

**TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

-----o0o-----

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----o0o-----

*Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2021*

**BẢN THÔNG TIN CẬP NHẬT BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU  
RA CÔNG CHỨNG CỦA TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**

*(theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu số 01/GCN-UBCK do  
Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 19/01/2021)*

**I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

1. Tên tổ chức phát hành : Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Vingroup” hoặc “Tổ Chức Phát Hành”)
2. Địa chỉ trụ sở chính : Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
3. Điện thoại : +842439749999  
Fax : +842439748888  
Website : vingroup.net/
4. Vốn điều lệ : 34.447.690.560.000 VND (*bằng chữ: Ba mươi bốn nghìn bốn trăm bốn mươi bảy tỷ sáu trăm chín mươi triệu năm trăm sáu mươi nghìn Đồng*)
5. Mã cổ phiếu : VIC
6. Nơi mở tài khoản thanh toán : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam – Hội sở chính  
Số hiệu tài khoản : 13810302487686 tại Ngân hàng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam – Sở Giao dịch
7. Căn cứ pháp lý hoạt động kinh doanh :
  - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101245486 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002 và được sửa đổi, đăng ký thay đổi lần thứ 69 ngày 31 tháng 01 năm 2020.
  - Ngành nghề kinh doanh chính:

| STT | Ngành nghề kinh doanh chính   | Mã ngành |
|-----|---|----------|
| 1   | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 6810     |
| 2   | Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề                         | 9321     |
| 3   | Hoàn thiện công trình xây dựng  | 4330     |
| 4   | Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác   | 4390     |

|   |  |      |
|---|--|------|
| 5 | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                        | 5510 |
| 6 | Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động | 5610 |
| 7 | Xây dựng nhà để ở                                | 4101 |

- Sản phẩm/dịch vụ chính: Hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn, cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp

## II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN ĐÃ ĐƯỢC CẬP

Trái Phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được chào bán ra công chúng theo các nội dung sau:

- Loại chứng khoán: Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu.
- Tổng số lượng Trái Phiếu chào bán: 69.750.000 (Sáu mươi chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn) Trái Phiếu, trong đó:
  - Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng 1: Chào bán 15.150.000 (Mười lăm triệu một trăm năm mươi nghìn) Trái Phiếu VICB2023001
  - Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng 2: Chào bán 10.000.000 (Mười triệu) Trái Phiếu VICB2124001 và 18.600.000 (Mười tám triệu sáu trăm nghìn) Trái Phiếu VICB2124002
  - Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng 3: Chào bán 26.000.000 (Hai mươi sáu triệu) Trái Phiếu VICB2124003

Trái Phiếu VICB2023001, Trái Phiếu VICB2124001, Trái Phiếu VICB2124002 và Trái Phiếu VICB2124003 sau đây được gọi chung là “**Trái Phiếu**”, và mỗi đợt chào bán Trái Phiếu ra công chúng nêu trên là một “**Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng**”.
- Tổng giá trị trái phiếu đăng ký chào bán theo mệnh giá: 6.975.000.000.000 VND (Sáu nghìn chín trăm bảy mươi lăm tỷ đồng)
- Thời gian phân phối:
  - Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng 1: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực;
  - Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng 2 và Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng 3: Dự kiến trong quý I/2021 và/hoặc quý II/2021. Thời gian chào bán dự kiến của từng đợt không được kéo dài quá 90 ngày.
- Phương thức phân phối. Theo Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu ra công chúng của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ngày 19/01/2021 (“**Bản Cáo Bạch**”).
- Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương

## III. KẾT QUẢ CỦA ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG 1

- Số lượng Trái Phiếu đã phát hành: 15.150.000 (Mười lăm triệu một trăm năm mươi nghìn) Trái Phiếu.
- Ngày kết thúc đợt chào bán: 18/02/2021
- Tổng số tiền thu từ đợt chào bán: 1.515.000.000.000 VND (Một nghìn năm trăm mười lăm tỷ Đồng) (có xác nhận của ngân hàng nơi mở tài khoản phong toả nhận tiền mua trái phiếu đính kèm)

- Tổng chi phí: 0 VND (không Đồng).
- Tổng thu ròng từ đợt chào bán: 1.515.000.000.000 VND (Một nghìn năm trăm mười lăm tỷ Đồng)

**IV. NHỮNG THÔNG TIN THAY ĐỔI TRONG BẢN CÁO BẠCH** (theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu số 01/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 19/01/2021)

**1. Danh sách công ty mẹ và công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần/phần vốn góp chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành tại thời điểm 30/12/2020 (Cập nhật Mục 4 – Phần IV Tình hình và đặc điểm của tổ chức phát hành tại Bản Cáo Bạch)**

**1.1 Công Ty Mẹ Nắm Quyền Kiểm Soát hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành**  
 Tại thời điểm 31/12/2020, không có công ty nào nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành.

**1.2 Danh Sách Công Ty Con Sở Hữu Trực Tiếp Mà Tổ Chức Phát Hành Đang Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/Phần Vốn Góp Chi Phối Tính Đến Ngày 31/12/2020**

|                                | STT                                     | Công ty  | Vốn điều lệ (tỷ VND) | Tỷ lệ <sup>1</sup> |
|--------------------------------|---|--|----------------------|--------------------|
| <b>Kinh doanh bất động sản</b> |   | <b>Các Công ty phát triển dự án bất động sản</b>           |                      |                    |
|                                | 1                                       | Công ty CP Vinhomes  | 33.495               | 60,33%             |
|                                | 2                                       | Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia | 443                  | 100,00%            |
|                                | 3                                       | Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng            | 700                  | 100,00%            |
|                                | 4                                       | Công ty CP Bất động sản Xavinco                            | 2.000                | 97,27%             |
|                                | 5                                       | Công ty TNHH Xalivico                                      | 500                  | 100,00%            |
|                                | 6                                       | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long  | 50                   | 73,66%             |
|                                | 7                                       | Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam       | 1.666                | 97,85%             |
|                                | 8                                       | Công ty TNHH Metropolis Hà Nội                             | 960                  | 100,00%            |
|                                | 9                                       | Công ty CP sách Việt Nam                                   | 679                  | 96,44%             |
|                                | 10                                      | Công ty CP đô thị du lịch Cần Giờ                          | 32.561               | 74,00%             |
|                                | 11                                      | Công ty TNHH phát triển công viên trung tâm                | 130                  | 73,00%             |
|                                | 12                                      | Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái                  | 2.347                | 87,97%             |
|                                | 13                                      | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm           | 15.998               | 100,00%            |
|                                | 14                                      | Công ty CP tư vấn đầu tư và đầu tư Việt Nam                | 60                   | 65,33%             |
| 15                             | Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long | 300  | 99,89%               |                    |

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



|   |    |  |        |         |
|---|----|--|--------|---------|
|   | 16 | Công ty TNHH Đô Thị Đại Học Quốc tế Berjaya Việt Nam       | 12.000 | 100,00% |
|   | 17 | Công ty CP Đầu tư và phát triển Làng Vân                   | 100    | 100,00% |
|   | 18 | Công ty TNHH trung tâm tài chính Việt Nam Berjaya          | 2.976  | 99,39%  |
|   | 19 | Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại  | 561    | 70,00%  |
|   | 20 | Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ | 1.000  | 90,00%  |
|   | 21 | Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn                        | 13.500 | 97,90%  |
|   | 22 | Công ty CP Phát triển GS Cù Chi                            | 329    | 100,00% |
|   | 23 | Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An            | 503    | 67,50%  |
|   | 24 | Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh                       | 6.690  | 100,00% |
|   | 25 | Công ty CP Delta   | 1.000  | 100,00% |
|   | 26 | Công ty CP Đầu tư khu công nghiệp Vinhomes                 | 6.000  | 100,00% |
|   | 27 | Công ty CP Đầu tư xây dựng Đại An                          | 1.000  | 100,00% |
|   | 28 | Công ty CP Kinh doanh Thương mại SADO                      | 2.069  | 100,00% |
|   | 29 | Công ty CP Du lịch Hòn Một                                 | 2.700  | 100,00% |
|   | 30 | Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh                               | 3.750  | 100,00% |
|   | 31 | Công ty CP đầu tư và phát triển Newco                      | 160    | 100,00% |
|   |    | <b>CTCP Vincom Retail và các Công ty con</b>               |        |         |
|   | 32 | CTCP Vincom Retail   | 23.288 | 60,33%  |
|   | 33 | Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam                        | 5.779  | 100,00% |
|   | 34 | Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc                        | 5.629  | 100,00% |
|   | 35 | CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa                  | 350    | 97,27%  |
|   | 36 | Công ty TNHH đầu tư và phát triển bất động sản Hà Thành    | 380    | 100,00% |
|   |    | <b>Khối Khách sạn và vui chơi giải trí</b>                 |        |         |
| <b>Du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí</b> | 37 | Công ty CP Vinpearl  | 13.389 | 100,00% |
|   | 38 | Công ty CP Vinpearl Invest                                 | 995    | 70,00%  |
|   | 39 | Công ty CP Cảng Nha Trang                                  | 245    | 91,94%  |
|   | 40 | Công ty TNHH Làng Hoa Thụy Khuê                            | 158    | 69,99%  |
|   | 41 | Công ty CP Hàng Không Vinpearl Air                         | 1.300  | 100,00% |
|   | 42 | Công ty CP Vinwonder                                       | 1.000  | 100,00% |
|   | 43 | Công ty CP thương mại và đầu tư phát triển Nguyên Phú      | 100    | 100,00% |
|   | 44 | Công ty TNHH Vinpearl Travel                               | 300    | 100,00% |
|   | 45 | Công ty TNHH Vinpearl Travel Ru                            | (*)    | 100,00% |
|   | 46 | Công ty TNHH Vinpearl Travel Australia                     | (*)    | 100,00% |

|  |    |  |          |         |
|--|----|--|----------|---------|
|  | 47 | Công ty TNHH Vinpearl Australia  | (*)      | 100,00% |
| <b>Công nghệ</b>   |    | <b>Khối công nghệ</b>  |          |         |
|  | 48 | Công ty CP One Mount Group   | 4.497    | 51,22%  |
|  | 49 | Công ty CP OneID   | 3.050    | 99,95%  |
|  | 50 | Công ty CP VinID Pay   | 138      | 100,00% |
|  | 51 | Công ty CP One Distribution  | 800      | 99,90%  |
|  | 52 | Công ty CP IMG Housing   | 300      | 99,90%  |
|  | 53 | Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech                                | 1.000    | 80,00%  |
|  | 54 | Công ty CP giải pháp và dịch vụ công nghệ Vantix                       | 30       | 100,00% |
|  | 55 | Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VINCSS                               | 20       | 100,00% |
|  | 56 | Công ty TNHH Sản Xuất Và Kinh Doanh Phần Mềm HMS                       | 50       | 100,00% |
|  | 57 | Công ty TNHH triển khai hệ thống phần mềm Vinsoftware                  | 50       | 100,00% |
|  | 58 | Công ty TNHH tư vấn giải pháp tự động hóa quản trị Vinbrain            | 30       | 100,00% |
|  | 59 | Công Ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS | 50       | 80,00%  |
| <b>Y tế</b>  |    | <b>Các công ty dịch vụ xã hội</b>                                      |          |         |
|  | 60 | CTCP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec                                  | 7.955    | 100,00% |
|  | 61 | Công ty CP Đầu tư Kinh doanh VMC Holding                               | 7.955    | 75,00%  |
| <b>Giáo dục</b>  | 62 | Công ty TNHH MTV Vinschool   | 100      | 100,00% |
|  | 63 | Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy                            | 1.800    | 100,00% |
| <b>Sản xuất, kinh doanh thiết bị điện tử, ô tô, xe máy</b> |    | <b>Khối công nghiệp</b>  |          |         |
|  | 64 | Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh VINFAST                            | 38.707,3 | 51,52%  |
|  | 65 | Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast                  | 200,0    | 99,50%  |
|  | 66 | Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Smart Solution                         | 50,0     | 100,00% |
|  | 67 | Công ty TNHH Vinfast Germany   | (*)      | 100,00% |
|  | 68 | Công ty TNHH Vinfast Engineering Australia                             | (*)      | 100,00% |
|  | 69 | Công ty CP Hương Hải- Quảng Ngãi                                       | 100,0    | 100,00% |
|  | 70 | Công ty CP Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart                             | 5.000,0  | 62,03%  |
|  | 71 | Công ty TNHH Pin Lithium V-G   | 23,9     | 75,00%  |
|  | 72 | Công ty TNHH Vingroup Investment Việt Nam                              | 4.049,4  | 100,00% |
|  | 73 | Mundo Reader S.L   | (*)      | 51,00%  |
|  | 74 | Luarna Ediciones S.L.  | (*)      | 100,00% |
|  | 75 | Marcha Technology S.L.   | (*)      | 60,00%  |
|  | 76 | lot & Mobility Y Commerce, S.L.  | (*)      | 100,00% |



|                     |                               |   |         |         |
|---------------------|-------------------------------|---|---------|---------|
|                     | 77                            | Inteligencia Operacional Para La Ingeniería, S.L.       | (*)     | 100,00% |
|                     | 78                            | Deep Technology & Engineering Services, S.L.            | (*)     | 100,00% |
|                     | 79                            | Contact Services For Satisfaction, S.L.                 | (*)     | 100,00% |
|                     | 80                            | Educación Y Robótica S.L.                               | (*)     | 100,00% |
|                     | 81                            | 3D Printing & Printers                                  | (*)     | 100,00% |
|                     | 82                            | BQ-Mundo Rader, Unipessoal Lda                          | (*)     | 100,00% |
|                     | 83                            | Mundo Reader France S.A.R.L.                            | (*)     | 100,00% |
|                     | 84                            | Mundo Reader Gmbh                                       | (*)     | 100,00% |
|                     | 85                            | Mundo Reader S.R.L.                                     | (*)     | 100,00% |
|                     | 86                            | Smart European Devices Limited                          | (*)     | 100,00% |
|                     | 87                            | Xibantronics Trading Company Ltd                        | (*)     | 100,00% |
|                     | 88                            | Electronic 2 Trade                                      | (*)     | 100,00% |
|                     | 89                            | Fundación Para La Educación Y El Desarrollo Tecnológico | (*)     | 100,00% |
|                     | 90                            | Công ty TNHH Vingroup Global                            | (*)     | 100,00% |
|                     | 91                            | Công ty TNHH Vingroup Ru                                | (*)     | 100,00% |
|                     | 92                            | Công ty TNHH Vingroup Investment                        | (*)     | 90,15%  |
|                     | 93                            | Công ty TNHH Vinsmart Ukraine                           | (*)     | 100,00% |
|                     | 94                            | Công ty TNHH Vinsmart Technology                        | (*)     | 100,00% |
|                     | 95                            | Công ty TNHH Vingroup USA                               | (*)     | 100,00% |
|                     | 96                            | Công ty TNHH Vinfast Dealer San Francisco #1            | (*)     | 100,00% |
|                     | 97                            | Công ty TNHH Vinfast USA Distribution                   | (*)     | 100,00% |
| Các ngành nghề khác |                               | <b>Khác</b>   |         |         |
|                     | 98                            | Công ty CP đầu tư Bảo Lai                               | 2.202   | 96,48%  |
|                     | 99                            | Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai                       | 1.038   | 100,00% |
|                     | 100                           | Công ty CP đá cẩm thạch Dốc Thẳng                       | 66      | 57,58%  |
|                     | 101                           | Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú                        | 223     | 100,00% |
|                     | 102                           | Công ty TNHH MTV khai thác khoáng sản Bảo Lai Lục Yên   | 210     | 100,00% |
|                     | 103                           | Công ty CP khoáng sản Phan Thanh                        | 151     | 61,60%  |
|                     | 104                           | Công ty TNHH MTV Vạn Khoa Lục Yên                       | 75      | 100,00% |
|                     | 105                           | Công ty CP Đầu tư Vạn Khoa                              | 827     | 92,69%  |
|                     | 106                           | Công ty TNHH kinh doanh và thương mại dịch vụ Vinpro    | 505     | 100,00% |
|                     | 107                           | Công ty CP VINDFS                                       | 19      | 80,00%  |
| 108                 | Công ty TNHH Vingroup Myanmar | (*)   | 100,00% |         |

|     |   |       |         |
|-----|---|-------|---------|
| 109 | Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix                        | 1.000 | 100,00% |
| 110 | Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom                      | 50    | 100,00% |
| 111 | Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus           | 1.000 | 100,00% |
| 112 | Công ty CP VIN3S  | 200   | 100,00% |
| 113 | Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái           | 653   | 100,00% |
| 114 | Công ty CP kinh doanh và Phát triển thương mại An Thịnh | 20    | 100,00% |

(\*) Công ty nước ngoài

**2. Hoạt Động Kinh Doanh:** (Cập nhật Mục 6.2 Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận theo từng Nhóm sản phẩm – Phần IV Tình hình và đặc điểm của Tổ Chức Phát Hành tại Bản Báo Bạch)

**2.1 Cơ cấu doanh thu thuần năm 2018, 2019 và lũy kế đến 31/12/2020 theo từng nhóm sản phẩm được thể hiện trong bảng sau:**

| Khoản mục   | Năm 2018            |               | Năm 2019            |               | Lũy kế đến 31/12/2020 |               |
|---|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|   | Giá trị (triệu VND) | Tỷ trọng (%)  | Giá trị (triệu VND) | Tỷ trọng (%)  | Giá trị (triệu VND)   | Tỷ trọng (%)  |
| Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản  | 83.271.632          | 68,32         | 64.504.850          | 49,60         | 71.575.624            | 64,80         |
| Doanh thu thuần bán hàng tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ                                   | 19.325.680          | 15,85         | 29.702.243          | 22,84         | -                     | -             |
| Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất   | 556.462             | 0,46          | 9.201.038           | 7,08          | 18.007.164            | 16,30         |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan | 7.366.496           | 6,04          | 8.548.983           | 6,57          | 4.868.877             | 4,41          |
| Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan              | 5.558.631           | 4,56          | 6.791.611           | 5,22          | 6.787.530             | 6,14          |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan                         | 2.630.637           | 2,16          | 3.025.286           | 2,33          | 2.674.749             | 2,42          |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan                          | 1.449.885           | 1,19          | 2.063.081           | 1,59          | 2.244.430             | 2,03          |
| Doanh thu thuần khác  | 1.734.978           | 1,42          | 6.198.922           | 4,77          | 4.303.998             | 3,90          |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>121.894.401</b>  | <b>100,00</b> | <b>130.036.014</b>  | <b>100,00</b> | <b>110.462.372</b>    | <b>100,00</b> |

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất giữa niên độ quý IV/2020 của Vingroup)

**2.2 Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2018, 2019 và lũy kế đến 31/12/2020 theo từng nhóm sản phẩm được thể hiện trong bảng sau:**

| Khoản mục   | Năm 2018            |               | Năm 2019            |               | Lũy kế đến 31/12/2020 |               |
|---|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|   | Giá trị (triệu VND) | Tỷ trọng (%)  | Giá trị (triệu VND) | Tỷ trọng (%)  | Giá trị (triệu VND)   | Tỷ trọng (%)  |
| Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản  | 25.148.297          | 86,87         | 34.518.191          | 91,92         | 27.407.017            | 158,59        |
| Lợi nhuận gộp bán hàng tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ                                   | 2.049.956           | 7,08          | 4.183.075           | 11,14         | -                     | -             |
| Lợi nhuận gộp từ hoạt động sản xuất   | (245.555)           | (0,85)        | (5.038.650)         | (13,42)       | (7.180.627)           | (41,55)       |
| Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan | (1.229.925)         | (4,25)        | (355.046)           | (0,95)        | (6.697.876)           | (38,76)       |
| Lợi nhuận gộp cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan              | 2.838.185           | 9,80          | 3.653.559           | 9,73          | 3.305.733             | 19,13         |
| Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan                         | (68.033)            | (0,23)        | 59.554              | 0,16          | (159.241)             | (0,92)        |
| Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan                          | 80.481              | 0,28          | 308.186             | 0,82          | 286.984               | 1,66          |
| Lợi nhuận gộp các hoạt động khác  | 377.269             | 1,30          | 222.348             | 0,59          | 319.225               | 1,85          |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>28.950.675</b>   | <b>100,00</b> | <b>37.551.217</b>   | <b>100,00</b> | <b>17.281.215</b>     | <b>100,00</b> |

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất giữa niên độ quý IV/2020 của Vingroup)

Lũy kế đến 31/12/2020, mảng kinh doanh chuyển nhượng bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng chính trong cơ cấu doanh thu thuần của Tổ Chức Phát Hành (chiếm 64,8%) và đóng góp phần lớn vào lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành.

**3. Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh Trong 2 Năm Gần Nhất Và Lũy Kế Đến 31/12/2020 (Cập nhật Mục 7 – Phụ lục IV Tình hình và đặc điểm của Tổ Chức Phát Hành tại Bản Cáo Bạch)**

Đơn vị: triệu VND

| Chỉ tiêu                                | Năm 2018    | Năm 2019    | % tăng giảm | Năm 2020    | % tăng giảm |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản                    | 288.127.175 | 403.740.753 | 40,13%      | 424.267.785 | 5,08%       |
| Vốn chủ sở hữu                          | 99.166.714  | 120.588.589 | 21,60%      | 135.757.002 | 12,58%      |
| Doanh thu thuần                         | 121.894.401 | 130.036.014 | 6,68%       | 110.462.372 | (15,05)%    |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 13.615.228  | 15.756.406  | 15,73%      | 14.601.226  | (7,33)%     |

| Chỉ tiêu   | Năm 2018   | Năm 2019   | % tăng giảm | Năm 2020   | % tăng giảm |
|--|------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Lợi nhuận khác                                   | 285.421    | (118.982)  | (141,69%)   | (639.266)  | 437,28%     |
| Lợi nhuận trước thuế                             | 13.900.649 | 15.637.424 | 12,49%      | 13.961.960 | (10,71)%    |
| Lợi nhuận sau thuế                               | 6.237.893  | 7.716.613  | 23,71%      | 4.388.053  | (43,13)%    |
| Tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt đã trả (%)            | -          | -          | -           | -          | -           |
| Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã trả (%)            | 21%        | -          | -           | -          | -           |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%) | 6,29%      | 6,40%      |             | 3,23%      |             |

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất giữa niên độ quý IV/2020 của Vingroup)

Thời điểm 31/12/2020, Tổng tài sản của Vingroup đạt 424.268 tỷ đồng, tăng 5,08% so với năm 2019, trong đó Vốn chủ sở hữu tăng 12,58%. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành lần lượt đạt 110.462 tỷ đồng và 4.388 tỷ đồng, tương ứng giảm 15,05% và giảm 43,13% so với năm 2019.

**4. Tình Hình Tài Chính** (Cập nhật Mục 9 – Phần IV Tình hình và đặc điểm của Tổ Chức Phát Hành tại Bản Cáo Bạch)

**4.1 Các chỉ tiêu cơ bản:**

a) Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

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

b) Các khoản phải nộp theo luật định:

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

Cụ thể các khoản phải nộp theo luật định, chi tiết như sau:

| Chỉ tiêu  | Năm 2018          | Năm 2019         | 31/12/2020       |
|---|-------------------|------------------|------------------|
| Thuế giá trị gia tăng   | 532.078           | 559.321          | 483.338          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 2.827.841         | 3.060.407        | 4.716.609        |
| Thuế thu nhập cá nhân   | 181.603           | 238.297          | 201.212          |
| Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao | 11.729.011        | 1.662.222        | 1.098.321        |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác  | 250.174           | 471.428          | 901.819          |
| <b>Tổng</b>   | <b>15.520.707</b> | <b>5.991.675</b> | <b>7.401.299</b> |

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất giữa niên độ quý IV/2020 của Vingroup)



c) Tổng dư nợ vay:

Đơn vị: triệu VND

| Chỉ tiêu                       | Năm 2018          | Năm 2019           | 31/12/2020         |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vay và nợ ngắn hạn</b>      | <b>19.115.963</b> | <b>32.995.790</b>  | <b>26.849.120</b>  |
| Vay ngắn hạn                   | 9.299.560         | 7.698.000          | 1.859.317          |
| Vay dài hạn đến hạn trả        | 1.307.492         | 4.124.113          | 10.608.415         |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | 8.508.911         | 21.173.677         | 14.381.388         |
| <b>Vay và nợ dài hạn</b>       | <b>61.770.712</b> | <b>84.430.440</b>  | <b>98.309.224</b>  |
| Vay dài hạn                    | 26.791.140        | 61.760.749         | 63.714.809         |
| Trái phiếu dài hạn             | 34.979.572        | 22.669.691         | 34.594.415         |
| <b>Trái phiếu hoán đổi</b>     | <b>10.205.665</b> | <b>10.259.215</b>  | <b>5.505.646</b>   |
| <b>Tổng</b>                    | <b>91.092.340</b> | <b>127.685.445</b> | <b>130.663.990</b> |

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất giữa niên độ quý IV/2020 của Vingroup)

**Vay và nợ ngắn hạn**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                         | Số cuối kỳ        | Số đầu kỳ         |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Vay ngắn hạn            | 1.859.317         | 7.698.000         |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 10.608.415        | 4.124.113         |
| Trái phiếu đến hạn trả  | 14.381.388        | 21.173.677        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>26.849.120</b> | <b>32.995.790</b> |

**Vay và nợ dài hạn**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                       | Số cuối kỳ        | Số đầu kỳ         |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Vay dài hạn ngân hàng | 1.114.801         | 2.202.820         |
| Khoản vay hợp vốn     | 57.280.008        | 56.167.929        |
| Trái phiếu phát hành  | 34.594.415        | 22.669.691        |
| Vay dài hạn khác      | 5.320.000         | 3.390.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>98.309.224</b> | <b>84.430.440</b> |

**Vay dài hạn ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau:



| <i>Bên cho vay</i>                           | <i>Số cuối kỳ<br/>(Triệu VND)</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>               |                     |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 128.625                           | Tháng 12 năm 2024                 |                     |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>     | <i>(28.160)</i>                   |                                   |                     |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội                      | 218.054                           | Tháng 04 năm 2023                 |                     |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>     | <i>(90.259)</i>                   |                                   |                     |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam         | 481.600                           | Tháng 10 năm 2025                 |                     |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>     | <i>(90.000)</i>                   |                                   |                     |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam            | 1.371.098                         | Tháng 1 năm 2021                  |                     |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>     | <i>(1.371.098)</i>                |                                   |                     |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam          | 494.941                           | Tháng 6 năm 2022                  |                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b><u>1.114.801</u></b>           |                                   |                     |
| <i>Trong đó:</i>                             |                                   |                                   |                     |
| <i>Vay dài hạn</i>                           | <i>2.694.318</i>                  |                                   |                     |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>               | <i>(1.579.517)</i>                |                                   |                     |
| <b>Các khoản vay hợp vốn</b>                 |                                   |                                   |                     |
| <i>Khoản vay</i>                             | <i>Nguyên tệ</i>                  | <i>Số cuối kỳ<br/>(Triệu VND)</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> |
| Khoản vay hợp vốn 1                          | USD                               | 18.225.639                        | Tháng 9 năm 2030    |
| <i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>         |                                   | <i>(2.125.995)</i>                |                     |
| Khoản vay hợp vốn 2                          | USD                               | 7.702.234                         | Tháng 4 năm 2023    |
| <i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>         |                                   | <i>(1.382.880)</i>                |                     |
| Khoản vay hợp vốn 3                          | USD                               | 3.224.669                         | Tháng 7 năm 2021    |
| <i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>         |                                   | <i>(3.224.669)</i>                |                     |
| Khoản vay hợp vốn 4                          | USD                               | 8.327.944                         | Tháng 3 năm 2022    |
| Khoản vay hợp vốn 5                          | USD                               | 6.945.340                         | Tháng 11 năm 2024   |
| <i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>         |                                   | <i>(539.516)</i>                  |                     |
| Khoản vay hợp vốn 6                          | USD                               | 6.128.174                         | Tháng 11 năm 2024   |
| <i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>         |                                   | <i>(467.838)</i>                  |                     |
| Khoản vay hợp vốn 7                          | VND                               | 8.972.248                         | Tháng 12 năm 2027   |
| <i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>         |                                   | <i>(1.288.000)</i>                |                     |
| Khoản vay hợp vốn số 8                       | USD                               | 6.782.658                         | Tháng 2 năm 2024    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             |                                   | <b><u>57.280.008</u></b>          |                     |
| <i>Trong đó:</i>                             |                                   |                                   |                     |
| <i>Vay dài hạn</i>                           |                                   | <i>66.308.906</i>                 |                     |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>               |                                   | <i>(9.028.898)</i>                |                     |

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

| <i>Khoản vay</i>  | <i>Nguyên<br/>tệ</i> | <i>Lãi suất</i>   |
|---|----------------------|---|
| Khoản vay có tài sản đảm bảo  | VND                  | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8%/năm đến 10,1%/năm       |
| Khoản vay không có tài sản đảm bảo  | VND                  | Lãi suất cố định 9%/năm   |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất   | USD                  | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 1,17% đến 3,52%/năm        |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi | USD                  | Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi từ 4,1%/năm đến 9,25%/năm |

***Trái phiếu dài hạn***

| <i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>                             | <i>Số cuối kỳ<br/>(Triệu VND)</i> | <i>Kỳ hạn</i>   | <i>Lãi suất</i>  |
|--|-----------------------------------|-----------------|--|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam | 2.598.974                         | 3 năm           | Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ từ 3%/năm  |
| <i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>                    | -                                 |                 |  |
| Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương                         | 42.385.195                        | Từ 2 đến 10 năm | Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,25% đến 4,5%/năm; lãi suất cố định từ 7,75%-8,5%/năm |
| <i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>                    | <i>(14.381.388)</i>               |                 |  |
| Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam                         | 3.991.634                         | 3 năm           | Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ từ 2,3% đến 3,3%/năm                                   |
| <i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>                    | -                                 |                 |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>34.594.415</u></b>          |                 |  |
| <i>Trong đó:</i>   |                                   |                 |  |
| <i>Trái phiếu</i>  | <i>48.975.803</i>                 |                 |  |
| <i>Trái phiếu đến hạn trả</i>                              | <i>(14.381.388)</i>               |                 |  |



Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ vay nợ của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 không thay đổi so với thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được soát xét, trừ một số thay đổi sau:

Khoản vay hợp vốn trị giá 300 triệu đô la Mỹ phát hành trong tháng 8 năm 2020 được đảm bảo bằng một số dự án khách sạn, vui chơi giải trí tại miền Bắc và miền Trung, cùng với một số cổ phiếu của một số công ty trong Tập đoàn.

Khoản trái phiếu trị giá 4.000 tỷ đồng phát hành trong tháng 8 năm 2020 được đảm bảo bởi một dự án vui chơi giải trí tại miền Nam.

Khoản trái phiếu trị giá 3.000 tỷ đồng phát hành trong tháng 8 năm 2020 được đảm bảo bởi một số cổ phần của một công ty trong Tập đoàn.

Khoản trái phiếu trị giá 2.000 tỷ đồng phát hành trong tháng 8 năm 2020 được đảm bảo bởi một trung tâm thương mại tại miền Bắc.

**Trái phiếu hoán đổi**

Trái phiếu hoán đổi có giá trị là 450 triệu đô la Mỹ được phát hành theo hai đợt vào tháng 6 năm 2018 và tháng 10 năm 2018 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 3,5%/năm. Trong kỳ, một phần gốc trái phiếu đã được thanh toán với giá trị là 209,4 triệu đô la Mỹ.

d) Tình hình công nợ hiện nay:

**Các khoản phải thu:**

*Đơn vị: triệu VND*

| Chỉ tiêu                    | 31/12/2018        | 31/12/2019        | 31/12/2020        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn</b>    | <b>50.075.353</b> | <b>63.871.798</b> | <b>55.764.939</b> |
| Phải thu khách hàng         | 7.492.516         | 16.640.800        | 16.187.120        |
| Trả trước cho người bán     | 16.677.008        | 16.519.157        | 18.340.419        |
| Phải thu về cho vay         | 5.077.857         | 21.022.039        | 8.539.910         |
| Các khoản phải thu khác     | 20.993.915        | 10.062.709        | 12.929.271        |
| Dự phòng phải thu khó đòi   | (165.943)         | (372.907)         | (231.781)         |
| <b>Phải thu dài hạn</b>     | <b>360.542</b>    | <b>1.464.432</b>  | <b>7.235.669</b>  |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 55.000            | 1.207.650         | 6.015.000         |
| Phải thu dài hạn khác       | 305.542           | 256.782           | 1.220.669         |

*(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất giữa niên độ quý IV/2020 của Vingroup)*

**Các khoản phải trả:**

*Đơn vị: triệu VND*

| Chỉ tiêu                            | 31/12/2018         | 31/12/2019         | 31/12/2020         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>109.245.613</b> | <b>181.293.250</b> | <b>174.675.122</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn         | 14.773.384         | 17.563.738         | 21.242.164         |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 25.203.958         | 51.470.178         | 37.196.791         |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15.520.707         | 5.991.675          | 7.401.299          |



|  |                   |                    |                    |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| Phải trả người lao động                    | 1.014.578         | 1.141.362          | 963.953            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 16.017.109        | 16.493.327         | 25.472.563         |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          | 2.473.599         | 2.524.522          | 5.030.514          |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 14.900.338        | 52.864.324         | 46.558.034         |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 19.115.963        | 32.995.790         | 26.849.120         |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 225.977           | 248.334            | 3.960.684          |
| <b>Nợ dài hạn</b>                          | <b>79.714.848</b> | <b>101.858.914</b> | <b>113.835.661</b> |
| Chi phí phải trả dài hạn                   | 123.714           | 487.397            | 1.126.829          |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn           | 5.718.562         | 4.999.981          | 5.254.620          |
| Phải trả dài hạn khác                      | 947.426           | 1.029.794          | 2.451.100          |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn           | 61.770.712        | 84.430.440         | 98.309.224         |
| Trái phiếu hoán đổi                        | 10.205.665        | 10.259.215         | 5.505.646          |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 824.660           | 470.023            | 538.957            |
| Dự phòng phải trả dài hạn                  | 124.109           | 182.064            | 649.285            |

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất giữa niên độ quý IV/2020 của Vingroup)

**4.2 Các Chỉ Tiêu Tài Chính Chủ Yếu:**

| Chỉ tiêu  | Năm 2018 | Năm 2019 | 31/12/2020 |
|---|----------|----------|------------|
| <b>5. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>                     |          |          |            |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn                         | 1,24     | 1,09     | 0,94       |
| Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn          | 0,73     | 0,63     | 0,61       |
| <b>6. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</b>                              |          |          |            |
| Hệ số Nợ <sup>2</sup> /Tổng tài sản                                 | 0,66     | 0,70     | 0,68       |
| Hệ số Nợ/Vốn của các nhà đầu tư <sup>3</sup>                        | 3,52     | 3,71     | 3,65       |
| <b>7. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)</b>                     |          |          |            |
| Vòng luân chuyển hàng hoá: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân | 1,67     | 1,33     | 1,32       |
| Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản                     | 0,42     | 0,32     | 0,26       |
| <b>8. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (lần)</b>                       |          |          |            |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu                                  | 5,11%    | 5,93%    | 3,96%      |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                            | 5,12%    | 5,93%    | 3,97%      |

<sup>2</sup> Tổng Nợ phải trả không phản ánh bản chất các khoản nợ vay của Tập đoàn vì Nợ ở đây bao gồm cả số tiền khách hàng trả trước tiền mua căn hộ tại các dự án của Tập đoàn. Số tiền này sẽ được nhận thành doanh thu của Tập đoàn tại thời điểm Tập đoàn tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.

<sup>3</sup> Vốn các nhà đầu tư bao gồm vốn cổ phần đã góp của Công ty mẹ chưa bao gồm vốn góp của cổ đông thiểu số.



|  |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ / (Vốn chủ sở hữu – Lợi ích của cổ đông không kiểm soát) | 7,13%  | 9,87%  | 6,49%  |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản  | 2,16%  | 1,91%  | 1,03%  |
| Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần  | 11,17% | 12,12% | 13,22% |
| Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Tổng tài sản   | 4,73%  | 3,90%  | 3,44%  |
| Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VND)  | 1.286  | 2.433  | 1.587  |

**5. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành** (*Cập nhật Mục 15 – Phần IV Tình hình và đặc điểm của Tổ Chức Phát Hành tại Bản Báo Bạch*)

**5.1 Các Cam Kết Liên Quan Đến Các Hoạt Động Đầu Tư Xây Dựng**

Tập đoàn đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản và sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 17.398 tỷ VND.

Tập đoàn cũng có các cam kết xây dựng Dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 (đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở, Hà Nội), Dự án Khu công viên và hồ điều hòa (khu vực phía Bắc và mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, Hà Nội) và Dự án Khu công viên và hồ điều hòa (tại lô đất CV1, Khu đô thị Cầu Giấy, Hà Nội) theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) được ký kết với một số cơ quan Nhà nước.

**5.2 Các Cam Kết Liên Quan Đến Các Hợp Đồng Thuê Hoạt Động Mà Tập Đoàn Là Bên Cho Thuê**

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

|                  | <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Đến 1 năm        | 4.976.736         | 5.164.395         |
| Trên 1 đến 5 năm | 9.367.538         | 9.472.514         |
| Trên 5 năm       | 7.583.218         | 7.375.359         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>21.927.492</b> | <b>22.012.268</b> |

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 2 năm 2012 giữa các công ty trong Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương (“Công ty Thiên Hương”) về việc khai thác cấu phần trường học thuộc Dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và Dự án Vinhomes Royal City, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thoả thuận. Thời hạn thực hiện các Hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

**5.3 Các Cam Kết Liên Quan Đến Các Hợp Đồng Thuê Hoạt Động Mà Tập Đoàn Là Bên Đi Thuê**



Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

|                  | Đơn vị tính: triệu VND |                   |
|------------------|------------------------|-------------------|
|                  | <i>31/12/2020</i>      | <i>31/12/2019</i> |
| Đến 1 năm        | 242.078                | 234.035           |
| Trên 1 đến 5 năm | 1.176.023              | 891.656           |
| Trên 5 năm       | 13.773.977             | 9.500.088         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>15.191.078</b>      | <b>10.625.779</b> |

#### **5.4 Các Cam Kết Khác**

##### ***Cam kết theo hợp đồng mua bán cổ phần của Công ty Triển lãm Việt Nam***

Theo hợp đồng mua bán cổ phần nhà đầu tư chiến lược ký giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ngày 13 tháng 3 năm 2015, Công ty cam kết huy động 100% vốn để thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia theo đúng quy hoạch đã phê duyệt.

##### ***Cam kết theo hợp đồng mua cổ phần công ty TNHH TTTC Berjaya***

Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn giữa Công ty Vinhomes, công ty con, với một đối tác doanh nghiệp ký ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cần Giờ cam kết mua lại 32,5% vốn điều lệ của công ty TNHH TTTC Berjaya. Khoản cam kết còn lại mà Công ty Vinhomes phải chi trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 503,7 tỷ VND.

##### ***Cam kết đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong dự án bất động sản***

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty Metropolis Hà Nội, công ty con, đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội đã đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

##### ***Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội***

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp. Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 782 tỷ VND.

##### ***Cam kết liên quan đến các Hợp đồng hạn mức tín dụng phát sinh trong tương lai***

Theo một số Hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn và các công ty con với các ngân hàng thương mại, Tập đoàn cam kết sử dụng một số tài sản là hàng tồn kho và một số cổ phiếu của công ty con nắm giữ bởi Công ty mẹ làm tài sản đảm bảo cho các Hợp đồng này.

##### ***Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty Vincom Retail Miền Nam***

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

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

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

- ▶ *Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers (“tòa nhà”) không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m<sup>2</sup>); và*
- ▶ *Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.*

***Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số Dự án của Tập đoàn***

Tập đoàn đã ký kết các thỏa thuận thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản và một số ngân hàng cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, Tập đoàn sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

***Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản***

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

***Cam kết liên quan đến Hợp đồng hợp tác của Công ty Grand Prix***

Một công ty con của Tập đoàn đã ký kết hợp đồng hợp tác với một đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc tổ chức giải đua xe F1 tại thành phố Hà Nội, Việt Nam. Theo đó, công ty con này cam kết sẽ trả một khoản phí cố định hàng năm từ năm 2020 đến năm 2024, từ năm 2025 đến năm 2029 giá phí được thỏa thuận lại giữa (2) bên trước thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023.

***Thông tin về các loại trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn của Tổ Chức Phát Hành***

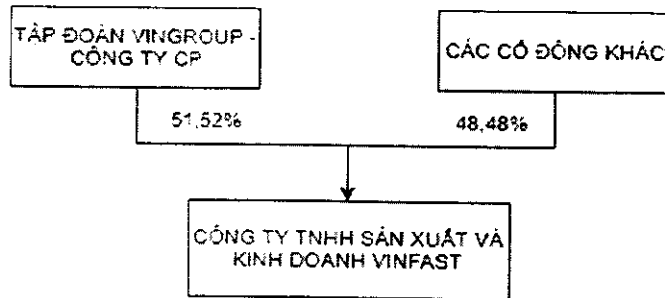
Cho đến ngày cập nhật Bản thông tin cập nhật Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành có các Trái phiếu đã được phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán. Chi tiết vui lòng xem thêm tại mục Trái phiếu phát hành và Kết quả của Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng 1.

**6. Cập nhật thông tin sơ bộ về các công ty nhận bổ sung vốn góp bằng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán lần này. (Cập nhật Mục 1.1 – Phần VI Kế hoạch sử dụng và trả nợ số tiền thu được từ đợt chào bán tại Bản Cáo Bạch)**

Thông tin sơ bộ về Công Ty TNHH Sản Xuất Và Kinh Doanh VinFast:

- Tên: Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast
- Địa chỉ: Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất ô tô, xe máy
- Vốn điều lệ đã đăng ký: 38.707.336.200.000 VND (Ba mươi tám nghìn bảy trăm linh bảy tỷ ba trăm ba mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 38.707.336.200.000 VND (Ba mươi tám nghìn bảy trăm linh bảy tỷ ba trăm ba mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại VinFast: 51,52%

Cơ cấu sở hữu của VinFast:



**7. Các thông tin khác**

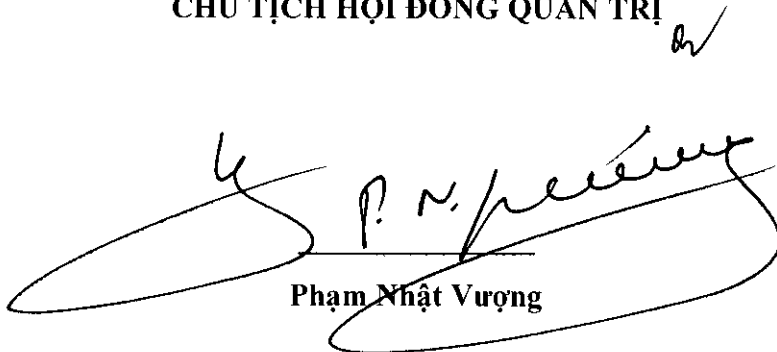
Ngoài các thông tin cập nhật về tình hình tài chính đến hết 31 tháng 12 năm 2020 như đã nêu bên trên, các thông tin và hoạt động khác của Tổ Chức Phát Hành không có phát sinh thay đổi so với thông tin tại Bản Cáo Bạch theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu số 01/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 19 tháng 01 năm 2021.



Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2021

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**  
**TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP**


**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

  
Phạm Nhật Vượng




  
Nguyễn Việt Quang

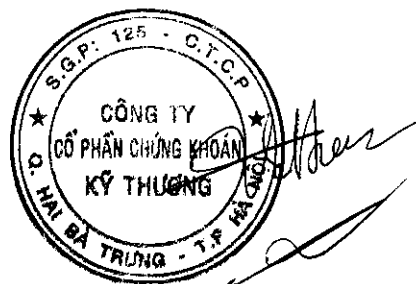
**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

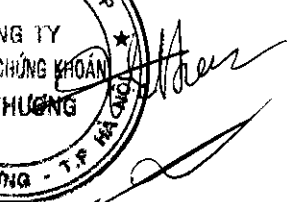
  
Nguyễn Thị Thu Hiền

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

  
Nguyễn Thế Anh

**TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**



  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Thị Thu Hiền



