Advisory Pte, Ltd. |
| | Cố vấn Đối ngoại tại Bain & Company |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền | 0% |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan | 0% |
| • Thù lao và các khoản lợi ích khác | Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ |
| • Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: | Không có lợi ích liên quan khác |

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: | |
| <i>Từ 1996 - 2002:</i> | <i>Giám đốc Standard Chartered Bank</i> |
| <i>Từ tháng 11/2006 - tháng 8/2008</i> | <i>Chuyên gia tư vấn - Tập Đoàn SOVICO</i> |
| <i>Từ tháng 01/2007 - tháng 12/2007</i> | <i>Tổng Giám đốc HD Bank</i> |
| <i>Từ tháng 10/2008 - tháng 9/2009</i> | <i>Phó Tổng Giám đốc - CTCP Quản lý Quỹ Thăng Long Meritz Capital</i> |
| <i>Từ tháng 10/2009 - tháng 5/2014</i> | <i>Chủ tịch HĐQT & Tổng Giám đốc Đầu Tư CTCP Đầu Tư Tài Chính AI Capital</i> |
| <i>Từ tháng 5/2015 - tháng 8/2016</i> | <i>Giám đốc Techcombank</i> |
| <i>Từ tháng 1/2011 - tháng 5/2018</i> | <i>Giảng viên kiêm nhiệm ĐH Quốc gia Hà Nội</i> |
| <i>Từ tháng 7/2019 - Tháng 11/2019</i> | <i>Phó Tổng Giám đốc CTCP Quản lý Quỹ PVI</i> |

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
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan
- Thù lao và các khoản lợi ích khác
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes

Thành viên độc lập HĐQT

Không.

0%

0%

Thù lao được nhận theo quyết định của ĐHĐCĐ

Không có lợi ích liên quan khác

12.2. Ban Giám Đốc

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về Ban Giám Đốc Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

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 Anh Dũng	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 Đăng Ký Niêm Yết

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:
 - Từ 09/2007 – 09/2008: Phó Giám đốc M&A tại Lehman Brothers*
 - Từ 09/2008 – 03/2010: Giám đốc M&A tại Nomura*
 - Từ 03/2010 – 10/2016: Giám đốc điều hành, Giám đốc M&A và Bất động sản, Australia & New Zealand tại Citigroup*
 - Từ 10/2016 – 01/2018: Thành viên sáng lập tại Quintet Partners*
 - Từ 02/2018 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes*
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: 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: 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan: 0%



- Thù lao và các khoản lợi ích khác Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có lợi ích liên quan khác

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:
 - Từ 11/2005 - 09/2011:* *Làm việc tại LG Electronics Việt Nam*
 - Từ 01/2012 - 09/2012:* *Làm việc tại FPT Trading Group*
 - Từ 09/2012 - 10/2014:* *Làm việc tại Mercedes – Benz An Du Autohaus*
 - Từ 11/2014 đến nay:* *Làm việc tại CTCP Vinhomes và tháng 2/2018 được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes*
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan 0%
- Thù lao và các khoản lợi ích khác Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có lợi ích liên quan khác

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:
 - Từ 1996 – 2003:* *Giám đốc Xí nghiệp xây dựng kinh doanh thiết bị công nghệ CTN – Bộ Xây dựng*
 - Năm 2003:* *Trưởng Ban quản lý đầu tư xây dựng Vingroup*
 - Năm 2008 – 12/2013:* *Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Thương mại PFV*
 - Từ 01/2009 – 12/2010:* *Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP PCM*
 - Từ 2014 đến nay:* *Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*
 - Từ 10/2018 đến nay:* *Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes*
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan 66,66%, tương ứng số lượng 2.902.482.480 cổ phần

Tên	Mối quan hệ	Tỷ lệ sở hữu chứng khoán	Số lượng chứng khoán
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	66,66%	2.902.482.480

- Thù lao và các khoản lợi ích khác Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có lợi ích liên quan khác

Ông Nguyễn Anh Dũng – Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh 1978
- Quốc tịch Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ (tiếng Anh – Trung)
- Kinh nghiệm công tác:
 - Từ 8/2000 – 2/2003* Công tác tại Tập đoàn Technocom (thành phố Kharkov, Ukraina)
 - Từ 2004 - 2013* Công tác tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 2013 – 8/2021* Công tác tại Công Ty Cổ Phần Vincom Retail
 - Từ 9/2021 đến nay* Phó Tổng Giám đốc CTCT Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Phó Tổng Giám đốc CTCT Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác Giám đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Suối Hoa
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền 0
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan 0
- Thù lao và các khoản lợi ích khác Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT và cổ tức nhận theo tỷ lệ sở hữu cổ phần
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có lợi ích liên quan khác

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:

<i>Từ 2006 – 2009:</i>	<i>Công ty KPMG LLP Singapore</i>
<i>Từ 2009 – 2020:</i>	<i>Trưởng phòng Thị trường vốn – Khối Kinh doanh vốn và thị trường - Ngân hàng VietinBank Việt Nam</i>
<i>Từ 10/2020 đến nay:</i>	<i>Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes</i>
• Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	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	0%
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan	0%
• Thù lao và các khoản lợi ích khác	Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
• Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Không có lợi ích liên quan khác

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:	
<i>Từ 1997 - 2005</i>	<i>Cán bộ dự án – Trung tâm hỗ trợ doanh nghiệp vừa và nhỏ ngoài quốc doanh – Liên minh HTX Việt Nam</i>
<i>Từ 2005 - 7/2006</i>	<i>Giám đốc Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre</i>
<i>Từ 7/2006 - 8/2010</i>	<i>Phó Tổng giám đốc CTCP Vinpearl</i>
<i>Từ 11/2007 - 3/2011</i>	<i>Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Vinpearl</i>
<i>Từ 5/2012 - 2018</i>	<i>Phó Tổng Giám đốc CTCP Phát Triển Đô Thị Nam Hà Nội</i>
<i>Từ 10/2020 đến nay:</i>	<i>Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes</i>
• Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	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	0%
• Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan	0%
• Thù lao và các khoản lợi ích khác	Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
• Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Không có lợi ích liên quan khác

12.3. Ban Kiểm Soát

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về Ban Kiểm Soát Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

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 Đăng Ký Niêm Yết: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chuyên viên tài chính Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền: 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan: 0%
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có lợi ích liên quan khác

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.
 - Từ 08/2021 đến nay:* Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Quản lý tài chính Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các



- | | |
|---|--|
| | công ty con trong Tập đoàn Vingroup |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của cá nhân/đại diện theo ủy quyền | 0% |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan | 0% |
| • Thù lao và các khoản lợi ích khác | Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT |
| • Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: | Không có lợi ích liên quan khác |

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 Đăng Ký Niêm Yết | 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 | 0% |
| • Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan | 0% |
| • Thù lao và các khoản lợi ích khác | Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT |
| • Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: | Không có lợi ích liên quan khác |

12.4. Kế toán trưởng

Ông Lê Tiến Công – Kế toán trưởng

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| • Năm sinh | 1987 |
| • Số CMND/CCCD/Hộ chiếu | |
| • Quốc tịch | Việt Nam |
| • Trình độ học vấn: | Sau Đại học |
| • Năng lực chuyên môn: | Thạc sỹ Kinh tế |

- Kinh nghiệm công tác:
 Từ 07/2009 - 10/2014 Kiểm toán viên tại Hãng Kiểm toán AASC
 Từ 11/2014 - 05/2017: Chuyên viên/Chuyên viên cao cấp tại Ban Tài chính Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 Từ 06/2017 - 06/2020: Kế toán trưởng/Giám đốc Tài chính tại Công ty Nông nghiệp VinEco
 Từ 07/2020 - 09/2020: Trưởng phòng Tài chính tại Công ty Việt An
 Từ 10/2020 đến nay: Trưởng phòng Tài chính/Kế toán trưởng tại CTCP Vinhomes
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Trưởng phòng Tài chính/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 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VHM của những người liên quan 0%
- Thù lao và các khoản lợi ích khác Thù lao được nhận theo quyết định của HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có lợi ích liên quan khác

13. Tài Sản Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

13.1. Tài Sản Cố Định Và Bất Động Sản Đầu Tư

Tại thời điểm 31/12/2020:

(Đơn vị: triệu Đồng)

Danh mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại / Nguyên giá
Tài sản cố định hữu hình (*)	5.873.264	5.683.205	96,76%
Nhà cửa, vật kiến trúc	4.082.153	3.992.606	97,81%
Máy móc, thiết bị	1.648.906	1.576.836	95,63%
Phương tiện vận tải	97.915	86.986	88,84%
Thiết bị văn phòng	23.546	14.391	61,12%
Tài sản cố định khác	20.744	12.386	59,71%
Tài sản cố định vô hình	312.732	223.410	71,44%
Tài sản thuê tài chính	-	-	-
Bất động sản đầu tư (**)	9.231.822	8.699.597	94,23%
Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	8.118.713	7.747.899	95,43%
Máy móc, thiết bị	1.113.109	951.698	85,50%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 của TCĐKNY)

(*) Tại ngày 30/12/2020, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 1.221 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công Ty và các công ty con.

(**) Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2020 chủ yếu bao gồm: cầu phân bãi đỗ xe ngầm, văn phòng cho thuê, đài quan sát, khu trung tâm ẩm thực – hội nghị và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Công Ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2020 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.



Tại thời điểm 30/09/2020:

(Đơn vị: triệu Đồng)

Danh mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại / Nguyên giá
Tài sản cố định hữu hình	6.208.546	5.724.265	92,20%
Nhà cửa, vật kiến trúc	4.133.333	4.023.181	97,34%
Máy móc, thiết bị	1.915.145	1.614.549	84,30%
Phương tiện vận tải	117.128	71.554	61,09%
Thiết bị văn phòng	30.544	14.895	48,77%
Tài sản cố định khác	12.396	86	0,69%
Tài sản cố định vô hình	318.382	207.966	65,32%
Tài sản thuê tài chính	-	-	-
Bất động sản đầu tư	12.696.862	11.838.600	93,24%
Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	10.998.321	10.397.846	94,54%
Máy móc, thiết bị	1.698.541	1.440.754	84,82%

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý 3/2021 của TCĐKNY)

13.1. Tài sản dở dang dài hạn

Chi Phí Xây Dựng Cơ Bản Dở Dạng

Chi phí của các dự án bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí khác và giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.

Chi tiết các công trình xây dựng dở dang có số dư chiếm trên 10% tổng số dư như sau:

Đơn vị: triệu VND

	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.453.085	12.534.630	12.616.625
Dự án Khu đô thị Hóc Môn	4.092.295	4.109.548	4.114.514
Dự án Vinhomes Grand Park	4.183.547	3.378.915	3.844.274

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và BCTC hợp nhất Quý 3/2021 của TCĐKNY)

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

14.1. Kế Hoạch Doanh Thu Và Lợi Nhuận

Đơn vị: triệu VND

CHỈ TIÊU HỢP NHẤT	Năm 2021		Năm 2022 (*)	
	Kế hoạch hợp nhất	% tăng/giảm so với 2020	Kế hoạch hợp nhất	% tăng/giảm so với 2021
Doanh thu thuần	90.000.000	25,79%	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	35.000.000	24,08%	-	-
Vốn điều lệ	43.543.675	30,00%	-	-
Tỷ lệ LNST TNDN/Doanh thu thuần	38,89%	-	-	-
Tỷ lệ LNST TNDN/Vốn điều lệ	80,38%	-	-	-
Tỷ lệ chia cổ tức	-	-	-	-

(Nguồn: Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VHM của Vinhomes ngày 25/06/2021)

(*) Công Ty hiện chưa xây dựng và phê duyệt kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm 2022

14.2. Căn Cứ Để Đạt Được Kế Hoạch Nêu Trên

- 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 sau 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.

14.3. Kế Hoạch Đầu Tư, Dự Án Đã Được Hội Đồng Quản Trị, Đại Hội Đồng Cổ Đông Thông Qua

- 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.

- 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.

- Nghiên cứu xây dựng mô hình các khu đô thị mới có điểm nhấn để trở thành địa danh có tiếng tăm 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.

Cụ thể, tính đến thời điểm 30/09/2021, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công Ty lần lượt đạt được là 61.681 tỷ đồng và 27.245 tỷ đồng, tương ứng với 68,53% kế hoạch doanh thu thuần năm 2021 và 77,84% kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2021. Bên cạnh 3 đại dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Grand Park và Vinhomes Smart City đang trong chu kỳ bàn giao ghi nhận lợi nhuận đến hết năm 2023, Vinhomes dự kiến sẽ triển khai mở bán 4 đại dự án khác bao gồm Vinhomes Wonder Park, Vinhomes Dream City, Vinhomes Cổ Loa và Vinhomes Đại An vào cuối năm 2021 và đầu năm 2022, mang lại dòng tiền lớn cho giai đoạn 2021 tới 2024. Đồng thời, mảng bất động sản khu công nghiệp dự kiến sẽ đóng góp vào doanh thu của Công Ty từ năm 2022 và ước tính chiếm 5% tới 10% tổng doanh thu trong giai đoạn 2021 tới 2025. Với kết quả hoạt động kinh doanh hiện tại, Công Ty nhận thấy việc đạt được doanh thu và lợi nhuận trong năm 2021 theo như kế hoạch là hoàn toàn khả thi.

14.4. Kế Hoạch Tăng Vốn Điều Lệ

Tháng 10/2021, Công Ty đã tiến hành trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 30%, tương đương cổ đông hiện hữu sở hữu mỗi 10 cổ phiếu được nhận cổ tức bằng 3 cổ phiếu mới. Vốn điều lệ doanh nghiệp sau khi thực hiện chi trả cổ tức năm 2020 tăng lên mức 43.543.674.880.000 tỷ đồng.

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

- Về kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết trong năm 2020 và 9 tháng đầu năm 2021, Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy các kế hoạch mở rộng và phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong các năm tiếp theo là khả thi và tình hình tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết.

16. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Không có

17. Các Thông Tin, Các Tranh Chấp Liên Quan Tới Công Ty Mà Có Thể Ảnh Hưởng Đến Giá Cả Chứng Khoán Niêm Yết

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**1. 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 Đăng Ký Niêm Yết.

Tên Trái Phiếu: VHMB2126003.

Mã Trái Phiếu: VHM121025.

2. Ngày Phát Hành: 25/11/2021

Ngày Đáo Hạn: 25/11/2026

3. Mục Đích Phát Hành Trái Phiếu:

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu ra công chúng cho mục đích cụ thể như sau:

Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian sử dụng vốn
Thanh toán tiền gốc các trái phiếu có tổng mệnh giá 2.090.000.000.000 VND được phát hành riêng lẻ bởi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vào ngày 30/05/2020.	2.090.000.000.000 (hai nghìn không trăm chín mươi tỷ)	Tháng 11/2021

4. Kỳ Hạn Trái Phiếu: 60 (sáu mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành.**5. Mệnh Giá: 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu****6. Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết**

Tổng số lượng các Trái Phiếu đăng ký niêm yết là 20.900.000 (hai mươi triệu chín trăm nghìn) Trái Phiếu.

7. Tổng Giá Trị Trái Phiếu Niêm Yết Theo Mệnh Giá

Tổng giá trị Trái Phiếu đăng ký niêm yết theo mệnh giá là 2.090.000.000.000 VND (hai nghìn không trăm chín mươi tỷ đồng).

8. 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 9,2% (chín phẩy hai phần trăm)/năm; và
 - Đối với các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3,0% (ba 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.

9. 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 60 (sáu mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành 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.

10. Số Lượng Trái Phiếu Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng Theo Quy Định Của Pháp Luật Hoặc Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Không có.

11. Xếp Hạng Tín Nhiệm

Không có.

12. Phương Pháp Tính Giá

Trái Phiếu VHMB2126003 là trái phiếu có kỳ hạn, trả lãi định kỳ và có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi theo đó lãi suất được điều chỉnh theo sự thay đổi của lãi suất thị trường. Thị giá hay giá của Trái Phiếu (market value) là giá giao dịch thứ cấp của Trái Phiếu do thị trường quyết định và luôn thay đổi theo quan hệ cung cầu trên thị trường.

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

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

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

Trong đó:

PV: là giá của Trái Phiếu

FV: là mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu

CF_i: là lãi của Trái Phiếu nhận vào kỳ trả lãi thứ i

n: là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu

k: là mức sinh lời kỳ vọng đối với lợi suất Trái Phiếu

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

1. Xác định ngày thanh toán thực tế (ở Việt Nam là ngày t+1 so với ngày giao dịch);
2. Xác định số kỳ hưởng lãi coupon còn lại và các ngày nhận lãi coupon;
3. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon theo lãi suất cố định đã công bố áp dụng;
4. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon theo lãi suất thả nổi và dự phóng theo mô hình phù hợp;
5. Xác định mức lợi suất yêu cầu phù hợp (căn cứ lợi suất giao dịch thứ cấp/sơ cấp của tài sản có tính chất tương tự có thời gian đáo hạn tương tự hoặc trên cơ sở dự báo biến động của đường cong lợi suất);
6. Lựa chọn phương thức tính ngày (day-count convention) phù hợp theo thông lệ thị trường và loại tài sản (ví dụ: Actual/Actual ICMA, Actual/Actual ISDA, Actual/365 Fixed, Actual/360, Actual/364, Actual/365L, Actual/Actual AFB, 30/360...).

Áp dụng công thức nêu trên để tính giá trái phiếu

Ví dụ minh họa:

Mệnh giá Trái Phiếu (FV): 100.000 Đồng/Trái Phiếu;

Ngày Phát Hành: 25/11/2021;



Ngày Đáo Hạn (Maturity):	25/11/2026;
Kỳ hạn:	60 (sáu mươi) tháng
Kỳ trả lãi (Frequency):	3 tháng/lần, vào các ngày 25/02, 25/05, 25/08 và 25/11 hàng năm
Lãi suất (CPN):	Lãi suất cho 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 9,2% (chín phẩy hai phần trăm)/năm; và Lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3,0% (ba phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu 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.
Ngày định giá (giá định cũng là ngày giao dịch đầu tiên trên sàn)	11/01/2022
Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại	12 kỳ vào các ngày 25/02/2022; 25/05/2022; 25/08/2022; 25/11/2022; 25/02/2023; 25/05/2023; 25/08/2023; 25/11/2023; 25/02/2024; 25/05/2024; 25/08/2024; 25/11/2024; 25/02/2025; 25/05/2025; 25/08/2025; 25/11/2025; 25/02/2026; 25/05/2026; 25/08/2026 và 25/11/2026;
Lãi coupon đã xác định	9,2% cho các kỳ 25/02/2022; 25/05/2022; 25/08/2022 và 25/11/2022
Lãi coupon chưa xác định	Diễn biến phức tạp của dịch Covid-19 đã gây áp lực lớn lên thị trường tài chính, khiến lãi suất ngân hàng và trái phiếu chính phủ đều giảm ở tất cả các kỳ hạn. Theo đó, các ngân hàng thực hiện nhiều biện pháp để giúp hỗ trợ doanh nghiệp và cá nhân bị ảnh hưởng bởi đại dịch. → Giả sử lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi sau 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên giảm theo xu hướng chung của thị trường, giá định giảm 0,5% so với mức lãi của 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 8,7%
Lợi suất yêu cầu ¹ hay Lãi suất chiết khấu (k)	- Lợi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 03 năm là 1,14% (nguồn: https://hnx.vn/vi-vn/trai-phieu.html) - Theo thông lệ quốc tế, mức biên chênh lệch giữa trái phiếu doanh nghiệp có Rating nhóm B (đối với tổ chức có giá trị vốn hóa thị trường trên 5 tỷ đô la Mỹ và không phải là tổ chức tín dụng hoặc tổ chức tài chính phi ngân hàng) với lợi suất trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn ~4,86% (nguồn: https://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ratings.html);

¹ Đây chỉ là một ví dụ tham khảo về các xác định lợi suất yêu cầu đối với trái phiếu doanh nghiệp trên cơ sở credit spread đối với trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn theo thông lệ quốc tế. Nhà đầu tư có thể tham khảo thêm lợi suất giao dịch của trái phiếu doanh nghiệp có cùng xếp hạng tín nhiệm và cùng kỳ hạn hoặc các phương pháp khác để xác định lợi suất yêu cầu.



- Như vậy mức lợi suất yêu cầu được xác định là 6,00%/năm

Cơ sở tính ngày (day count convention) - Actual/365

Ngày	Kỳ trả lãi	Số ngày năm giữ	Lãi suất coupon (CPN)	Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN * \frac{\text{số ngày thực tế của Kỳ Tính}}{\text{Lãi/365}}$	Gốc trái phiếu (Redemption)
25/02/2022	1	45	9,2%	2.319	
25/05/2022	2	134	9,2%	2.243	
25/08/2022	3	226	9,2%	2.319	
25/11/2022	4	318	9,2%	2.319	
25/02/2023	5	410	8,7%	2.193	
25/05/2023	6	499	8,7%	2.121	
25/08/2023	7	591	8,7%	2.193	
25/11/2023	8	683	8,7%	2.193	
25/02/2024	9	775	8,7%	2.193	
25/05/2024	10	865	8,7%	2.145	
25/08/2024	11	957	8,7%	2.193	
25/11/2024	12	1.049	8,7%	2.193	
25/02/2025	13	1.141	8,7%	2.193	
25/05/2025	14	1.230	8,7%	2.121	
25/08/2025	15	1.322	8,7%	2.193	
25/11/2025	16	1.414	8,7%	2.193	
25/02/2026	17	1.506	8,7%	2.193	
25/05/2026	18	1.595	8,7%	2.121	
25/08/2026	19	1.687	8,7%	2.193	
25/11/2026	20	1.779	8,7%	2.193	100.000

Với các đặc điểm và giả định nêu trên, tại ngày giao dịch đầu tiên trên sàn HNX dự kiến 11/01/2022, giá của Trái Phiếu là:

$$\begin{aligned}
 PV = & \frac{2.319}{(1+6,0\%)^{\frac{45}{365}}} + \frac{2.243}{(1+6,0\%)^{\frac{134}{365}}} + \frac{2.319}{(1+6,0\%)^{\frac{226}{365}}} + \frac{2.319}{(1+6,0\%)^{\frac{318}{365}}} + \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{410}{365}}} + \frac{2.121}{(1+6,0\%)^{\frac{499}{365}}} + \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{591}{365}}} + \\
 & \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{683}{365}}} + \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{775}{365}}} + \frac{2.145}{(1+6,0\%)^{\frac{865}{365}}} + \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{957}{365}}} + \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{1.049}{365}}} + \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{1.141}{365}}} + \frac{2.121}{(1+6,0\%)^{\frac{1.230}{365}}} + \\
 & \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{1.322}{365}}} + \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{1.414}{365}}} + \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{1.506}{365}}} + \frac{2.121}{(1+6,0\%)^{\frac{1.595}{365}}} + \frac{2.193}{(1+6,0\%)^{\frac{1.687}{365}}} + \frac{2.193+100.000}{(1+6,0\%)^{\frac{1.779}{365}}} = 113.524 \text{ VND}
 \end{aligned}$$

13. Phương Pháp Tính Lợi Suất Khi Đáo Hạn

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

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

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

Ví dụ minh họa:

Mệnh giá Trái Phiếu (FV):	100.000 Đồng/Trái Phiếu;
Ngày Phát Hành:	25/11/2021;
Ngày Đáo Hạn (Maturity):	25/11/2026;
Kỳ hạn:	60 (sáu mươi) tháng
Kỳ trả lãi (Frequency):	3 tháng/lần, vào các ngày 25/02, 25/05, 25/08 và 25/11 hàng năm
Lãi suất (CPN):	Lãi suất cho 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 9,2% (chín phẩy hai phần trăm)/năm; và Lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3,0% (ba phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu 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.
Ngày giao dịch dự kiến	11/01/2022
Giá giao dịch dự kiến	105.000 VND/Trái Phiếu

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày 01/12/2021 và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn (k) là:

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

Ngày	Kỳ trả lãi	Số ngày nắm giữ	Lãi suất coupon (CPN)	Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN * \text{số ngày thực tế của Kỳ Tính Lãi}/365$	Gốc trái phiếu (Redemption)
25/02/2022	1	45	9,2%	2.319	
25/05/2022	2	134	9,2%	2.243	
25/08/2022	3	226	9,2%	2.319	
25/11/2022	4	318	9,2%	2.319	
25/02/2023	5	410	8,7%	2.193	
25/05/2023	6	499	8,7%	2.121	
25/08/2023	7	591	8,7%	2.193	
25/11/2023	8	683	8,7%	2.193	

25/02/2024	9	775	8,7%	2.193	
25/05/2024	10	865	8,7%	2.145	
25/08/2024	11	957	8,7%	2.193	
25/11/2024	12	1049	8,7%	2.193	
25/02/2025	13	1141	8,7%	2.193	
25/05/2025	14	1230	8,7%	2.121	
25/08/2025	15	1322	8,7%	2.193	
25/11/2025	16	1414	8,7%	2.193	
25/02/2026	17	1506	8,7%	2.193	
25/05/2026	18	1595	8,7%	2.121	
25/08/2026	19	1687	8,7%	2.193	
25/11/2026	20	1779	8,7%	2.193	100.000

$$\begin{aligned}
 PV = & \frac{2.319}{(1+k)^{\frac{45}{365}}} + \frac{2.243}{(1+k)^{\frac{134}{365}}} + \frac{2.319}{(1+k)^{\frac{226}{365}}} + \frac{2.319}{(1+k)^{\frac{318}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{410}{365}}} + \frac{2.121}{(1+k)^{\frac{499}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{591}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{683}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{775}{365}}} + \\
 & \frac{2.145}{(1+k)^{\frac{865}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{957}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{1049}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{1141}{365}}} + \frac{2.121}{(1+k)^{\frac{1230}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{1322}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{1414}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{1506}{365}}} + \\
 & \frac{2.121}{(1+k)^{\frac{1595}{365}}} + \frac{2.193}{(1+k)^{\frac{1687}{365}}} + \frac{2.193+100.000}{(1+k)^{\frac{1779}{365}}} = 105.000 \text{ VND}
 \end{aligned}$$

Áp dụng phương pháp nội suy: $k = 8,087\%/năm$

14. Phương Pháp Thực Hiện Quyền

14.1. Lãi Trái Phiếu

- (a) Trái Phiếu sẽ được hưởng mức lãi suất như quy định tại Mục 8 của Phần V này (“**Lãi Suất**”).
Trong trường hợp pháp luật áp dụng đối với Trái Phiếu có quy định mức tối đa đối với Lãi Suất mà mức tối đa đó thấp hơn Lãi Suất quy định trên đây thì mức lãi suất tối đa đó sẽ được áp dụng.
- (b) Trái Phiếu sẽ hưởng lãi theo Lãi Suất cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Phát Hành cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc). Lãi phát sinh trên khoản tiền gốc của Trái Phiếu được tính cho số ngày thực tế đã trôi qua trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
- (c) Lãi trên khoản tiền gốc của Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi (được định nghĩa bên dưới) như sau:
 - i. Đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên; và
 - ii. Đối với bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào sau Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi liền trước đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đó.
- (d) Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc (tùy trường hợp áp dụng), trừ khi vào ngày đó tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp. Trong trường hợp đó, khoản gốc của Trái Phiếu bị chậm thanh toán tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất được quy định dưới đây.
- (e) Trừ khi những Người Sở Hữu Trái Phiếu có chấp thuận khác và phù hợp với mức độ pháp luật cho phép, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải thanh toán lãi trên bất kỳ khoản tiền nào bị chậm thanh toán (dù là gốc, lãi hay bất kỳ khoản thanh toán nào khác) với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất đang áp dụng vào ngày liền trước ngày đến hạn thanh toán của khoản tiền đó. Trong trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng có quy định mức lãi suất chậm thanh toán tối đa đối với bất kỳ khoản tiền nào nêu trên mà mức lãi suất tối đa đó thấp hơn 150% (một trăm năm mươi phần trăm), lãi suất được áp dụng sẽ là lãi suất tối đa theo quy định của pháp luật đó.

Lãi quá hạn sẽ được tính cho số ngày thực tế trôi qua trong giai đoạn từ (và gồm cả) ngày đến hạn thanh toán đến (nhưng không gồm cả) ngày khoản tiền chậm thanh toán được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán trên thực tế trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.

- (f) Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam hoặc Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSD”), việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định dưới đây. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của VSD và các quy định dưới đây (trong phạm vi các quy định dưới đây không trái hoặc xung đột với các quy định của pháp luật Việt Nam và VSD):
- i. Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan (trừ trường hợp quy định tại mục (d) dưới đây) vào tài khoản được Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký trong Sổ Đăng Ký.
 - ii. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thanh toán tiền lãi Trái Phiếu đã phát sinh và đến hạn vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi. Để làm rõ, tiền lãi phải thanh toán vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi là tiền lãi được xác định cho Kỳ Tính Lãi có liên quan.
 - iii. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thanh toán tiền gốc Trái Phiếu (cùng với tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán) vào Ngày Đáo Hạn, Ngày Mua Lại Trước Hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc). Để tránh nhầm lẫn, (i) tiền gốc của mỗi Trái Phiếu chính là mệnh giá của Trái Phiếu đó, và (ii) tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán là tiền lãi được xác định theo các quy định tương ứng (gồm cả lãi trên gốc Trái Phiếu hoặc lãi quá hạn, nếu có) và chưa được thanh toán.
 - iv. Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thanh toán khoản tiền đến hạn đó vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó. Trừ trường hợp quy định tại mục (e) của Điều Khoản này, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán số tiền đó không phải là một Ngày Làm Việc.
 - v. Nếu Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) không phải là Ngày Làm Việc thì đối với mỗi Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đó, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải trả lãi trên tiền gốc Trái Phiếu theo Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có phát sinh ngày đến hạn đó cho giai đoạn tính từ và gồm cả ngày đến hạn đó đến nhưng không gồm cả Ngày Làm Việc ngay sau ngày đến hạn đó trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
 - vi. Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong Sổ Đăng Ký của Đại Lý Đăng Ký hoặc danh sách tổng hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc tài liệu tương tự) của VSD lập tại Thời Điểm Khóa Sổ cho một lần thanh toán mới được nhận tiền thanh toán trong lần thanh toán đó. Để làm rõ, đối với các giao dịch chuyển nhượng Trái Phiếu diễn ra sau Thời Điểm Khóa Sổ thì bên nhận chuyển nhượng sẽ không được nhận các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu cho lần thanh toán có liên quan đó.
 - vii. Mọi khoản thanh toán đối với Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được phân bổ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu trên cơ sở tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu (tính theo mệnh giá) tương ứng của họ và theo thứ tự sau (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác):
 - ✓ Thứ nhất, thanh toán tiền lãi phát sinh trên lãi Trái Phiếu bị quá hạn;
 - ✓ Thứ hai, thanh toán tiền lãi phát sinh trên gốc Trái Phiếu bị quá hạn;
 - ✓ Thứ ba, thanh toán tiền lãi Trái Phiếu; và
 - ✓ Thứ tư, thanh toán tiền gốc Trái Phiếu.

14.2. Thanh Toán Gốc Và Lãi Trái Phiếu

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của VSD. Chi tiết về việc thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu được quy định cụ thể tại Điều Khoản 8 của Các Điều Khoản Trái Phiếu.

14.3. Mua Lại Trái Phiếu

14.3.1. Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng 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.

14.3.2. 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết khi nhận được chào mua như vậy.

14.3.3. 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 Đăng Ký Niêm Yết 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.

14.3.4. Mua Lại Khi Xảy 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Cam Kết Tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm cam kết như được quy định tại Điều 6.10 (e) của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày cuối cùng mà Tổ Chức Phát Hành phải hoàn thành cam kết đó theo thông báo bằng văn bản của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- e) *Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác*: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, 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 Đăng Ký Niêm Yết nhận được thông báo về vi phạm đó.
- f) *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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết hoặc của bất kỳ công ty con chính nào bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc công ty con đó vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó (trừ trường hợp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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;
- g) *Mất Khả Năng Thanh Toán*: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc bất kỳ công ty con chính nào bị mất khả năng thanh toán hoặc lâm vào tình trạng khác làm phát sinh quyền yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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;
- h) *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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết hoặc công ty con chính đó; hoặc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc bất kỳ công ty con chính nào tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản hay giải thể chính Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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;
- i) *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 Đăng Ký Niêm Yết 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;
- j) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh*: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết, 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 Đăng Ký Niêm Yết, 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 Đăng Ký Niêm Yết hoặc công ty con chính đó bị thu hồi hoặc hủy bỏ;
- k) *Bất Hợp Pháp*: Việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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;
- l) *Cho Phép Và Chấp Thuận*: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết để: (i) cho phép Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chào bán và phát hành và/hoặc đăng ký/niêm 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 Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, 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 Đăng Ký Niêm Yết nhận được thông báo về vi phạm đó.

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào trong các sự kiện 14.3.4(a); 14.3.4(b); 14.3.4(c); 14.3.4(d); 14.3.4(g); 14.3.4(h); 14.3.4(k); 14.3.4(l) 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết 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 Đăng Ký Niêm Yết mua lại trước hạn toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành.

15. Cam kết về đảm bảo

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

16. Đánh Giá Tác Động Của Tình Hình Lạm Phát Đối Với Trái Phiếu Niêm Yết

Lạm phát được xác định là một trong những chỉ tiêu quan trọng trong điều hành kinh tế vĩ mô ở Việt Nam từ trước tới nay. Nhận thức rõ vai trò của lạm phát, trong những năm gần đây, Chính phủ đã xác định mức cụ thể và coi lạm phát hàng năm là một chỉ tiêu phải được kiểm soát một cách chặt chẽ bên cạnh các chỉ tiêu kinh tế quan trọng khác. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, lạm phát bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với bình quân năm 2018, mức tăng bình quân thấp nhất trong 3 năm gần nhất. Trong năm 2020, lạm phát ở mức 3,23% và tiếp tục trong tầm kiểm soát so với mục tiêu 4% được đề ra trong năm của NHNN.

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

Diễn biến lạm phát giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2020



Diễn biến lãi suất Ngân hàng Nhà nước Việt Nam giai đoạn từ năm 2015 đến đầu năm 2020



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

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

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn Trái Phiếu không có biến động bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất.

17. Giới Hạn Về Tỷ Lệ Nắm Giữ Đối Với Người Nước Ngoài (Theo Quy Định Của Pháp Luật Về Chứng Khoán Và Pháp Luật Chuyên Ngành Nếu Có)

Theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

18. 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 toán 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.

18.1 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.

18.2 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, thỏa thuận, hoặc cam kết giữa Nhà Thầu Nước Ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà Thầu Nước Ngoài với Nhà Thầu Phụ Nước Ngoài để thực hiện một phần công việc của hợp đồng, thỏa 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 Đăng Ký Niêm Yết/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 Đăng Ký Niêm Yết 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.

18.3 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.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT NIÊM YẾT

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 NIÊM YẾT:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUƠNG

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

ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUƠNG

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

VII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
2. Phụ lục II : Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và các phụ lục sửa đổi, bổ sung;
3. Phụ lục III : Quyết định của ĐHĐCĐ thông qua việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu;
4. Phụ lục IV : Báo cáo tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:
 - 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 Quý III năm 2021;
5. Phụ lục V : Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
6. Phụ lục VI : Báo cáo về những tranh chấp pháp luật (không có)

BẢN CÁO BẠCH

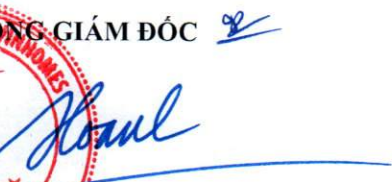
VINHOMES
NHÀ HẠCH PHÁC HỢP TRẠI

Được lập tại Hà Nội, ngày 07 tháng 12 năm 2021

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ


Nguyễn Diệu Linh

TỔNG GIÁM ĐỐC 

Phạm Thiều Hoa

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT


Nguyễn Lê Văn Quỳnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Lê Tiến Công

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thu Hiền