

Báo cáo thường niên

**Dấu ấn
tiên phong**



**Vươn tầm
quốc tế**



CHƯƠNG I
104

Vincom Retail 2017 và thông điệp của Tổng giám đốc

06

Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi

07

Điểm nhấn năm 2017

08

Các sự kiện nổi bật năm 2017

10

Thông điệp của Tổng Giám đốc

12

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2014 – 2017

CHƯƠNG II
14

Giới thiệu Vincom Retail

16

Tổng quan Vincom Retail

17

Các dấu mốc phát triển

18

Lĩnh vực kinh doanh

22

Mô hình quản trị

23

Hội đồng Quản trị

26

Ban Giám đốc

27

Ban Kiểm soát

28

Chiến lược phát triển

CHƯƠNG III
38

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và kế hoạch hoạt động năm 2018

40

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2017 và triển vọng kinh tế năm 2018

42

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017

44

Kế hoạch hoạt động năm 2018

CHƯƠNG IV
46

Quản trị doanh nghiệp

48

Mô hình quản trị chung

48

Báo cáo Hội đồng Quản trị

50

Báo cáo Ban Kiểm soát

51

Báo cáo quản trị

52

Hoạt động kiểm toán nội bộ

52

Quản trị rủi ro

52

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

CHƯƠNG V
56

Báo cáo phát triển bền vững

58

Tầm nhìn bền vững

58

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững

58

Chiến lược Phát triển bền vững

CHƯƠNG VI
58

Báo cáo tài chính

64

Thông tin chung

66

Báo cáo của Ban Giám đốc

67

Chiến lược Phát triển bền vững

68

Báo cáo kiểm toán độc lập

71

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

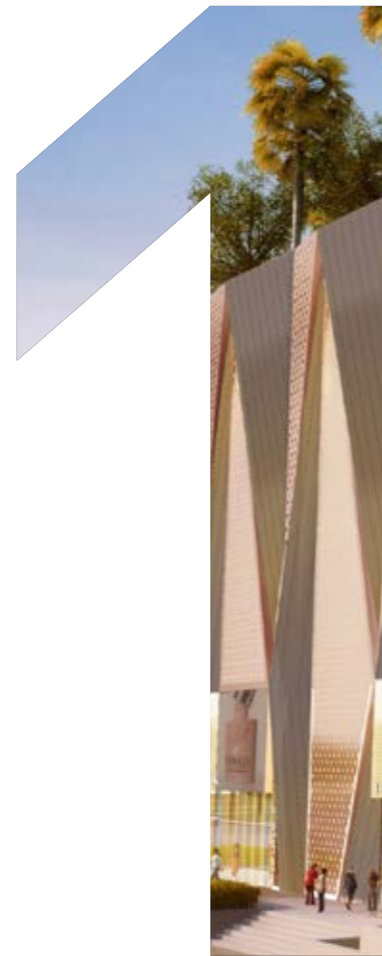
73

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

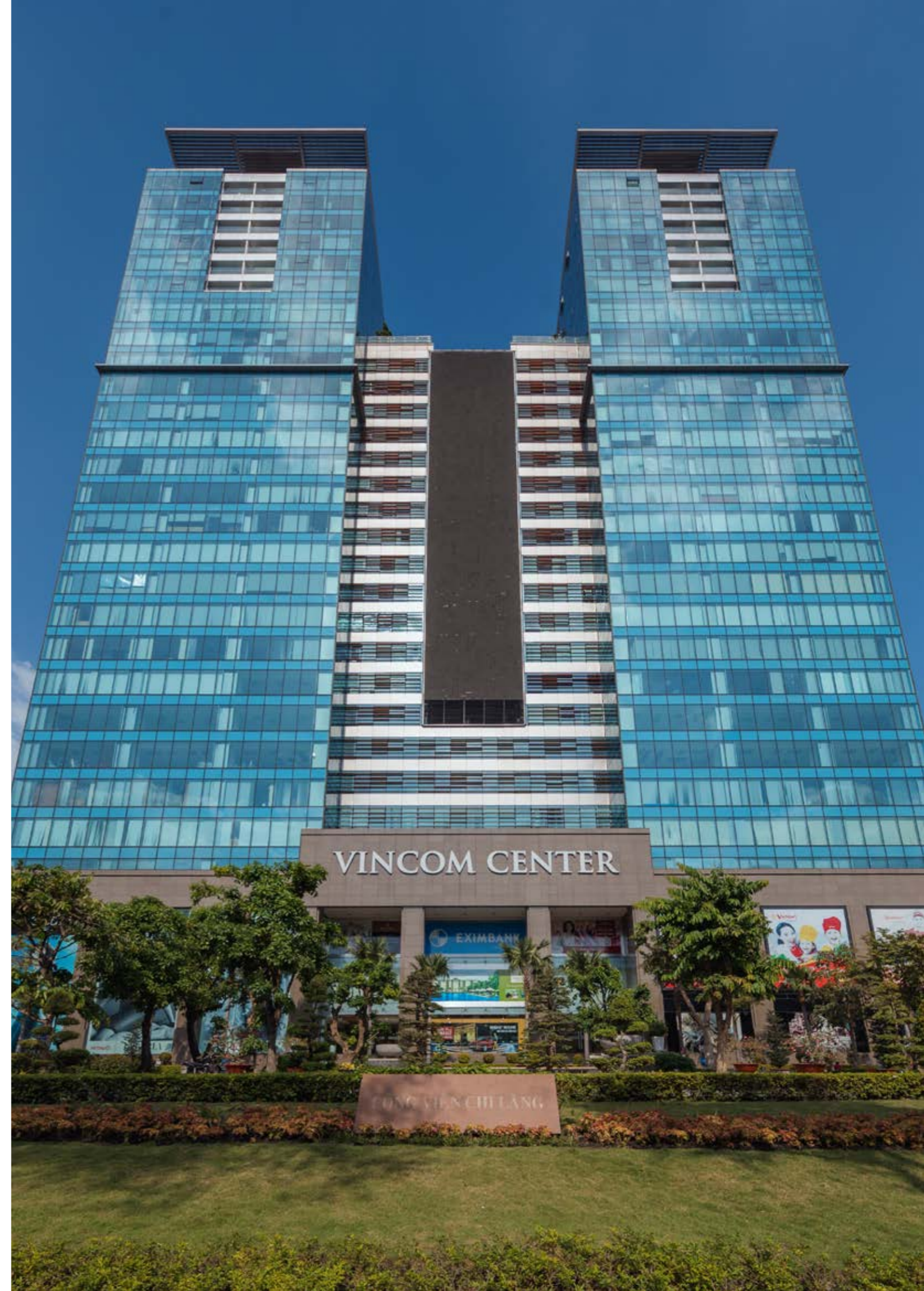
74

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Vincom Retail 2017 và Thông điệp của Tổng Giám đốc



Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	06
Điểm nhấn năm 2017	07
Các sự kiện nổi bật năm 2017	08
Thông điệp của Tổng Giám đốc	10
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2014 – 2017	12



Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

Công ty kinh doanh, quản lý và vận hành mặt bằng bán lẻ hàng đầu tại Việt Nam với quy mô, tốc độ phát triển, chất lượng dịch vụ đẳng cấp có mặt tại tất cả các tỉnh thành trên cả nước và khát vọng vươn tầm quốc tế.

Giá trị cốt lõi

Vincom Retail chia sẻ hệ giá trị với Tập đoàn Vingroup, trước hết chính là văn hóa của sự chuyên nghiệp thể hiện qua 6 giá trị cốt lõi: **TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN**

TÍN

Bảo vệ chữ TÍN như bảo vệ danh dự của chính mình, luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực thực thi và nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng cam kết

TÂM

Đặt chữ TÂM làm nền tảng, luôn thượng tôn pháp luật, duy trì đạo đức, lấy khách hàng làm trung tâm.

TRÍ

Coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển, đề cao tinh thần dám nghĩ, dám làm, chủ trương xây dựng một "Doanh nghiệp học tập".

TỐC

Đặt tôn chỉ "tốc độ, hiệu quả trong từng hành động", thực hành "Quyết định nhanh - Đầu tư nhanh - Triển khai nhanh - Bán hàng nhanh - Thay đổi và thích ứng nhanh".

TINH

Đặt mục tiêu "Con người tinh hoa - Sản phẩm và Dịch vụ tinh hoa - Cuộc sống tinh hoa - Xã hội tinh hoa".

NHÂN

Xây dựng các mối quan hệ với tinh thần nhân văn, coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất, tạo dựng "Nhân hòa" trên cơ sở công bằng, chính trực và nêu cao sức mạnh đoàn kết.

Biểu tượng

Logo Vincom Retail được phát triển với hình ảnh cánh chim bay về phía mặt trời, thể hiện khát vọng bay cao và vươn đến những thành công rực rỡ ở thị trường nước nhà cũng như quốc tế.

Hình cánh chim sải cánh (chữ V) biểu trưng cho tên gọi Việt Nam và niềm tự hào dân tộc. Đồng thời, đây cũng là biểu tượng của chiến thắng (Victory).



Sứ mệnh

Tiên phong mang đến trải nghiệm mua sắm, vui chơi và ẩm thực độc đáo, giúp định hình phong cách tiêu dùng mới cho người dân Việt Nam.

Cùng với các đối tác bán lẻ, Vincom mang đến không gian mua sắm hiện đại, sản phẩm chất lượng, dịch vụ đẳng cấp, kết nối người tiêu dùng với xu hướng hiện đại trên thế giới, kết nối niềm vui giữa mọi người bằng những hoạt động đầy cảm hứng, và giúp khách hàng tận hưởng cuộc sống tốt đẹp và chất lượng hơn mỗi ngày.

Điểm nhấn năm 2017



4.455 tỷ đồng

Doanh thu cho thuê Trung tâm thương mại



17%

Tăng trưởng doanh thu cho thuê TTTM



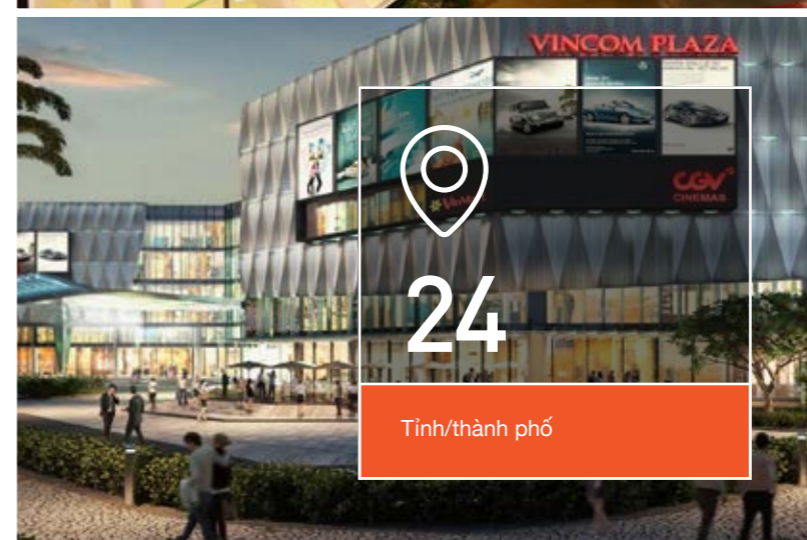
1.889 tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động cho thuê



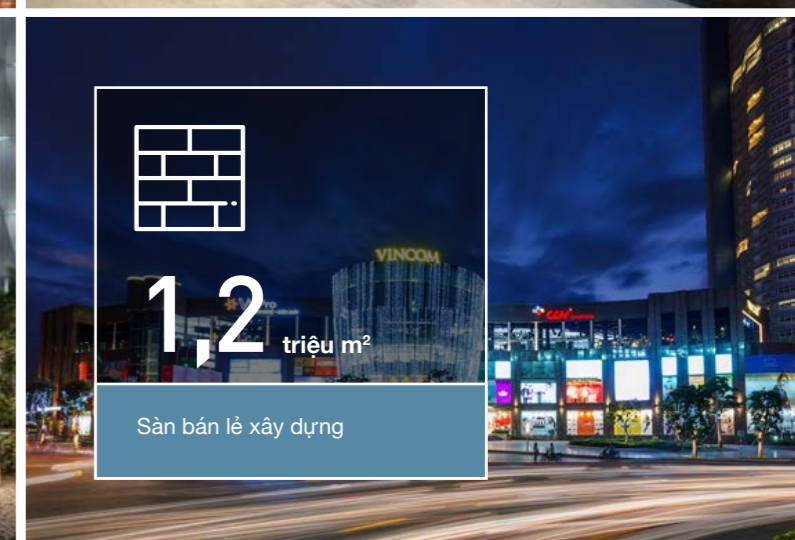
46

Trung tâm thương mại



24

Tỉnh/thành phố



1,2 triệu m²

Sàn bán lẻ xây dựng

Các sự kiện nổi bật năm 2017

01 Khai trương 15 trung tâm thương mại (TTTM) mới

Trong năm 2017, Vincom Retail tiếp tục bứt phá với việc liên tục khai trương và vận hành 15 TTTM mới, nâng tổng số trên toàn hệ thống lên 46 TTTM tại 24 tỉnh thành trên cả nước tính đến ngày 28 tháng 02 năm 2018, với tổng diện tích mặt bằng bán lẻ đạt 1,2 triệu m², tiếp tục khẳng định vị thế nhà phát triển, sở hữu và vận hành TTTM bán lẻ lớn nhất Việt Nam.



03 Niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 06 tháng 11 năm 2017, CTCP Vincom Retail đã chính thức niêm yết hơn 1,9 tỷ cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) và nhanh chóng trở thành một trong những cổ phiếu có vốn hóa lớn nhất trên thị trường. Thương vụ đầu tư cổ phần vào Vincom Retail đã giành giải thưởng Giao dịch đầu tư vốn cổ phần thành công nhất Châu Á Thái Bình Dương năm 2017 từ tạp chí Finance Asia và giải thưởng Chào bán vốn thị trường cận biên Châu Á năm 2017 từ tạp chí IFR Asia, với giá trị giao dịch đạt mức 741 triệu đô la Mỹ. Trước đó, giao dịch đã thu hút hơn 2 tỷ đô la Mỹ nhu cầu đặt mua từ các nhà đầu tư, gấp 3 lần khối lượng chào bán, và là khối lượng đặt mua cao nhất trong lịch sử thị trường chứng khoán Việt Nam.



02 Song hành cùng các thương hiệu bán lẻ lớn

Năm 2017, Vincom Retail mang nhiều nhãn hàng thời trang quốc tế như Zara, H&M, Pull&Bear, Stradivarius, Massimo Dutti, Old Navy, H Connect tới cho người tiêu dùng Việt Nam. Tiếp theo sự thành công với cửa hàng đầu tiên tại TTTM Vincom Center Đồng Khởi, Zara đã tiếp tục khai trương cửa hàng đầu tiên tại Hà Nội ở TTTM Vincom Center Bà Triệu vào tháng 11 năm 2017. Các sự kiện khai trương của các thương hiệu lớn như Zara, H&M đều là những sự kiện lớn, thu hút đông đảo sự quan tâm của cộng đồng người tiêu dùng.



04 Top 5 Thương hiệu mạnh nhất Việt Nam

Trong **Top 5 thương hiệu mạnh nhất Việt Nam 2017** do Brand Finance thực hiện, Vincom Retail đã được vinh danh ở vị trí thứ 3, ghi nhận sự phát triển vượt bậc của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ hiện đại. Vincom Retail cũng được vinh danh trong **Top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2017** do Brand Finance công bố ngày 04 tháng 12 năm 2017, cùng với Vinhomes, VinCommerce và Vinpearl.



Thông điệp của Tổng Giám đốc

Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Vincom Retail, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Thưa Quý vị,

Năm 2017 là năm đánh dấu kỷ lục về tăng trưởng của ngành bán lẻ Việt Nam với doanh thu 2,9 triệu tỷ đồng (tương đương 130 tỷ đô la Mỹ), tăng 10,6% so với năm 2016, và là con số cao nhất từ trước đến nay của Việt Nam. Bên cạnh mức sống ngày càng được nâng cao, Việt Nam có lợi thế về dân số trẻ và sự phát triển mạnh mẽ của tầng lớp trung lưu. Nhờ đó, ngành bán lẻ là một lĩnh vực đầy tiềm năng, được Bộ Công thương dự báo sẽ đạt tốc độ tăng trưởng kép lên đến 11,9% trong giai đoạn 2016 – 2020.

Trong bối cảnh tích cực đó, 2017 cũng là năm đầu tiên Vincom Retail chính thức ra mắt trên thị trường chứng khoán với sự kiện niêm yết thành công, cùng những dấu ấn tiên phong đầy ấn tượng cả về quy mô lẫn chất lượng dịch vụ.

2017 - DẤU ẤN TIÊN PHONG

Năm 2017, bên cạnh việc niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào tháng 11 năm 2017, về kết quả kinh doanh, Vincom Retail đạt 5.518 tỷ doanh thu thuần, nâng tổng giá trị tài sản lên 38.133 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận hoạt động đạt 40%. Vincom Retail là đơn vị sở hữu tổng diện tích mặt bằng bán lẻ lớn nhất tại Việt Nam với khoảng 1,2 triệu mét vuông sàn bán lẻ xây dựng.

Vincom Retail vận hành 4 mô hình trung tâm thương mại (TTTTM) gồm Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+. Nếu các TTTM Vincom Center, Vincom Mega Mall được xây dựng với định vị “một điểm đến – mọi nhu cầu” với đầy đủ ngành hàng và đa dạng thương hiệu, thì các TTTM Vincom Plaza, Vincom+ hướng đến các khách hàng có thu nhập tầm trung trong bán kính 3 đến 5 km quanh TTTM, phục vụ nhu cầu hàng ngày của người tiêu dùng. Năm 2017, Vincom Retail đã khai trương thêm 10 Vincom Plaza và 5 Vincom+, nâng tổng số TTTM hoạt động trên cả nước lên 46 cơ sở kinh doanh.

Bên cạnh việc tăng trưởng về quy mô, năm 2017, Vincom Retail đã tiên phong mang những thương hiệu thời trang nổi tiếng trên thế giới đến gần hơn với

người tiêu dùng Việt. Nhờ sự tăng trưởng nhanh chóng về số lượng cũng như đổi mới về chất lượng sản phẩm dịch vụ, Vincom Retail đã đón hơn 115 triệu lượt khách hàng đến mua sắm và giải trí, tăng 42% so với năm 2016. Với sự ủng hộ và tin dùng của khách hàng, thương hiệu Vincom đã được Brand Finance bình chọn là Top 5 thương hiệu được yêu thích nhất và thuộc Top 50 thương hiệu có giá trị thương hiệu lớn nhất Việt Nam.

Những con số này là minh chứng cho việc không ngừng nỗ lực, nghiên cứu và thay đổi của tập thể CBNV Vincom Retail nhằm đón đầu nhu cầu trải nghiệm đa dạng, mang đến cho mỗi khách hàng điểm đến mua sắm thuận tiện, an tâm, và luôn cập nhật những xu hướng tiêu dùng mới nhất, góp phần kiến tạo phong cách sống hiện đại của người tiêu dùng tại Việt Nam.

2018 - VƯƠN TẦM QUỐC TẾ

Theo đà tăng trưởng tích cực của năm 2017, Vincom Retail tiếp tục đặt mục tiêu là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực bán lẻ, duy trì thị phần số 1 tại Việt Nam trong năm 2018.

Về quy mô, Vincom Retail sẽ tiếp tục chiếm lĩnh các vị trí đặc địa tại các địa bàn tiềm năng trên khắp cả nước, hướng tới mục tiêu 200 TTTM vào năm 2021. Việc Vincom Retail tiên phong tăng cường hiện diện tại khắp các tỉnh thành, huyện lỵ trên cả nước sẽ góp phần thay đổi thói quen mua sắm và tiêu dùng của địa phương, đón đầu xu hướng dịch chuyển tất yếu từ mô hình bán lẻ truyền thống sang bán lẻ hiện đại.

Trong năm 2018, Vincom Retail sẽ mở rộng mạng lưới, xây dựng các TTTM phức hợp, phát huy thế mạnh của hệ sinh thái Vingroup nhằm mang đến giá trị vượt trội, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và đặc biệt tập trung vào phân khúc bình dân đến trung cấp. Theo đó, Vincom Retail tiếp tục đầu tư nâng cấp, cơ cấu và định vị các TTTM. Bên cạnh việc tiếp cận và quảng bá với các thương hiệu bán lẻ và ẩm thực tiềm năng quốc tế và trong khu vực để thu hút đầu tư vào thị trường Việt Nam thông qua hệ thống TTTM Vincom Retail, Công ty còn liên tục hỗ trợ, đồng hành, thúc đẩy các thương hiệu Việt phát triển thương hiệu, mở rộng mạng lưới trên khắp đất nước.

Tập thể Vincom Retail cũng có những định hướng phát triển tích cực về mặt nhân sự, quản trị, và hạ tầng trong năm 2018. Đặc biệt, Vincom Retail đã tiếp tục phát huy việc cải cách toàn diện từ tư duy, mô hình hoạt động đến các nguyên tắc quản trị 5 Hóa: “Hạt nhân hóa – Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa – Chia sẻ hóa”. Vincom Retail hướng tới việc phát triển một bộ máy tinh gọn nhưng mạnh mẽ với đội ngũ lãnh đạo tinh nhuệ, nhiệt huyết, đầy sáng tạo và trách nhiệm. Với môi trường làm việc văn minh, kỷ luật, thách thức nhưng có nhiều cơ hội phát triển và thành công, mỗi CBNV đứng trong đội ngũ Vincom Retail là một hạt nhân lan tỏa giá trị tinh thần thương hiệu Vincom.

Với sứ mệnh tiên phong mang đến phong cách tiêu dùng mới cho người dân Việt Nam, Vincom Retail tiếp tục nỗ lực cập nhật những xu hướng hiện đại trên thế giới, liên tục xây dựng những không gian mua sắm cùng các tiện ích, dịch vụ đa dạng nhằm mang đến sự an tâm và những trải nghiệm mua sắm, vui chơi và ẩm thực độc đáo cho người tiêu dùng.

Thay mặt Ban Lãnh đạo Vincom Retail, tôi xin gửi lời tri ân chân thành về sự đồng hành của Quý vị cùng Vincom Retail thời gian qua, và rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong hành trình vươn đến đỉnh cao của Vincom Retail trong tương lai. Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng cảm ơn!



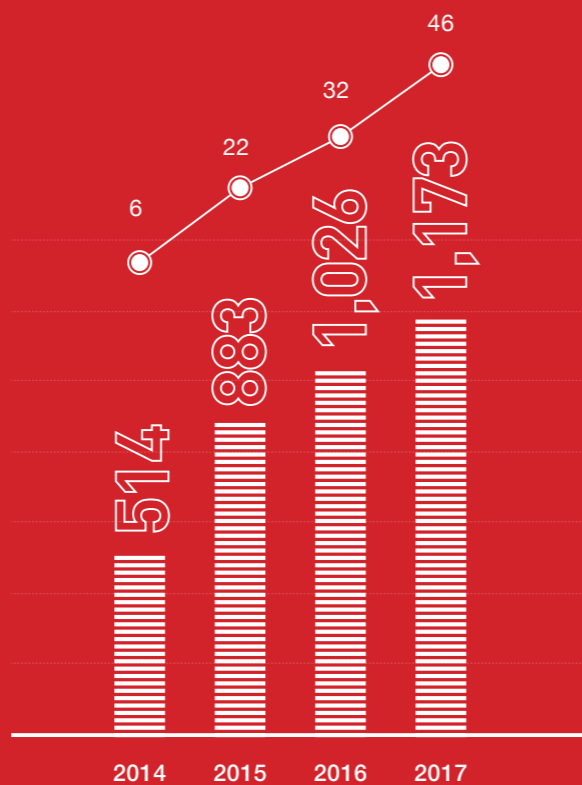
Tổng Giám đốc
TRẦN MAI HOA

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2014 – 2017

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (tỷ đồng)



Hệ thống Trung tâm thương mại Vincom (*)



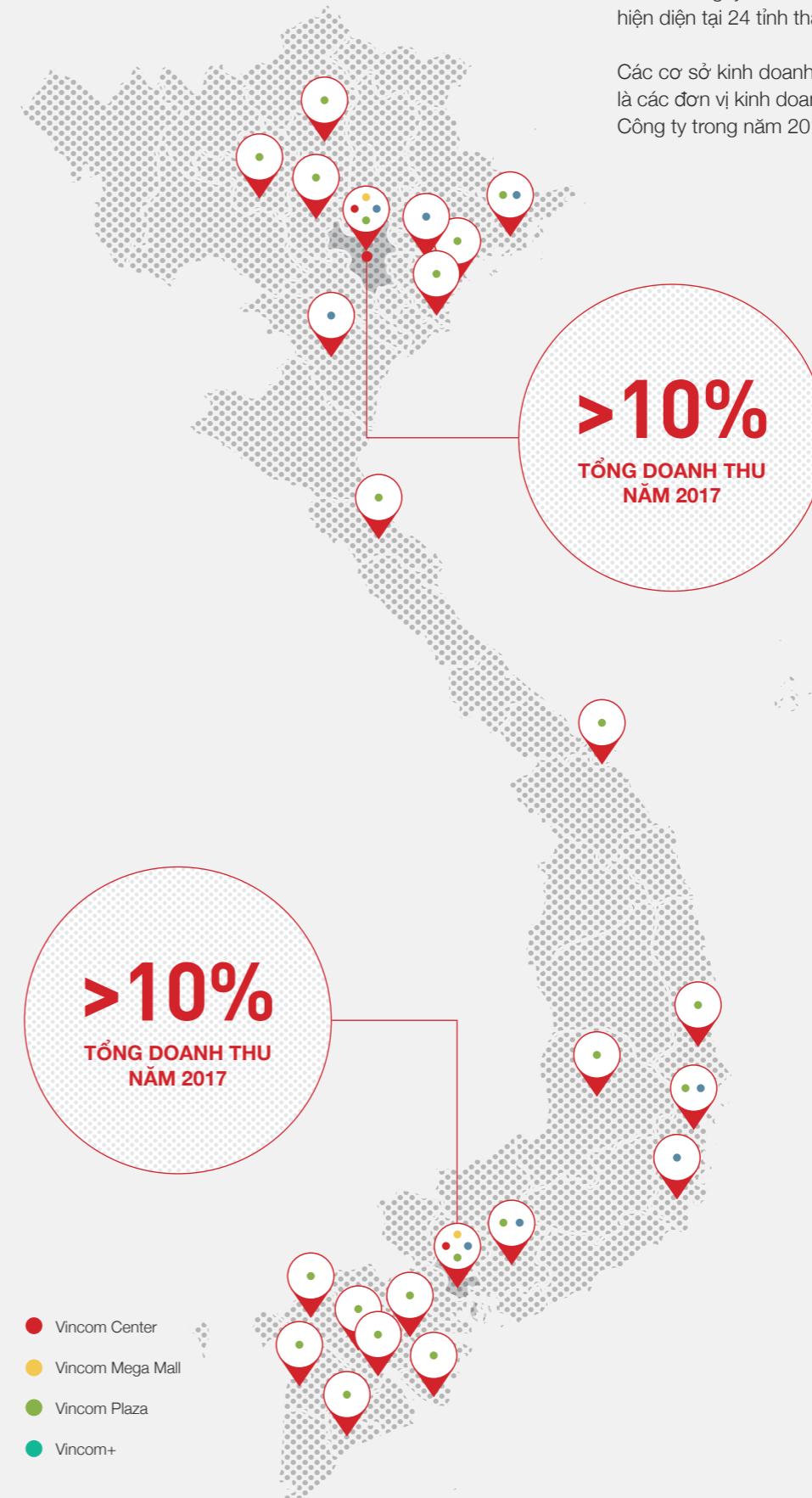
(*) Tính tới ngày 28 tháng 02 hàng năm

Địa bàn kinh doanh

Mạng lưới

Mạng lưới kinh doanh của Vincom Retail nằm tại các vị trí đặc địa, trải dài trên khắp các địa bàn trọng điểm trên cả nước. Tính đến ngày 28 tháng 02 năm 2018, Vincom Retail đã có hiện diện tại 24 tỉnh thành.

Các cơ sở kinh doanh tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là các đơn vị kinh doanh đóng góp trên 10% tổng doanh thu Công ty trong năm 2017.



HÀ NỘI	
Vincom Center	3
Vincom Mega Mall	2
Vincom Plaza	2
Vincom+	0
Tổng	7



TP. HỒ CHÍ MINH	
Vincom Center	1
Vincom Mega Mall	1
Vincom Plaza	7
Vincom+	2
Tổng	11





Giới thiệu Vincom Retail

Tổng quan Vincom Retail	16
Các dấu mốc phát triển	17
Lĩnh vực kinh doanh	18
Mô hình quản trị	22
Hội đồng Quản trị	23
Ban Giám đốc	26
Ban Kiểm soát	27
Chiến lược phát triển	28



Tổng quan Vincom Retail

CTCP Vincom Retail được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0105850244 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11 tháng 04 năm 2012 và thay đổi lần thứ 18 ngày 15 tháng 09 năm 2017.

Trước đó, Tập đoàn Vingroup bắt đầu phát triển các TTTM thương hiệu “Vincom” từ năm 2004. Từ năm 2013, Vincom Retail được định hướng là đơn vị phát triển và vận hành hệ thống TTTM mang thương hiệu Vincom của Tập đoàn, và được chuyển thành công ty cổ phần kể từ ngày 14 tháng 05 năm 2013.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh và tên viết tắt tương ứng là Vincom Retail Joint Stock Company và Vincom Retail JSC.

Ngày 25 tháng 10 năm 2017, Công ty được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) cấp Quyết định niêm yết số 379/QĐ-SGDHCM. Ngày 06 tháng 11 năm 2017, cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch tại HOSE với mã cổ phiếu VRE.

Công ty có trụ sở tại Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: **(+84) 24 3974 9999**

Fax: **(+84) 24 3974 8888**

Website: **vincom.com.vn**



2015

- Khai trương TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền
- Khai trương 10 TTTM mới và mua lại 5 siêu thị Maximark
- Sở hữu danh mục gồm 21 TTTM vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng 850.000 m²
- Tiếp tục nhận khoản đầu tư thứ 2 trị giá 100 triệu đô la Mỹ từ quỹ Warburg Pincus Investments III B.V

2016

- Ra mắt Trung tâm mua sắm thương hiệu Vincom+
- Cửa hàng đầu tiên của Zara tại Việt Nam mở tại TTTM Vincom Center Đồng Khởi
- Khai trương 10 TTTM mới
- Nhận các khoản góp vốn và tài sản có tổng trị giá khoảng 8.610 tỷ đồng (tương đương 390 triệu đô la Mỹ) từ Tập đoàn Vingroup
- Sở hữu danh mục gồm 31 TTTM tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng 1 triệu m²
- Bàn giao dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, dự án Bất động sản phức hợp đầu tiên của Vincom Retail, với 378 căn hộ cao cấp
- Bán gần 700 nhà phố thương mại, condotel, shoppoffice tại 5 tỉnh, thành phố

2017

- Khai trương 15 TTTM mới
- Sở hữu danh mục gồm 46 TTTM, với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng 1,2 triệu m²
- Cửa hàng đầu tiên của H&M tại Việt Nam mở tại Vincom Center Đồng Khởi
- Zara và H&M mở cửa hàng đầu tiên ở Hà Nội tại Vincom Center Bà Triệu và Vincom Mega Mall Royal City
- Các thương hiệu Pull&Bear, Massimo Dutti, Stradivarius khai trương cửa hàng đầu tiên tại Vincom Center Đồng Khởi
- Bán hơn 1.200 căn hộ, condotel, nhà phố thương mại ở 8 tỉnh, thành phố

2014

- Nhận chuyển nhượng Vincom Mega Mall Times City từ Vingroup
- Khai trương TTTM Vincom Plaza Hạ Long – TTTM đầu tiên ngoài Hà Nội và TP.HCM
- Sở hữu danh mục gồm 6 TTTM vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

2013

- Chuyển từ công ty TNHH sang công ty cổ phần
- Công ty nhận chuyển nhượng ba TTTM Vincom từ Vingroup bao gồm TTTM Vincom Center Bà Triệu, TTTM Vincom Center Đồng Khởi và TTTM Vincom Plaza Long Biên
- Nhận chuyển nhượng TTTM Vincom Mega Mall Royal City từ Vingroup
- Nhận khoản đầu tư đầu tiên trị giá 200 triệu đô la Mỹ từ quỹ đầu tư Warburg Pincus Investments III B.V. và Credit Suisse AG chi nhánh Singapore

2012

- Thành lập Công ty TNHH Vincom Retail

Các dấu mốc phát triển

2012-2017



Lĩnh vực kinh doanh



Vincom là thương hiệu bất động sản bán lẻ hàng đầu Việt Nam

Với bốn dòng sản phẩm là Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+.

Với độ phủ trên toàn quốc, các loại hình mua sắm, ẩm thực và vui chơi giải trí đa dạng, hệ thống Vincom không chỉ mang tới cho khách hàng những địa điểm mua sắm sang trọng, tiện nghi mà còn là điểm đến của văn hoá, nghệ thuật và vui chơi giải trí. Sở hữu, quản lý và vận hành các dự án tổ hợp TTTM đẳng cấp, quy mô bậc nhất Việt Nam, Vincom Retail có vai trò dẫn dắt xu hướng tiêu dùng và khẳng định uy tín của một nhà đầu tư, quản lý bất động sản thương mại chuyên nghiệp.

Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall

BIỂU TƯỢNG CỦA PHONG CÁCH SỐNG MỚI

Vincom Mega Mall là các TTTM có quy mô lớn, hướng tới các đối tượng trung lưu với vị trí hấp dẫn tại các khu đô thị phức hợp, khu vực đông dân cư, mang đến hàng nghìn chủng loại hàng hoá và các phân khu giải trí – ẩm thực quy mô và độc đáo. Vincom Mega Mall hiện có 3 TTTM tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.



Hệ thống TTTM Vincom Center

BIỂU TƯỢNG CỦA ĐẲNG CẤP

Vincom Center tọa lạc tại các vị trí đắc địa tại các đô thị lớn, đông dân cư của Việt Nam với các thương hiệu hạng sang nổi tiếng trong nước và quốc tế. Hiện tại Công ty sở hữu và vận hành 4 TTTM Vincom Center tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Hệ thống TTTM Vincom Plaza

ĐIỂM ĐẾN YÊU THÍCH HÀNG NGÀY CỦA MỌI GIA ĐÌNH

Vincom Plaza hướng tới mọi gia đình tại các thành phố trẻ và khu vực ngoại trung tâm của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Vincom Retail sở hữu và vận hành 30 TTTM Vincom Plaza tại 21 tỉnh thành trên cả nước.



Hệ thống trung tâm mua sắm Vincom+

ĐÓN ĐẦU VÀ THAY ĐỔI XU HƯỚNG TIÊU DÙNG CỦA NGƯỜI DÂN ĐỊA PHƯƠNG

Hệ thống Vincom+ bao gồm các trung tâm mua sắm tại thị trấn, huyện và thị xã có quy mô từ 30.000 người trở lên, mang tới trải nghiệm mua sắm hiện đại và các sản phẩm chất lượng cao phục vụ nhu cầu người dân địa phương. Vincom Retail đã ra mắt 9 trung tâm mua sắm Vincom+ tại 8 tỉnh thành trên cả nước.



Bất động sản để bán

Vincom Retail phát triển nhà phố thương mại (shophouse) xung quanh một số TTTM Vincom Plaza, Vincom+. Ngoài ra Công ty cũng phát triển tháp văn phòng và căn hộ để bán tại một số TTTM Vincom Center. Dòng tiền từ việc bán các bất động sản này giúp Công ty có thêm nguồn tiền phát triển các TTTM.



Mô hình Quản trị



Danh sách công ty thành viên đến 31/12/2017

STT	Tên Công ty Con	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỉ lệ nắm giữ (%)
1.	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản	100,0%
2.	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản	100,0%
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km1+200 Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	97,8%

Hội đồng Quản trị



Bà Mai Thu Thủy

CHỦ TỊCH HĐQT

Bà Mai Thu Thủy được bầu vào HĐQT năm 2017. Bà cũng đồng thời giữ chức vụ Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc và nhiều vị trí tại các công ty thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà Mai Thu Thủy là Cán bộ dự án - Trung tâm hỗ trợ doanh nghiệp vừa và nhỏ ngoài

quốc doanh – Liên minh HTX Việt Nam. Bà Mai Thu Thủy có bằng cử nhân Kinh tế và Thương mại tại Đại học Kinh tế Quốc dân.

Bà Mai Thu Thủy được bầu làm Chủ tịch HĐQT thay thế bà Dương Thị Mai Hoa từ tháng 03 năm 2018.

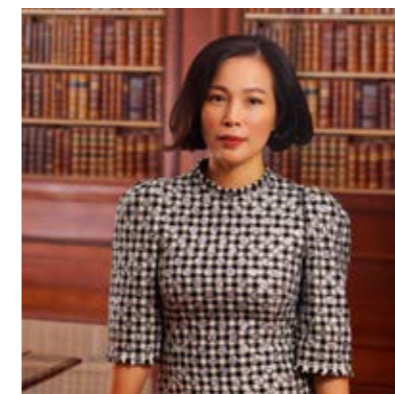


Bà Trần Mai Hoa

THÀNH VIÊN HĐQT | TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Trần Mai Hoa được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT vào năm 2017. Bà cũng là Tổng Giám đốc của Vincom Retail. Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà giữ vị trí Kế toán Tổng hợp tại Hội Cựu chiến binh Hà Nội từ năm 1994 đến năm 2001. Từ năm 2003 đến năm 2013, bà giữ nhiều vị trí chủ chốt khác nhau tại Công ty Cổ phần Đầu tư An Du (Nhà phân phối chính thức Mercedes-Benz Việt Nam) như Kế toán trưởng từ năm 2005 đến năm 2009, Giám đốc Tài chính từ năm 2009 đến năm 2011 và Phó

Tổng Giám đốc từ năm 2009 đến năm 2013. Bà được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính của CTCP Gami Thương mại vào năm 2013. Sau đó bà gia nhập Công ty là Giám đốc Dự án Ban Quản lý tại Vincom Mega Mall Times City và Vincom Mega Mall Royal City vào năm 2014, và Phó Tổng Giám đốc từ 2014-2016. Bà Trần Mai Hoa tốt nghiệp Cử nhân về Kế toán của Đại học Kinh tế Quốc dân và bằng tiếng Anh của Trường Đại học Ngoại ngữ Hà Nội.



Bà Nguyễn Thị Dịu

THÀNH VIÊN HĐQT

Bà Nguyễn Thị Dịu được bầu vào HĐQT năm 2017. Bà cũng là Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ năm 2014. Trước đó bà là Giám đốc phụ trách Thị trường Việt Nam, Ngân hàng UBS, Thụy Sĩ từ năm 2013 – 2014, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Tư vấn Tài chính Đầu

tư AFH từ năm 2008 – 2013 và là Trưởng Đại diện kiêm Giám đốc phụ trách nghiệp vụ Ngân hàng Đầu tư, Ngân hàng JP Morgan tại Việt Nam từ năm 1996 – 2008. Bà tốt nghiệp Đại học Hawaii, bằng Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, chuyên ngành Tài chính.



Bà Lê Mai Lan

THÀNH VIÊN HĐQT

Bà Lê Mai Lan được bầu vào HĐQT năm 2017. Bà cũng là Chủ tịch của Công ty TNHH MTV Vinschool. Trước khi gia nhập Công ty, Bà Lê Mai Lan là Tổng Giám đốc Công ty CP Đào tạo và tư vấn nghiệp vụ Ngân hàng từ năm 2005-2013, chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của Công ty tài chính quốc tế IFC (Ngân hàng Thế giới),

đồng thời là giảng viên của Trường Đại học Bách Khoa Hà Nội từ năm 2001 đến năm 2005. Bà cũng là Giám đốc kinh doanh Ngân hàng ABN Amro từ năm 1997 đến năm 2001. Bà Lê Mai Lan tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị kinh doanh – Trường ĐH Tổng hợp Kỹ thuật Berlin (Đức).

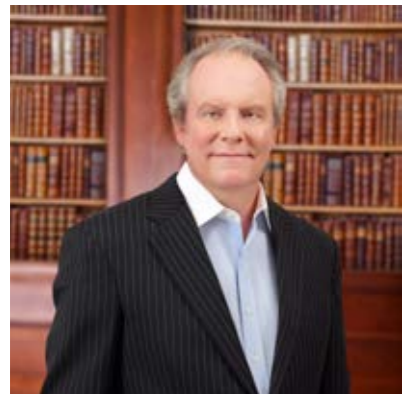


Ông Jeffrey David Perlman

THÀNH VIÊN HĐQT

Ông Jeffrey Perlman được bổ nhiệm làm Thành viên Hội đồng Quản trị vào năm 2018. Ông Jeffrey Perlman tốt nghiệp cử nhân về Quản trị Kinh doanh của Trường Kinh doanh Ross tại Đại học Michigan vào năm 2005. Ông Jeffrey Perlman hiện là Đối tác, Giám đốc và Trưởng khu vực

Đông Nam Á của Warburg Pincus Singapore. Trước khi chuyển đến Singapore, ông Jeffrey Perlman đã làm việc tại Warburg Pincus LLC New York từ năm 2006-2014 và tại Warburg Pincus Hồng Kông từ năm 2014 đến 2016.



Ông Timothy J. Daly

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Ông Timothy J. Daly được bổ nhiệm làm Thành viên Độc lập Hội đồng Quản trị vào năm 2017. Ông có 30 năm kinh nghiệm phát triển bán lẻ và quản lý tài sản, 20 năm gần đây ông tập trung vào thị trường quốc tế. Tại Jakarta, ông Timothy J. Daly hiện đang giữ chức vụ Tổng Giám đốc và Giám đốc điều hành của PT Nirvana Wastu Pratama, một nhà phát triển trung tâm thương mại hàng đầu, chủ sở hữu và vận hành với hơn 22 dự án trên khắp Indonesia. Trước đây, ông Timothy J. Daly là Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc của CDG Retail Management, một công ty tư vấn và phát triển bất động sản hàng đầu của Warburg Pincus và Red Star Macalline của Trung Quốc, đặt trụ sở tại Thượng Hải từ năm

2010 đến năm 2015, Phó Chủ tịch cao cấp của Tập đoàn Simon Property Development từ năm 1987 đến năm 2010, Phó Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc của InCity GMI Retail Management and Development, liên doanh giữa Morgan Stanley Real Estate, Simon Property Group và SZITIC, có trụ sở tại Thẩm Quyển từ năm 2005 đến năm 2010, và Phó Giám đốc Phát triển Quốc tế và Giám đốc Điều hành của Simon Ivanhoe ERE, liên doanh của JP Morgan Real Estate, Peabody Funds và Groupe BEG / CEFIC, đặt trụ sở tại Paris từ năm 1998 đến năm 2004. Ông Timothy J. Daly hoàn thành bằng cử nhân Quản trị kinh doanh tại Đại học Indiana Bloomington.



Ông Brett Krause

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Ông Brett Krause được bổ nhiệm làm Thành viên Độc lập của Hội đồng Quản trị vào năm 2017. Ông cũng là Giám đốc Điều hành của PurpleSky Capital LLC. Ông có nhiều kinh nghiệm về đầu tư và ngân hàng. Trước khi trở thành Thành viên Độc lập HĐQT Vincom Retail, ông Brett Krause từng giữ chức vụ Chủ tịch Vietnam's Bank Working Group, được thành lập dưới sự bảo trợ của Diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam, từ năm 2010 đến năm 2011, và được bầu làm Chủ tịch Phòng Thương mại Hoa Kỳ 8 lần, bao gồm một nhiệm kỳ hai năm làm Chủ tịch của Chương trình AmCham tại Thành phố Hồ Chí Minh và năm nhiệm kỳ là Chủ tịch của Chương trình AmCham tại Hà Nội. Ông Brett Krause cũng giữ nhiều vị trí khác nhau tại Công ty TNHH Citigroup China từ

năm 2002 đến năm 2008, bao gồm Giám đốc điều hành, Giám đốc Dịch vụ Giao dịch toàn cầu và là thành viên Hội đồng quản trị. Sau đó ông giữ các vị trí Đại diện quốc gia tại Citigroup (CEO) và Giám đốc Global Corporate and Investment Bank của Citi Việt Nam từ năm 2008 đến năm 2013, và là Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH JPMorgan Chase Bank (Trung Quốc) từ năm 2014 đến năm 2016. Ông cũng là Giám đốc e-Business tại Citibank Nhật Bản và Phó Chủ tịch Tập đoàn Merchant Banking tại Citigroup Corporate & Investment Bank tại Đài Loan. Ông Brett Krause tốt nghiệp bằng Cử nhân Quan hệ quốc tế – Đại học Georgetown và bằng thạc sĩ quản trị kinh doanh của trường Columbia Business School.



Ông Phan Thanh Sơn

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Ông Phan Thanh Sơn được bổ nhiệm làm Thành viên Độc lập của Hội đồng Quản trị vào năm 2018. Ông Phan Thanh Sơn tốt nghiệp Trường Đại học Ngoại thương với bằng Cử nhân chuyên ngành Kinh tế đối ngoại năm 1997 và tốt nghiệp Trường Đại học Kinh tế Quốc dân với bằng Thạc sỹ chuyên ngành Kinh tế thương mại

năm 2003. Ông giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Tiên Phong – TP Bank từ tháng 01 năm 2008 đến tháng 01 năm 2011. Từ năm 2011 đến nay, Ông Phan Thanh Sơn giữ chức vụ Giám đốc chuyên đổi Ngân hàng TMCP Kỹ thương – Techcombank.

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa

THÀNH VIÊN HĐQT TỔNG GIÁM ĐỐC

(xem thông tin ở trên)



Bà Trần Thu Hiền

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Trần Thu Hiền được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng kinh doanh và marketing vào tháng 04 năm 2018. Bà từng là Giám đốc Kinh doanh phụ trách kinh doanh TTTM của Vincom Retail và có gần 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ tại Việt Nam. Bà từng

ở vị trí kinh doanh cấp cao của Công ty CB Richard Ellis (Việt Nam), sau 03 năm làm việc tại CBRE, bà chuyển sang công tác tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và sau này là CTCP Vincom Retail. Bà Trần Thu Hiền tốt nghiệp cử nhân Tiếng Anh Thương Mại Đại học Ngoại thương.

Bà Phạm Ngọc Thoa

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Bà Phạm Ngọc Thoa được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính của Công ty vào năm 2014. Bà Thoa được bổ nhiệm làm Thành viên Ban Kiểm soát vào năm 2017.

Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà Phạm Ngọc Thoa là Trợ lý Giảng dạy tại Trung tâm Quản lý Giáo dục Việt Nam - Pháp thuộc Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội từ năm 1995 đến năm 1996. Sau đó bà được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Sacidelta từ năm 1998 đến năm 2003, Giám

đốc tài chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia từ năm 2007 đến năm 2008, và Giám đốc Tài chính của Big C Việt Nam từ năm 2008 đến năm 2014. Bà Phạm Ngọc Thoa tốt nghiệp cử nhân kinh tế của Đại học Ngoại thương, bằng Thạc sỹ Quản trị kinh doanh về kiểm toán, phân tích và tư vấn từ Haute Etude Commerciale Paris, và bằng sau Đại học về Quản trị Kinh doanh của Trung tâm Quản lý Giáo dục Việt Nam – Pháp, Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.

Ông Bùi Tiến Lực

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ông Bùi Tiến Lực được bổ nhiệm làm kế toán trưởng của công ty vào năm 2017.

Trước khi gia nhập Vincom Retail, ông Lực là Trợ lý Kiểm toán của công ty Mazars Việt Nam Ltd từ năm 2011 đến năm 2012. Sau đó ông được bổ

nhiệm làm Trưởng nhóm kiểm toán tại Ernst & Young Viet Nam Ltd. Ông Bùi Tiến Lực tốt nghiệp cử nhân Quản trị kinh doanh, Đại học Ngoại thương năm 2011, Cử nhân Tài chính & Ngân hàng, Đại học Ngoại thương năm 2012 và có Chứng chỉ Kế toán trưởng vào năm 2017.

Ban Kiểm soát

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang được bổ nhiệm làm Trưởng Ban Kiểm soát vào năm 2017. Bà cũng là Trưởng phòng Quản lý Tài chính P&L tại Ban Tài chính Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Trước khi gia nhập Vincom Retail, Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang đã từng giữ nhiều vị trí tại Ernst & Young Việt Nam, bao gồm

Trợ lý kiểm toán từ năm 2005 đến năm 2007, Trưởng nhóm kiểm toán từ năm 2007 đến năm 2010, Giám đốc Kiểm toán từ năm 2010 đến năm 2012 và Kiểm toán viên cao cấp từ năm 2012 đến năm 2013. Bà đã từng giữ các vị trí tại Ban Tài chính của Vingroup, bao gồm Trưởng phòng hoạch định và

phân tích tài chính từ năm 2013 đến năm 2014 và Phó phòng Kế hoạch và Kiểm soát Tài chính từ năm 2014 đến năm 2017. Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang tốt nghiệp cử nhân Kế toán và Kiểm toán tại Đại học Kinh tế Quốc dân.

Bà Nguyễn Thu Phương

THÀNH VIÊN BKS

Bà Nguyễn Thu Phương được bổ nhiệm làm Thành viên Ban Kiểm soát vào năm 2017.

Bà Nguyễn Thu Phương hiện là chuyên viên Ban Tài chính Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Trước đó, Bà Nguyễn Thu Phương là trợ lý kiểm

toán phụ trách Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Nexia ACPA từ năm 2009 đến năm 2010. Bà đã giữ nhiều vị trí khác nhau trong Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, bao gồm Trợ lý Kiểm toán và Trưởng nhóm Kiểm toán, từ năm 2010 đến năm 2013. Bà Nguyễn Thu Phương tốt nghiệp

cử nhân Kế toán Tài chính của Học viện Tài chính, Việt Nam.

Bà Trần Thanh Tâm

THÀNH VIÊN BKS

Bà Trần Thanh Tâm được bổ nhiệm làm Thành viên Ban Kiểm soát vào năm 2017.

Bà Trần Thanh Tâm hiện là Kế toán Tổng hợp, Phòng Kế toán tại Công ty CP Vinhomes. Trước đó, bà là Kế toán Tổng hợp tại Công ty TNHH

Ericsson Việt Nam từ năm 2009 đến năm 2010, Kế toán trưởng Công ty Đầu tư Tài chính FIT từ năm 2007 đến năm 2009, Kế toán Tổng hợp tại Công ty TNHH Thủy tinh Float Việt Nam từ năm 2005 đến năm 2007 và là kế toán tại công ty Shell Vietnam (mảng kinh doanh dầu nhờn) từ năm

2001 đến năm 2005. Bà Trần Thanh Tâm tốt nghiệp cử nhân Kế toán tại Học viện Tài chính năm 2001.

Chiến lược phát triển

Tổng quan về chiến lược phát triển của Vincom Retail

Vincom Retail xác định rõ cơ cấu mỗi mô hình đang triển khai để các sản phẩm mang đến thị trường đều phải là sản phẩm hấp dẫn, được sự đón nhận của đông đảo người tiêu dùng. Bên cạnh đó, Vincom Retail cũng tập trung vào chiến lược chăm sóc, hỗ trợ để phát triển khách thuê đồng hành cùng các dự án đã đang và sẽ phát triển trong tương lai. Vincom Retail sẽ tiếp tục nâng tỷ lệ khách đi theo chuỗi, xây dựng chính sách riêng để phát triển khách chuỗi theo từng mô hình TTTM. Đối với khách quốc tế, Vincom tiên phong tiếp cận và mang các thương hiệu mang tầm khu vực, có uy tín - lần đầu phát triển tại Việt Nam tới với thị trường Việt chủ yếu thông qua hệ thống Vincom Center và Vincom Mega Mall như Zara, H&M, Pull&Bear, Stradivarius, Massimo Dutti. Đối với khách thuê Việt Nam, Vincom Retail hỗ trợ, đồng hành, thúc đẩy các thương hiệu Việt phát triển thương hiệu, mở rộng mạng lưới khắp Việt Nam.



Tiếp tục chiến lược mở rộng số lượng các TTTM khắp toàn quốc, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng ngày càng tăng của người Việt Nam

Chiến lược phát triển ngắn và trung hạn của Công ty là mở rộng mạng lưới các TTTM trên khắp toàn quốc với mục tiêu đạt được 200 TTTM vào năm 2021, dựa trên nhu cầu thị trường và xu hướng người tiêu dùng.

Bên cạnh việc phát triển các TTTM lớn tại các vị trí trung tâm của hai thành phố trọng điểm là Hà Nội và TP.HCM, Công ty cũng đang tập trung xây dựng các TTTM và Trung tâm mua sắm có diện tích nhỏ như Vincom Plaza và Vincom+ tại các vị trí ngoài trung tâm của các thành phố lớn, có mật độ dân số từ trung bình đến cao, và tại các vị trí trung tâm của các tỉnh lẻ.



Phát triển mô hình nhà phố thương mại và các dự án bán lẻ phức hợp trên toàn quốc

Song song với việc mở rộng mạng lưới các TTTM ra khắp toàn quốc, Vincom Retail sẽ tiếp tục xem xét triển khai kết hợp các cấu phần nhà phố thương mại hoặc các cấu phần bất động sản để bán phù hợp xung quanh các TTTM Vincom trong tương lai.

Việc kết hợp phát triển nhà phố thương mại nhìn chung sẽ giúp Công ty có thêm các nguồn doanh thu lợi nhuận, đồng thời giúp kiến tạo các khu vực thương mại hấp dẫn, thay đổi thói quen mua sắm của người tiêu dùng địa phương và góp phần tăng sức hút cho các dự án TTTM Vincom. Dòng tiền thu được từ bán các bất động sản này cũng giúp Công ty có thêm nguồn vốn để phát triển hệ thống TTTM trong tương lai. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư phát triển các dự án phức hợp tương tự như Dự án Nguyễn Chí Thanh để tối ưu nguồn thu, tạo thêm lợi ích cho cổ đông.



Tiếp tục hợp tác chiến lược với Vingroup để mở rộng phát triển

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục tận dụng những lợi thế mà cổ đông lớn – Tập đoàn Vingroup – đem lại, ví dụ như sự hỗ trợ từ các công ty thành viên trong cùng Tập đoàn, lợi thế thương hiệu Tập đoàn và đặc biệt là quỹ đất dồi dào, giúp Công ty có thể hiện thực hóa kế hoạch mở rộng mạng lưới TTTM trên toàn quốc.

Các thương hiệu lớn trong Tập đoàn như VinMart, VinPro đều là những khách hàng thuê lớn của Vincom Retail và đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì tỷ lệ lấp đầy các TTTM ở mức cao, đặc biệt là các TTTM mới khai trương. Trong thời gian tới, Vincom Retail sẽ tiếp tục được hưởng lợi từ chủ trương mở rộng hoạt động kinh doanh và phát triển các dự án trên khắp cả nước của Tập đoàn Vingroup.



Tăng cường cải thiện hoạt động cho thuê nhằm nắm bắt xu hướng của thị trường bán lẻ

Công ty hiện đã có những chiến lược nghiên cứu thị trường dài hạn với mục tiêu đón đầu nhu cầu khách thuê, củng cố mối quan hệ với các khách hàng hiện hữu và tiếp cận những khách hàng tiềm năng mới đặc biệt là những thương hiệu quốc tế lớn tương tự như những thương hiệu mà Vincom Retail đã có quan hệ hợp tác trong thời gian gần đây như Zara, H&M, Pull&Bear, Stradivarius nhằm thu hút người tiêu dùng đến với các TTTM Vincom.

Bên cạnh chiến lược tiếp tục gia tăng số lượng các TTTM, Công ty sẽ tiếp tục nâng cấp và cải thiện hoạt động cho thuê tại các TTTM hiện tại để đảm bảo rằng các TTTM Vincom sẽ là lựa chọn đầu tiên của các thương hiệu bán lẻ và người tiêu dùng.

Chiến lược quản trị & nâng cấp nhân sự

Vincom Retail tiếp tục phát triển và hoàn thiện mô hình P&L (trung tâm lợi nhuận độc lập), đẩy mạnh phân cấp phân quyền cho cán bộ lãnh đạo các cấp, hoạt động dưới định hướng về chiến lược rõ ràng và sự quản lý chặt chẽ.

“Hạt nhân hóa – Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa – Chia sẻ hóa”

Đầu tiên, “Hạt nhân hóa” phản ánh vai trò quan trọng của yếu tố con người và người lãnh đạo trong hệ thống. Để phát triển bền vững, Vincom Retail sẽ chọn lọc cán bộ xuất sắc và lớp kế thừa có tiềm năng để đầu tư đào tạo về chuyên môn cũng như kinh nghiệm lãnh đạo, đồng thời thử thách các cán bộ lãnh đạo và lãnh đạo tiềm năng với cơ chế đãi ngộ gắn liền với kết quả công việc.

Vincom Retail cũng sẽ đẩy mạnh công tác quản trị theo định hướng chuẩn hóa các quy trình, tiêu chuẩn, tiếp tục tinh gọn bộ máy để tăng năng suất, hướng tới mục tiêu tự động hóa các công đoạn thực hiện, tăng cường ứng dụng công nghệ – kỹ thuật nhằm tạo ra những đột phá mới. Cuối cùng, các bộ phận trong Vincom Retail sẽ chia sẻ để tối ưu hóa nguồn lực nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả của cả hệ thống.

Hệ thống kiểm soát hoạt động, quản trị rủi ro cũng sẽ được phân theo các cấp bậc để tổ chức được nguồn nhân sự đúng chuyên môn, sâu sát với thực tế.

Vincom Retail đã lên kế hoạch chú trọng hơn nữa cho việc xây dựng, truyền bá và quản trị văn hóa của mình trên nền tảng những giá trị cốt lõi sẵn có. Công ty tin tưởng rằng định hướng chiến lược đúng đắn, kết hợp với sự nỗ lực và tìm tòi của các cá nhân trong hệ thống, sẽ là điều kiện cần thiết để Vincom Retail tiếp tục khẳng định vị thế dẫn đầu và thúc đẩy thị trường cùng phát triển.

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và kế hoạch hoạt động năm 2018



Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2017 và triển vọng kinh tế năm 2018	40
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017	42
Kế hoạch hoạt động năm 2018	44





Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2017 và triển vọng kinh tế năm 2018

Tổng quan năm 2017

Cùng với nhịp tăng trưởng của kinh tế toàn cầu, Việt Nam cũng có một năm phát triển đầy sôi động. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê Việt Nam (GSO), tăng trưởng GDP của năm 2017 đạt 6,81%, vượt mục tiêu 6,7% do Chính phủ đề ra, nhờ sự cải thiện của hầu hết các mảng kinh tế. Theo GSO, Dịch vụ là ngành chủ đạo, với mức đóng góp hơn 40% nhờ sự tăng trưởng ấn tượng của hoạt động bán buôn, bán lẻ và du lịch.

Bán lẻ vẫn luôn là lĩnh vực có tiềm năng và dư địa tăng trưởng lớn.

Theo số liệu từ GSO, doanh thu bán lẻ Việt Nam năm 2017 đạt khoảng 2,9 triệu tỷ đồng, tương đương 130 tỷ đô la Mỹ, tăng 10,9% so với năm 2016. Tổng hợp của Forbes Việt Nam cho thấy doanh thu bán lẻ Việt Nam từ năm 1990 đến nay chưa có năm nào sụt giảm. Các doanh nghiệp bán lẻ

Việt Nam đã tận dụng môi trường kinh doanh thuận lợi để tăng độ phủ sóng trên toàn quốc, và hàng loạt các thương hiệu thời trang quốc tế đã chọn Việt Nam làm điểm đến, đón đầu xu hướng tiêu dùng của tầng lớp trung lưu. H&M, Zara đã vào Việt Nam từ năm 2016 và 2017, tọa lạc ở các trung tâm thương mại lớn, góp phần đa dạng hóa các lựa chọn chất lượng cho người tiêu dùng.

Tăng trưởng GDP năm 2018 của Việt Nam có thể đạt khoảng

6,5-6,8%

Triển vọng năm 2018

Theo dự báo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tăng trưởng GDP năm 2018 của Việt Nam có thể đạt khoảng 6,5-6,8%. Theo đó, 6,5% là mức tăng trưởng tối ưu không gây áp lực lên lạm phát. Nếu không có yếu tố đột biến, lạm phát năm 2018 dự báo tương đương mức năm 2017 là dưới 4%. Theo dự báo của JLL, đến năm 2020, tầng lớp trung lưu tại Việt Nam sẽ chiếm khoảng 83,1% tổng số hộ gia đình so với mức 79,9% năm 2017, đồng thời từ năm 2018 đến năm 2025, dân số đô thị của Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng với tốc độ 3,5%/năm. Đời sống người dân ngày càng được cải thiện, thu nhập đầu người tăng lên là tín hiệu tích cực đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ.

Theo dự báo của JLL, đến năm 2020, tầng lớp trung lưu tại Việt Nam sẽ chiếm khoảng

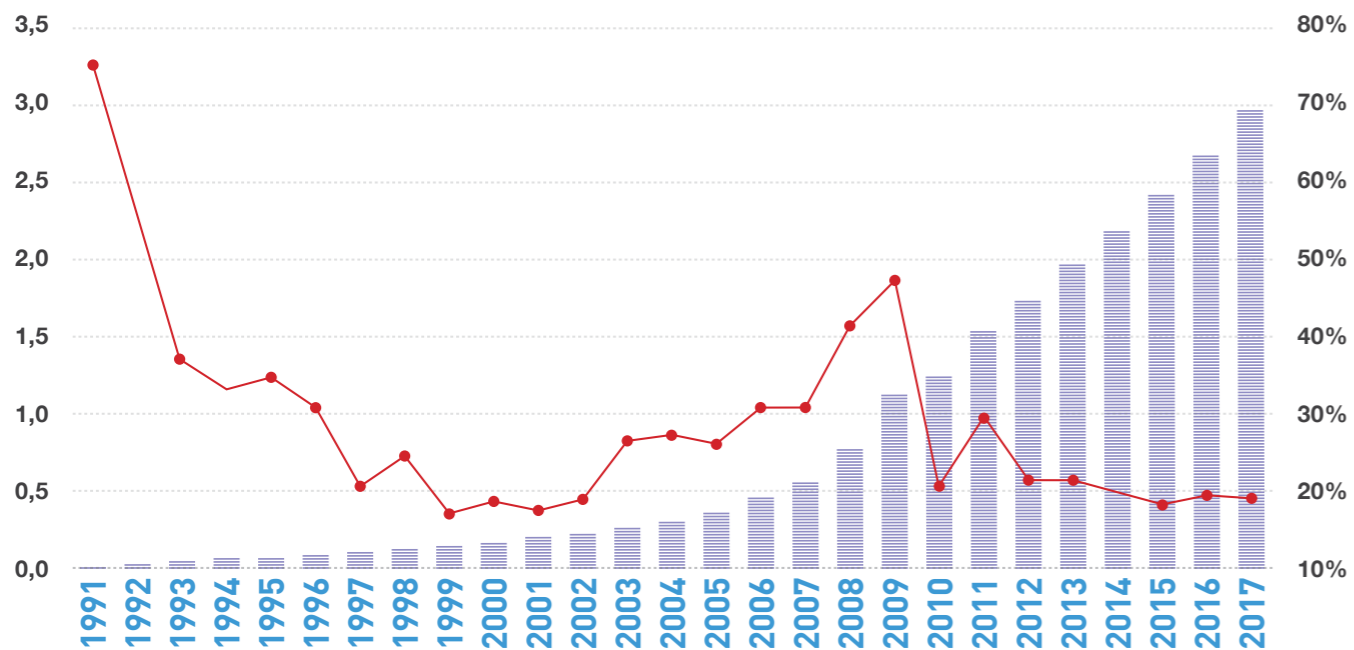
83,1% /tổng số hộ gia đình

Dân số đô thị của Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng với tốc độ

3,5% /năm

Ban lãnh đạo Vincom Retail sẽ phát huy lợi thế sẵn có và tận dụng các điều kiện kinh tế thuận lợi hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

Doanh thu và tăng trưởng bán lẻ giai đoạn 1991-2017



■ Doanh thu (triệu tỷ đồng) —●— Tăng trưởng (%)

Nguồn: Forbes

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017

Trong năm 2017, Vincom Retail tiếp tục có bước phát triển ngoạn mục với việc hoàn thiện và đưa vào vận hành 15 TTTM mới trên cả nước.

Tính đến thời điểm 28 tháng 02 năm 2018, Vincom Retail đang quản lý, vận hành và cho thuê 46 TTTM hiện diện trên 24 tỉnh và thành phố với tổng diện tích mặt bằng bán lẻ lên đến 1,2 triệu m².

Với chất lượng và đẳng cấp đã được khẳng định, các TTTM Vincom luôn là điểm đến đầu tiên của những thương hiệu phổ biến trên thế giới như Nike, Adidas, Gap, Old Navy, McDonalds, KFC, CGV, Lotte, California Fitness và Playtime. Đặc biệt, nhiều thương hiệu uy tín đã chọn hệ thống TTTM Vincom là điểm mở cửa hàng bán lẻ đầu tiên tại Việt Nam như Zara, Mango, H&M, Massimo Dutti và Pull&Bear. Những thương hiệu này phù hợp thị hiếu và đạt được thành công trong kinh doanh nhất định với tầng lớp trung lưu mới ở Việt Nam.

Ngoài ra, các TTTM Vincom còn có nhiều khách hàng chiến lược và dài hạn, là các thương hiệu được sở hữu bởi Tập đoàn Vingroup như VinMart, VinPro. Những thương hiệu này được đánh giá là đáp ứng đầy đủ các nhu cầu mua sắm đa dạng của người tiêu dùng Việt Nam.

Trong năm 2017, thương hiệu Vincom+ đã ra đời và phủ sóng tại 8 tỉnh thành với 9 trung tâm mua sắm và thu hút được đông đảo người dân địa phương. Song song với mô hình này, các mô hình TTTM truyền thống vẫn được mở rộng với 4 Vincom Center, 3 Vincom Megamall, và 30 Vincom Plaza.

Trong mảng kinh doanh bất động sản để bán, trong năm 2017, bên cạnh việc tiếp tục triển khai bán hàng đối với các dự án đã mở bán, Công ty đã mở bán thêm 4 dự án, gồm 3 dự án nhà phố thương mại và 1 dự án phức hợp tại Bắc Ninh với khoảng 660 căn hộ. Công ty đã thực hiện ký hợp

đồng bán hơn 1.200 căn hộ, nhà phố thương mại, condotel, và shopoffice trong năm 2017, góp phần đảm bảo một phần doanh thu dự kiến trong các năm tiếp theo.

Phân tích doanh thu và lợi nhuận

Chỉ tiêu	Năm 2017 (tỷ đồng)	Năm 2016 (tỷ đồng)	% tăng/giảm
Tổng doanh thu	5.518	6.386	-14%
Doanh thu dịch vụ cho thuê BĐS đầu tư và các dịch vụ liên quan	4.455	3.805	17%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	951	2.556	-63%
Doanh thu khác	112	25	357%
Lợi nhuận trước thuế	2.169	2.588	-16%
Lợi nhuận sau thuế	2.028	2.440	-17%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016 và 2017

Tổng doanh thu năm 2017 giảm 868 tỷ đồng, tương đương 14% so với năm 2016, chủ yếu do suy giảm trong *Doanh thu chuyển nhượng BĐS*. Năm 2016, Vincom Retail bàn giao và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận bất động sản lớn từ các dự án nhà ở như Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, shopoffice – Royal City, shopoffice – Times City. *Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư* và các dịch vụ liên quan tăng 650 tỷ đồng, tương đương 17% so với năm 2016, chủ yếu đến từ việc đưa vào vận hành 15 TTTM mới trong năm 2017 và vận hành ổn định các TTTM đã khai trương năm 2016.

Do sụt giảm trong *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*, *Lợi nhuận trước thuế* và *Lợi nhuận sau thuế* của Vincom Retail cũng có sự suy giảm so với năm 2016. Tuy nhiên, có thể thấy *Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư* và các dịch vụ liên quan là nguồn doanh thu thường xuyên quan trọng nhất của Công ty có sự tăng trưởng lên đến 17% so với cùng kỳ năm trước.

Phân tích bảng cân đối tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2017 (tỷ đồng)	Năm 2016 (tỷ đồng)	% tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	13.357	7.387	81%
Tài sản dài hạn	24.777	26.912	-8%
Tổng tài sản	38.133	34.299	11%
Tổng nợ phải trả	12.039	9.616	25%
Trong đó: Tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)	5.974	5.961	0%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	211	70	202%
Vốn chủ sở hữu	26.094	24.683	6%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016 và 2017

Tài sản ngắn hạn tăng 5.970 tỷ đồng từ 7.387 tỷ đồng năm 2016 lên 13.357 tỷ đồng năm 2017, chủ yếu do biến động ở các chỉ tiêu *Hàng tồn kho* và *Tài sản ngắn hạn khác*. Hàng tồn kho tăng 1.160 tỷ đồng do Công ty triển khai các dự án bất động sản lớn như Condotel Đà Nẵng, Vinhomes Bắc

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2017	Năm 2016	
Cơ cấu tài sản:	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	64,97	78,46
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	35,03	21,54
Cơ cấu nguồn vốn:	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	31,57	28,03
	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	68,43	71,97
Khả năng thanh toán:	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,68	1,84
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,64	2,70
Tỷ suất lợi nhuận:	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	5,32	7,11
	Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	%	36,74	38,20
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	7,77	9,88

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016 và 2017

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các chỉ số về Khả năng thanh toán của Vincom Retail có xu hướng giảm so với năm 2016 do tốc độ tăng trưởng tài sản ngắn hạn chậm hơn tốc độ tăng nợ ngắn hạn. Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 2,70 lần về 1,64 lần và hệ số thanh toán nhanh giảm từ 1,84 lần về 0,68 lần. Bản chất của việc tăng nợ ngắn hạn là do phân loại khoản trái phiếu 2.800 tỷ

Ninh. *Tài sản ngắn hạn* khác tăng 4.339 tỷ đồng từ 1.666 tỷ đồng năm 2016 lên 6.006 tỷ đồng năm 2017, chủ yếu do Công ty tiến hành đặt cọc đầu tư phát triển các dự án trong tương lai.

Tài sản dài hạn giảm 2.136 tỷ đồng từ 26.912 tỷ đồng năm 2016 xuống 24.777 tỷ đồng năm 2017, chủ yếu do phân loại khoản Phải thu về cho vay từ dài hạn thành ngắn hạn. Công ty đã ghi nhận và đưa vào vận hành thêm 15 TTTM mới, dẫn tới chỉ tiêu *Bất động sản đầu tư* tăng 3.822 tỷ đồng so với đầu năm. Đồng thời, trong năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng phần vốn góp tại CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát dẫn tới giá trị *Đầu tư vào công ty liên kết* giảm 4.029 tỷ đồng so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2016.

Tổng nợ vay của Công ty tăng 13 tỷ đồng từ 5.961 tỷ đồng năm 2016 lên 5.974 tỷ đồng năm 2017, trong đó *Nợ vay và thuê tài chính ngắn hạn* tăng 2.809 tỷ đồng do phân loại khoản trái phiếu 2.800 tỷ đến hạn trong năm 2018 sang vay ngắn hạn. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 2.796 tỷ chủ yếu do Công ty đã thanh toán hết gốc của khoản vay Vingroup 2.663 tỷ đồng, khoản vay trái phiếu 2.800 tỷ đã được phân loại sang ngắn hạn, đồng thời Vincom Retail huy động thêm khoản trái phiếu 3.000 tỷ.

Vốn chủ sở hữu năm 2017 tăng 1.411 tỷ lên 26.094 tỷ, chủ yếu do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 955 tỷ đồng.

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng từ 70 tỷ đồng năm 2016 lên 211 tỷ đồng năm 2017. Trong năm 2017, Công ty đã nộp tổng số 895 tỷ đồng vào Ngân sách Nhà nước.

đến hạn trong năm 2018 sang vay ngắn hạn.

Do Nợ ngắn hạn tăng nhanh nên các chỉ tiêu về Cơ cấu nguồn vốn có xu hướng tăng so với năm 2016. Tỷ lệ Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn tăng nhẹ từ 28,03% lên 31,57% trong khi tỷ lệ Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn giảm từ 71,97% xuống 68,43%.

Kế hoạch hoạt động năm 2018

Công ty tiếp tục tăng độ phủ TTTM tại nhiều thị trường các tỉnh thành lớn nhỏ, với dự kiến mở mới khoảng từ 25 tới 30 TTTM và trung tâm mua sắm trong năm 2018

Với định vị từ trung tới cao cấp và mục tiêu hiện diện trên toàn quốc, Vincom Retail một mặt sẽ đồng hành cùng các thương hiệu Việt, mặt khác sẽ thu hút và tạo điều kiện cho nhiều thương hiệu quốc tế nổi tiếng thâm nhập thị trường tiêu dùng nội địa thông qua mạng lưới bán hàng hàng đầu Việt Nam.

Năm 2018, Vincom Retail sẽ tiếp tục đa dạng hóa các sản phẩm, trải nghiệm ẩm thực, vui chơi, giải trí để thu hút ngày càng nhiều khách hàng từ mọi lứa tuổi và đáp ứng nhu cầu mua sắm của mọi đối tượng.

Cuối cùng, tùy theo điều kiện thị trường, Công ty dự định mở bán một số dự án nhà phố thương mại ở các tỉnh, thành phố dự kiến triển khai các TTTM Vincom.





Quản trị doanh nghiệp

—	
Mô hình quản trị chung	48
Báo cáo Hội đồng Quản trị	48
Báo cáo Ban Kiểm soát	50
Báo cáo quản trị	51
Hoạt động kiểm toán nội bộ	52
Quản trị rủi ro	52
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	52



Mô hình quản trị chung

Chi tiết xem tại Báo cáo thường niên của Vingroup năm 2017, Chương Quản trị doanh nghiệp - Mục Mô hình quản trị chung của Vingroup - Trang 72.

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

HDQT của Vincom Retail gồm 8 thành viên, trong đó có một Chủ tịch HDQT và 3 thành viên HDQT độc lập.

Hoạt động hợp và ban hành các nghị quyết quan trọng

Trong năm 2017, HDQT đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 vào ngày 20 tháng 04 tháng 2017
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2017, Báo cáo tài chính quý và bán niên
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và HDQT đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh

- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định kể từ thời điểm trở thành Công ty đại chúng và Công ty niêm yết quy mô lớn

- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra

HDQT chưa lập các tiểu ban trực thuộc HDQT. Trong năm 2017, HDQT đã ban hành 29 Nghị quyết, bao gồm các nội dung:

- Phê duyệt các thay đổi về nhân sự
- Thông qua các nội dung nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật
- Phê duyệt các giao dịch các bên liên quan
- Thông qua các vấn đề liên quan đến Hồ sơ đăng ký niêm yết và đăng ký chứng khoán

Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã ban hành trong năm 2017

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	01/01/2017	HDQT VCR phê duyệt chính sách giá giao dịch với người liên quan
2	01/2017/NQ-HDQT-VCR	06/01/2017	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc
3	0701/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	07/01/2017	Chỉ định công ty kiểm toán cho năm tài chính 2017
4	Nghị quyết 04/2017/NQ-HDQT-VCR	20/01/2017	Thay đổi Tổng Giám đốc - Người đại diện pháp luật của Công ty và thay đổi Chủ tài khoản của Công ty

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
5	05A/2017/NQ-HDQT-VCR	08/02/2017	Phê duyệt phát hành Trái phiếu riêng lẻ và phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ. Phê duyệt BCTC riêng và hợp nhất năm 2016 của VCR
6	04/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	13/02/2017	Thành lập chi nhánh công ty TNHH Retail Miền Bắc tại Yên Bái
7	07/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	22/02/2017	Thành lập chi nhánh công ty TNHH Retail Miền Nam tại Vĩnh Long
8	08/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	28/02/2017	Thành lập chi nhánh công ty TNHH Retail Miền Nam tại Kiên Giang
9	09/2017/QĐ-HDQT-VCR	03/03/2017	Thông qua chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Đầu tư An Phong
10	10/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	08/03/2017	Thành lập chi nhánh công ty TNHH Retail Miền Bắc tại Thanh Hóa
11	10A/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	15/03/2017	Nghị quyết HDQT về việc ký kết HĐ BCC dự án Tuyên Quang
12	11/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	20/03/2017	Thành lập chi nhánh công ty TNHH Retail Miền Nam tại Hậu Giang
13	12/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	22/03/2017	Thành lập chi nhánh công ty TNHH Retail Miền Bắc tại Tuyên Quang
14	13/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	27/03/2017	Thành lập chi nhánh công ty TNHH Retail Miền Bắc tại Hà Tĩnh
15	14/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	27/03/2017	Sáp nhập An Phong vào Công ty TNHH Retail Miền Nam
16	14B/2017/NQ-HDQT-VINCOM RETAIL	30/04/2017	Phê duyệt chủ trương ký kết HĐ dịch vụ với bên liên quan
17	06/2017/NQ-HDQT-VCR	28/06/2017	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần trong Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát
18	09/2017/NQ-HDQT-VCR	30/06/2017	Chấm dứt tư cách thành viên HDQT và bổ nhiệm thành viên HDQT thay thế
19	05/2017/NQ-HDQT-VCR	01/08/2017	Thành lập Chi nhánh tại tỉnh Phú Yên - Công ty VCR Miền Nam
20	14A/2017/NQ-HDQT-VCR	16/08/2017	Phê duyệt chủ trương ký kết các hợp đồng, giao dịch với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
21	15/2017/NQ-HDQT-VCR	23/08/2017	Thông qua phương án chào bán cổ phần ưu đãi cho Credit Suisse AG và WP Investment III B.V
22	16/2017/NQ-HDQT-VCR	09/09/2017	Thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty
23	17/2017/NQ-HDQT-VCR	12/09/2017	Thông qua việc mua lại cổ phần ưu đãi của cổ đông
24	18/2017/NQ-HDQT-VCR	12/09/2017	Thông qua việc giảm vốn điều lệ Công ty
25	18A/2017/NQ-HDQT-VCR	12/09/2017	Nghị quyết HDQT phê duyệt chủ trương ký kết các hợp đồng, giao dịch với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
26	19/2017/NQ-HDQT-VCR	15/09/2017	Thông qua các vấn đề liên quan đến Hồ sơ đăng ký niêm yết
27	20/2017/NQ/HDQT - VCR JSC	18/09/2017	Thông qua việc chuyển đổi Cổ phần Ưu đãi thành Cổ phần Phổ thông
28	21/2017/HĐQT-VCR JSC	30/09/2017	Thông qua các vấn đề liên quan đến việc đăng ký chứng khoán
29	22/2017/HĐQT-VCR JSC	21/10/2017	NQ phê duyệt giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu VCR tại Sở GDCK TP HCM

Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty

Trừ 3 thành viên HĐQT ở xa, tất cả các thành viên HĐQT còn lại và Ban Giám đốc tham gia đầy đủ các hội thảo, chương trình đào tạo về quản trị Công ty.

Báo cáo của Ban Kiểm soát

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty

BKS thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành.

Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) và HĐQT

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2017 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT cũng được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, BGD và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện quy chế quản trị nội bộ Công ty

Nhờ việc thực hiện nghiêm túc quy chế quản trị công ty, HĐQT đã chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm qua, BKS cũng đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.

Báo cáo quản trị

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2017

Trong năm 2017, Công ty tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Trong năm 2017, Vincom Retail tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa được sự đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà Đầu tư của Vincom Retail đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho Cổ đông và Nhà Đầu tư. *Thông tin chi tiết xem tại Chương Quản trị Doanh nghiệp – Mục Thông tin Cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông – Trang 52.* Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con được kiểm toán bởi công ty kiểm toán có uy tín trên toàn cầu là Ernst & Young (Việt Nam).

Thù lao và các khoản lợi ích của thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Tổng số tiền thù lao của các thành viên HĐQT, BKS và BGD trong năm 2017 là 12,4 tỷ đồng, tương đương 0,6% lợi nhuận sau thuế.

Các thay đổi về thành viên HĐQT, Ban kiểm soát và Ban giám đốc

Miễn nhiệm thành viên HĐQT với bà Vũ Tuyết Hằng, bà Mai Hương Nội, bà Nguyễn Diệu Linh từ ngày 30 tháng 06 năm 2017.

Miễn nhiệm thành viên HĐQT với bà Thái Thị Thanh Hải, ông Jeffrey David Perlman từ ngày 29 tháng 09 năm 2017.

Miễn nhiệm thành viên HĐQT với ông Joseph Raymond Gagnon từ ngày 09 tháng 09 năm 2017.

Bổ nhiệm thành viên HĐQT với bà Dương Thị Mai Hoa, bà Trần Mai Hoa, bà Nguyễn Thị Dịu từ ngày 30 tháng 06 năm 2017.

Bổ nhiệm thành viên HĐQT với bà Mai Thu Thủy, bà Lê Mai Lan, ông Brett Krause, ông Timothy J. Daly từ ngày 09 năm 2017.

Miễn nhiệm thành viên BKS với ông Fan Li từ ngày 29 tháng 09 năm 2017.

Bổ nhiệm thành viên BKS với bà Đỗ Thị Quỳnh Trang, bà Nguyễn Thu Phương, bà Trần Thanh Tâm từ ngày 09 tháng 09 năm 2017.

Hoạt động kiểm toán nội bộ

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2017, Chương Quản trị Doanh nghiệp – Mục Hoạt động kiểm toán nội bộ – Trang 82.

Quản trị rủi ro

Tại Vincom Retail, Ban Lãnh đạo luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn để quản trị rủi ro. Nghiệp vụ quản trị rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa phí tổn từ rủi ro phát sinh và chi phí quản trị rủi ro, phù hợp với các chính sách chung về Quản trị rủi ro của Tập đoàn Vingroup. Ban Lãnh đạo liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2017, Chương Quản trị Doanh nghiệp – Mục Quản trị rủi ro – Trang 83.

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông

Thông tin cổ phiếu Vincom Retail 2017

- Mã cổ phiếu: **VRE**
- Cổ phần chuyển nhượng tự do: **1.901.078.733 cổ phần**
- Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: **không**

Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 04 tháng 01 năm 2018)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	1.119.130.118	58,87	3	3	0
	- Trong nước	1.119.130.118	58,87	3	3	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
4	Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0	0
7	Cổ đông khác	781.948.615	41,13	6.262	162	6.100
	- Trong nước	260.054.974	13,68	6.028	23	6.005
	- Nước ngoài	521,893,641	27,45	234	139	95
TỔNG CỘNG		1.901.078.733	100	6.265	165	6.100
Trong đó: - Trong nước		1.379.185.092	72,55	6.031	26	6.005
- Nước ngoài		521.893.641	27,45	234	139	95

Sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 04/01/2018)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Mai Thu Thủy	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Dương Thị Mai Hoa	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm tháng 03 năm 2018)	0	0
3	Trần Mai Hoa	Thành viên HĐQT	0	0
4	Nguyễn Thị Dịu	Thành viên HĐQT	0	0
5	Lê Mai Lan	Thành viên HĐQT	0	0
6	Jeffrey David Perlman	Thành viên HĐQT	0	0
7	Brett Krause	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
8	Timothy J. Daly	Thành viên HĐQT độc lập		
9	Phan Thanh Sơn	Thành viên HĐQT độc lập		
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	0	0
2	Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm tháng 03 năm 2018)	0	0
3	Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm tháng 03 năm 2018)	0	0
4	Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính	0	0
5	Bùi Tiến Lực	Kế toán trưởng		
BAN KIỂM SOÁT				
1	Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng Ban	0	0
2	Nguyễn Thu Phương	Thành viên	0	0
3	Trần Thanh Tâm	Thành viên	0	0

Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 04/01/2018)

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	349.155.185	18,37 %
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	613.086.483	32,25%
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	156.888.450	8,25%

Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, BKS, BGD):*Không phát sinh***Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt:***Không phát sinh***Giao dịch cổ phiếu quỹ:***Không phát sinh***Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn:**

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ cổ đông nội bộ / Công ty	Số cổ phiếu sở hữu khi niêm yết		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm Ghi chú
		Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
WP Investments III B.V.	Cổ đông lớn sở hữu hơn 5%	288.332.239	15,17	92.996.397	4,89	Bán cổ phiếu. Tại thời điểm 04 tháng 01 năm 2018, WP Investments III B.V. không còn là cổ đông lớn của Vincom Retail
Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore	Cổ đông lớn sở hữu hơn 5%	96.110.746	5,06	30.998.798	1,63	Bán cổ phiếu. Tại thời điểm 04 tháng 01 năm 2018, Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore không còn là cổ đông lớn của Vincom Retail

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Phương thức tăng vốn
Năm 2013	0	2.944.200.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần
Tháng 07/2013	2.829.600.000.000	5.773.800.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông và ưu đãi
Tháng 12/2013	3.530.000.000.000	9.303.800.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi
Tháng 04/2014	2.706.780.000.000	12.010.580.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi
Tháng 06/2015	9.098.000.000	12.019.678.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông
Tháng 07/2015	2.152.567.470.000	14.172.245.470.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi
Tháng 03/2016	1.544.917.800.000	15.717.163.270.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông
Tháng 05/2016	1.254.223.147.829	16.971.386.417.829	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Tháng 10/2016	117.851.002.171	17.089.237.420.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Tháng 12/2016	4.002.487.530.000	21.091.724.950.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Tháng 09/2017	419.200.000.000	21.510.924.950.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi để chuyển đổi khoản vay chuyển đổi
Tháng 09/2017	(2.500.137.620.000)	19.010.787.330.000	Mua lại một phần cổ phần ưu đãi và hủy bỏ Chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông

Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2017

Vincom Retail bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan, bảo đảm tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài. Vincom Retail cam kết cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh của Công ty qua website chính thức. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin và thông cáo về tài chính của Công ty bằng tiếng Việt và tiếng Anh được cập nhật cùng lúc và có

thể được xem và tải từ website www.vincom.com.vn, mục Quan hệ cổ đông.

Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư của Vincom Retail sẽ tiếp tục phát huy các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi qua địa chỉ email: ir@vincom.com.vn.

Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	
Ngày 30 tháng 10 năm 2017	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 3 năm 2017
Ngày 30 tháng 01 năm 2018	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 4 năm 2017

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	
Tháng 04 năm 2018	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý 1 năm 2018
Tháng 07 năm 2018	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý 2 năm 2018
Tháng 10 năm 2018	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý 3 năm 2018
Tháng 01 năm 2019	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý 4 năm 2018



Báo cáo phát triển bền vững

Tầm nhìn bền vững	58
Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững	58
Chiến lược Phát triển bền vững	58



Tầm nhìn bền vững

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững

Phát triển nhân sự bền vững

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2017, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Tầm nhìn bền vững – Trang 96.

Tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường

Tại toàn bộ các cơ sở trong hệ thống, Vincom Retail kiểm soát mức tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu mức tiêu thụ. Nhờ đó, tại các TTTM Vincom, chỉ tiêu Số năng lượng tiêu thụ/m² sàn xây dựng giảm 9% so với năm 2016.

Năm 2017, Vincom Plaza Đà Nẵng là TTTM đầu tiên tại miền Trung ứng dụng công nghệ xanh tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường, với hệ thống giám sát tự động SSOCTM phát triển trên nền tảng IoT – Internet of Things, giúp tiết kiệm kinh phí tiêu thụ điện, bảo vệ môi trường và giúp giảm thải được khối lượng CO2 tới 200,2 tấn/năm. Mô hình này dự kiến sẽ được nhân rộng trên chuỗi các TTTM thuộc hệ thống Vincom trong năm 2018.

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để 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 nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

Cơ cấu nhân sự

STT	Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1.	Đại học và trên đại học	270	77.6%
2.	Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	61	17.5%
3.	Công nhân lao động phổ thông	17	4.9%
Tổng cộng		348	100%

Cơ cấu lao động theo giới tính

STT	Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1.	Nam	101	29%
2.	Nữ	247	71%
Tổng cộng		348	100%

Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2017 của CBNV của Công ty là 26,8 triệu đồng/tháng.

Chính sách đối với người lao động

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo công ăn việc làm ổn định, cải thiện thu nhập, và quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần CBNV.

Chế độ làm việc

Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 44-48h/tuần tùy theo vị trí công việc. CBNV làm việc đủ 12 tháng sẽ được nghỉ phép 12 ngày/năm tùy theo điều kiện làm việc. Nếu chưa đủ 12 tháng thì số ngày nghỉ phép hàng năm được tính tương ứng với số tháng làm việc trong năm. Công ty sẽ tăng số ngày nghỉ phép dựa trên thời gian làm việc của CBNV, cứ mỗi 5 năm làm việc sẽ được nghỉ thêm 1 ngày. Ngoài ra, hàng năm, tất cả CBNV của Công ty đều được nghỉ lễ theo quy định của Nhà nước.

Chính sách tuyển dụng, 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.

- Công tác tuyển dụng**

Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động, ưu tiên người lao động có kinh nghiệm, đáp ứng được yêu cầu công việc và có năng lực, và tuyển dụng những cán bộ trẻ có năng lực và tay nghề cao bổ sung vào nguồn nhân lực của Công ty.

- Công tác đào tạo**

Công ty tập trung vào 6 nhóm nội dung sau:

Văn hóa truyền lửa: Nhằm giúp CBNV hiểu rõ được về lịch sử, văn hóa và các quy định về diện mạo, thái độ, tác phong, giao tiếp để từ đó CBNV gắn kết với công ty, xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững.

Đào tạo năng lực lãnh đạo: Nhận thức được tầm quan trọng của Cán bộ điều hành, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý điều hành theo khung năng lực lãnh đạo chung của Tập đoàn.

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

Đào tạo năng lực cốt lõi: Nhằm trang bị cho CBNV các kỹ năng mềm theo khung năng lực cốt lõi để phục vụ công việc.

Đào tạo Quy định quy chế: Các nội dung đào tạo 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 trong quá trình làm việc.

Đào tạo kỹ yếu: 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 thể có thêm được nhiều kinh nghiệm khi xử lý tình huống phát sinh.

- Hình thức đào tạo**

Đối với các nhân viên mới: trước khi vào làm việc, CBNV sẽ được công ty đào tạo hội nhập, bao gồm các thông tin về công ty, quy chế tổ chức, hoạt động của Công ty, và chế độ của người lao động. Sau đó, CBNV sẽ tiếp tục được đào tạo nghiệp vụ chuyên môn theo chuyên ngành tuyển dụng.

Đối với nhân viên chính thức: việc đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ được thực hiện một cách liên tục và có hệ thống. Theo đó, hàng năm Công ty sẽ tổ chức đào tạo nghiệp vụ để nâng cao trình độ cho CBNV bằng cách tổ chức lớp huấn luyện tại Công ty hoặc tổ chức tham dự các khóa huấn luyện ngắn hạn/dài hạn theo kế hoạch đào tạo được lập từ đầu năm, bao gồm đi thực tế tham quan và nghiên cứu tại các thị trường có ngành vận hành TTTM phát triển.

Sau mỗi năm, Phòng Đào tạo tổng hợp và đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công tác thực tế của CBNV tham gia đào tạo. Mục tiêu của Công ty là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự thành thạo trong nghiệp vụ, chuẩn mực trong đạo đức và chuyên nghiệp trong phong cách làm việc. Toàn bộ CBNV của Công ty luôn được đào tạo thường xuyên để có đủ năng lực chuyên môn và thực hiện tốt công việc được giao.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chính sách tiền lương

Công ty có chế độ lương phù hợp với đặc trưng vị trí và công việc cụ thể, cách phân loại này bảo đảm quyền lợi cho người lao động theo đúng các quy định của pháp luật.

Mức lương tối thiểu: Công ty áp dụng mức lương tối thiểu là 5.000.000 đồng/người/tháng (thực lĩnh), mức lương này sẽ được thay đổi theo luật lao động hiện hành, và tình hình thực tế của Công ty trong năm.

Điều chỉnh, tăng lương: Định kỳ hàng năm vào quý I, Công ty sẽ đánh giá năng lực CBNV dựa vào Bảng kế hoạch công việc cá nhân đã thiết lập đầu năm và/hoặc có điều chỉnh trong năm, từ đó sẽ đưa ra những quyết định điều chỉnh tăng lương phù hợp với thành tích của mỗi CBNV. Cơ chế này giúp tạo động lực rất lớn cho CBNV, thúc đẩy sự cố gắng và luôn sáng tạo hết mình trong công việc của mỗi người.

Chính sách thưởng

Thưởng tháng lương thứ 13: Để ghi nhận sự đóng góp của mỗi CBNV trong năm, CBNV đáp ứng điều kiện theo quy định, bao gồm chỉ tiêu đào tạo, sẽ được thưởng lương tháng thứ 13 tính theo số tháng làm việc thực tế tại Công ty trong năm.

Thưởng cuối năm Âm lịch: Vào dịp cuối năm Âm lịch, 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 của Công ty tuân thủ theo chính sách hàng năm của Tập đoàn Vingroup.

Thưởng Sáng kiến: Để khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và đầu tư trong công việc, Công ty luôn có những chính sách khen thưởng cho những CBNV có đóng góp cải tiến mang lại kết quả, hiệu quả công việc hoặc lợi ích giá trị cho Công ty, và 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: CBNV được phân công tham gia vào các hoạt động ngoài phạm vi công việc bình thường sẽ được xét thưởng theo chính sách thưởng của Chiến dịch/ Dự án: thưởng khai trương TTTM, thưởng đào tạo nội bộ.

Thưởng khoán/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: Bên cạnh các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN, 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 xây dựng tinh thần làm việc tập thể, du lịch, nghỉ dưỡng: Công ty tổ chức các hoạt động phong trào cho CBNV, tạo điều kiện để tất cả CBNV dù ở đơn vị nào cũng có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn và 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 ngày lễ 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, CBNV có thể được nhận quà hoặc tiền thưởng.

Hoạt động đoàn thể

Công ty đặc biệt quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần của toàn thể CBNV. Công ty hướng tới mục tiêu tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên CBNV phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy văn hóa Công ty qua các hoạt động thể dục thể thao, các hoạt động biểu diễn, văn nghệ, các hoạt động thiện nguyện và nhiều hoạt động đoàn thể nội bộ khác. Ngoài ra, Công ty thường xuyên khuyến khích CBNV tham gia vào các phong trào chung của Tập đoàn Vingroup.

Chính sách phúc lợi được xây dựng 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.





Báo cáo tài chính

Thông tin chung	64
Báo cáo của Ban Giám đốc	66
Báo cáo kiểm toán độc lập	67
Bảng cân đối kế toán hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	68
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	71
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	72
	74



Thông tin chung

Công ty

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 1, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 18 được cấp ngày 15 tháng 09 năm 2017.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 06 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con được gọi là Tập đoàn.

Hội đồng Quản trị

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM VÀ VÀO NGÀY LẬP BÁO CÁO NÀY NHƯ SAU:

Bà Mai Thu Thủy	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 09 tháng 03 năm 2018
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 09 tháng 09 năm 2017
	Thành viên	miễn nhiệm ngày 09 tháng 03 năm 2018
Bà Dương Thị Mai Hoa	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2017
		miễn nhiệm ngày 09 tháng 03 năm 2018
Bà Vũ Tuyết Hằng	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2017
Bà Thái Thị Thanh Hải	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2017
		miễn nhiệm ngày 29 tháng 09 năm 2017
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2017
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2017
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2017
Bà Lê Mai Lan	Thành viên	bổ nhiệm ngày 09 tháng 09 năm 2017
Ông Brett Krause	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 09 tháng 09 năm 2017
Ông Timothy J. Daly	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 09 tháng 09 năm 2017
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	miễn nhiệm ngày 09 tháng 09 năm 2017
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 09 năm 2017
		bổ nhiệm ngày 09 tháng 02 năm 2018
Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 09 tháng 02 năm 2018

Ban Giám đốc

CÁC THÀNH VIÊN BAN GIÁM ĐỐC TRONG NĂM VÀ VÀO NGÀY LẬP BÁO CÁO NÀY NHƯ SAU:

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám Đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2017
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2017
Bà Vũ Tuyết Hằng	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2017
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 05 tháng 07 năm 2017
		miễn nhiệm ngày 30 tháng 03 năm 2018
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 30 tháng 03 năm 2018
Bà Đinh Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 20 tháng 09 năm 2017
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính	
Bà Phạm Thu Thủy	Giám đốc Nhân sự	miễn nhiệm ngày 21 tháng 08 năm 2017
Bà Thịnh Thị Thanh Huyền	Giám đốc Nhân sự	bổ nhiệm ngày 21 tháng 08 năm 2017
		miễn nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2017
Bà Bùi Thanh Hương	Giám đốc Nhân sự - Đào tạo	bổ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2018

Ban Kiểm soát

CÁC THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM VÀ VÀO NGÀY LẬP BÁO CÁO NÀY NHƯ SAU:

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 09 tháng 09 năm 2017
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 09 tháng 09 năm 2017
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 09 tháng 09 năm 2017
Ông Fan Li	Thành viên	bổ nhiệm ngày 09 tháng 09 năm 2017
		miễn nhiệm ngày 29 tháng 09 năm 2017

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm cho đến ngày 27 tháng 02 năm 2017 là bà Vũ Tuyết Hằng và từ ngày 27 tháng 02 năm 2017 đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Mai Hoa.

Bà Phạm Ngọc Thoa được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 27 tháng 02 năm 2017

Kiểm toán viên

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và

- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Công bố của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



PHẠM NGỌC THOA
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 10 tháng 04 năm 2018

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi:

Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) và các công ty con được lập ngày 10 tháng 04 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 68, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



BÙI ANH TUẤN
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 10 tháng 04 năm 2018

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty và các công ty con liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty và các công ty con. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



PHÙNG MẠNH PHÚ
Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.356.535.681.339	7.386.780.683.535
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.421.529.231.881	1.697.770.643.584
111	1. Tiền		851.529.231.881	396.770.643.584
112	2. Các khoản tương đương tiền		570.000.000.000	1.301.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn	5	60.181.546.761	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		60.181.546.761	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.052.502.966.557	3.339.978.283.431
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	567.834.036.030	829.118.701.188
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	277.332.511.822	112.430.599.662
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	34	2.613.600.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	663.549.796.021	2.460.532.042.477
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(69.813.377.316)	(62.103.059.896)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.816.699.091.977	682.802.020.831
141	1. Hàng tồn kho		1.842.989.435.687	682.802.020.831
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(26.290.343.710)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.005.622.844.163	1.666.229.735.689
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	347.781.813.747	134.128.817.640
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		125.297.469.785	53.325.440.560
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.160.024.734	7.316.363.452
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	5.530.383.535.897	1.471.459.114.037
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		24.776.701.353.840	26.912.369.073.413
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.594.538.151	2.621.206.138.153
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	34	-	2.613.600.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		7.594.538.151	7.606.138.153
220	II. Tài sản cố định		170.582.653.735	399.239.509.059
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	136.943.332.298	363.124.554.561
222	Nguyên giá		185.494.246.758	402.892.898.032
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.550.914.460)	(39.768.343.471)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	33.639.321.437	36.114.954.498
228	Nguyên giá		46.477.046.089	42.542.425.931
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.837.724.652)	(6.427.471.433)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
230	III. Bất động sản đầu tư	14	20.401.205.403.605	16.578.695.771.664
231	1. Nguyên giá		22.721.608.675.377	18.069.982.739.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.320.403.271.772)	(1.491.286.967.776)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.080.110.809.673	1.469.550.325.308
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.080.110.809.673	1.469.550.325.308
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.830.000.000.000	4.029.021.936.688
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	4.029.021.936.688
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.830.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.287.207.948.676	1.814.655.392.541
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	394.382.213.713	1.188.074.653.966
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	13.880.235.718	2.051.566.120
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	327.000.000.000	-
269	4. Lợi thế thương mại	18	551.945.499.245	624.529.172.455
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		38.133.237.035.179	34.299.149.756.948

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.039.182.364.957	9.615.764.625.070
310	I. Nợ ngắn hạn		8.138.185.249.855	2.732.786.353.833
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.065.331.095.768	453.462.128.499
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	2.182.538.040.726	1.001.726.658.662
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	210.977.942.122	69.898.475.574
314	4. Phải trả người lao động		6.656.956.329	7.159.513.795
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	513.997.590.415	402.781.158.360
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	31.229.205.083	36.729.973.600
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.299.618.600.994	749.123.204.412
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	25.1	2.815.687.168.461	6.470.632.184
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		9.252.492.453	2.538.451.243
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.896.157.504	2.896.157.504
330	II. Nợ dài hạn		3.900.997.115.102	6.882.978.271.237
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	56.368.606.277	92.194.087.312
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	623.930.109.316	551.324.610.424
338	3. Vay và nợ dài hạn	25.2	3.158.122.599.141	5.954.349.028.639
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	62.575.800.368	283.419.944.863
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	1.690.599.999
400	D.VỐN CHỦ SỞ HỮU		26.094.054.670.222	24.683.385.131.878
410	I.Vốn chủ sở hữu	26	26.094.054.670.222	24.683.385.131.878
411	1.Vốn cổ phần đã phát hành		19.010.787.330.000	21.091.724.950.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		19.010.787.330.000	15.166.399.400.000
411b	- Cổ phần ưu đãi		-	5.925.325.550.000
412	2.Thặng dư vốn cổ phần		4.324.379.868.907	1.788.492.262.669
420	3.Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(58.419.891.967)	(58.419.891.967)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.786.541.240.791	1.831.051.293.949
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.831.051.293.949	198.191.335.424
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		955.489.946.842	1.632.859.958.525
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		30.766.122.491	30.536.517.227
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		38.133.237.035.179	34.299.149.756.948


NGUYỄN THANH HUYỀN
 Người lập


BÙI TIẾN LỰC
 Kế toán trưởng


PHẠM NGỌC THOA
 Giám đốc Tài chính

Ngày 10 tháng 04 năm 2018

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.518.240.029.667	6.385.888.582.258
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.518.240.029.667	6.385.888.582.258
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(2.717.091.439.410)	(3.743.479.589.189)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.801.148.590.257	2.642.408.993.069
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	586.894.964.438	1.244.117.630.752
22	7. Chi phí tài chính	29	(1.165.558.398.602)	(1.261.481.289.086)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(531.686.434.344)	(1.252.384.236.423)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	539.870.358.463	783.710.842.475
25	9. Chi phí bán hàng	30	(256.176.889.225)	(349.177.097.740)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(313.538.647.450)	(327.314.727.992)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.192.639.977.881	2.732.264.351.478
31	12. Thu nhập khác	32	33.738.649.561	47.317.425.597
32	13. Chi phí khác	32	(57.625.105.139)	(191.624.102.283)
40	14. Lỗ khác	32	(23.886.455.578)	(144.306.676.686)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.168.753.522.303	2.587.957.674.792
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(373.749.894.338)	(225.631.825.603)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	232.672.814.093	77.321.666.228
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.027.676.442.058	2.439.647.515.417
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.027.446.836.794	2.436.561.458.525
62	20. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát	26.1	229.605.264	3.086.056.892
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	791	1.504
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	791	1.473


NGUYỄN THANH HUYỀN
 Người lập


BÙI TIẾN LỰC
 Kế toán trưởng


PHẠM NGỌC THOA
 Giám đốc Tài chính

Ngày 10 tháng 04 năm 2018

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		2.168.753.522.303	2.587.957.674.792
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	35	936.046.521.247	736.862.688.827
03	Các khoản dự phòng		53.325.917.799	32.511.740.503
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	6.800.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	35	(494.403.470.406)	(2.028.977.206.756)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	29	531.686.434.344	1.252.384.236.423
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.195.408.925.287	2.587.539.133.789
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(80.296.849.379)	620.413.411.586
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.030.013.412.986)	1.361.969.841.575
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.676.286.102.958	(1.892.289.303.292)
12	Tăng chi phí trả trước		(234.560.922.980)	(1.040.744.181.058)
14	Tiền lãi vay đã trả		(474.102.890.457)	(1.807.084.150.688)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(253.310.475.017)	(313.737.922.111)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		2.799.410.477.426	(483.933.170.199)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	35	(7.223.881.140.930)	(1.458.764.059.417)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		9.933.583.949	2.067.949.805
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.890.181.546.761)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.574.694.088.166	159.000.000.000

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(4.210.000.000)	(680.354.867.382)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	35	3.588.367.957.995	3.858.189.859.192
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.856.020.571.350	682.909.048.965
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(2.089.256.486.231)	2.563.047.931.163
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	5.133.054.044.980
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(250.013.762)	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.987.603.333.333	213.170.400.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.712.194.660.825)	(5.320.331.951.312)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	26.1	(1.261.554.061.644)	(803.701.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(986.395.402.898)	(777.809.006.332)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(276.241.411.703)	1.301.305.754.632
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.697.770.643.584	396.464.888.952
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.421.529.231.881	1.697.770.643.584

NGUYỄN THANH HUYỀN
Người lập

Ngày 10 tháng 04 năm 2018

BÙI TIẾN LỰC
Kế toán trưởng

PHẠM NGỌC THOA
Giám đốc Tài chính

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

Thông tin công ty

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 1, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 18 được cấp ngày 15 tháng 09 năm 2017.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện dự án, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 115 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 327 nhân viên).

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con được gọi là Tập đoàn.

Cơ cấu tổ chức

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017, CÔNG TY CÓ 3 CÔNG TY CON NHƯ SAU:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc (“Công ty Vincom Retail Miền Bắc”)	100,00	100,00	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam (“Công ty Vincom Retail Miền Nam”) (1)	100,00	100,00	Số 72, đường Lê Thánh Tôn và số 45A, đường Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (“Công ty Suối Hoa”)	97,83	97,83	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(1) Vào ngày 30 tháng 04 năm 2017, Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (“Công ty An Phong”) đã sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam. Công ty An Phong trước khi sáp nhập là công ty con của Công ty Vincom Retail Miền Nam.

Cơ sở trình bày

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối hoặc lỗ lũy kế.

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, và các chi phí phát triển đất;

- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các tài sản thuê tài chính của Công ty và các công ty con đang được ghi nhận trên chỉ tiêu bất động sản đầu tư thuộc bảng cân đối kế toán.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận

là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 15 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	4 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty và các công ty con bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó. Công ty và các công ty con ghi nhận bất động sản đầu tư được mua trên báo cáo tài chính hợp nhất kể từ thời điểm Công ty và các công ty con nhận chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đầu tư từ bên chuyển giao tài sản, không phụ thuộc vào hình thức của hợp đồng mua hoặc thời điểm chuyển giao hồ sơ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu tài sản.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	23 - 50 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền và không tính hao mòn.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Công ty và các công ty con cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại. Theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư Công ty có quyền kiểm soát trung tâm thương mại tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao trung tâm thương mại từ bên đối tác để vận hành hoạt động kinh doanh. Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, tiền thuê mặt bằng trả trước theo hợp đồng thuê hoạt động, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước được ghi nhận theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, và các chi phí trả trước dài hạn khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh

hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất; và
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con, trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Công ty dùng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 06 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và nhà phố thương mại

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về chi phí sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại đã bán trong quá khứ

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty và các công ty con mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.

Tại ngày kết thúc năm kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Đối với giao dịch bán hàng nhiều cấu phần làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm trong tương lai, doanh thu ghi nhận là giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu trừ đi giá trị hợp lý cho phần nghĩa vụ chưa được thực hiện.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu liên quan đến hoạt động khu vui chơi giải trí, hoạt động quản lý, môi giới cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ có liên quan khác được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp và kết quả hợp đồng có thể được xác định một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở

tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu

nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	-	426.423.362
Tiền đang chuyển	479.043.505	748.683.664
Tiền gửi ngân hàng	851.050.188.376	395.595.536.558
Các khoản tương đương tiền	570.000.000.000	1.301.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.421.529.231.881	1.697.770.643.584

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2016: kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5,0%/năm đến 5,2%/năm).

5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư cuối năm là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất là 6,4%/năm.

Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, các diện tích thương mại đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Royal City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

6. Phải thu ngắn hạn khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	354.605.936.148	257.997.206.848
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	136.694.692.439	398.616.093.134
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	63.460.780.074	158.798.483.570
Phải thu khác	13.072.627.369	13.706.917.636
TỔNG CỘNG	567.834.036.030	829.118.701.188
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	413.242.224.835	750.866.776.432
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	154.591.811.195	78.251.924.756
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(47.813.377.316)	(38.610.447.594)
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác chiếm trên 10% tổng phải thu		
<i>Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i>	-	121.657.981.787
<i>Phải thu tiền bán khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp khác (i)</i>	100.000.000.000	331.000.000.000

(i) Công ty đã thu hồi khoản phải thu này trong tháng 04 năm 2018

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	213.196.405.978	86.593.026.069
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	64.136.105.844	25.837.573.593
TỔNG CỘNG	277.332.511.822	112.430.599.662
<i>Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm trên 10% tổng trả trước</i>		
<i>Trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh</i>	45.212.940.506	22.606.470.253
<i>Trả trước cho một nhà thầu xây lắp</i>	10.831.348.918	48.585.605.673
<i>Trả trước cho một nhà thầu xây lắp khác</i>	80.085.368.011	-

7. Phải thu ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi hộ phải thu (i)	324.247.798.709	77.203.545.610
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	178.089.460.071	639.420.892.966
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	42.350.429.099	73.944.329.170
Phải thu lại khoản đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	-	1.500.000.000.000
Phải thu đặt cọc mua cổ phần	-	79.677.103.485
Phải thu ngắn hạn khác	118.862.108.142	90.286.171.246
TỔNG CỘNG	663.549.796.021	2.460.532.042.477
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	418.345.034.222	2.070.171.423.563
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	245.204.761.799	390.360.618.914
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(22.000.000.000)	(23.492.612.302)

(i) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm các khoản phải thu chi hộ với giá trị 285,7 tỷ VND từ một số cổ đông cá nhân của Công ty liên quan đến các khoản chi phí tư vấn, môi giới, và bảo lãnh chào bán cổ phần của Công ty trong đợt chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng.

(ii) Trong năm, Công ty đã thu hồi khoản đặt cọc này.

8. Nợ xấu

NỢ XẤU CỦA CÔNG TY VÀ CÁC CÔNG TY CON BAO GỒM: Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại	119.615.053.813	71.801.676.497	93.360.709.267	54.750.261.673
Tổng giá trị các khoản phải thu khác	36.548.285.877	14.548.285.877	110.176.595.300	86.683.982.998
TỔNG CỘNG	156.163.339.690	86.349.962.374	203.537.304.567	141.434.244.671
Chi tiết các khoản nợ chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:				
Công ty Cổ phần Đại dương Thăng Long	-	-	79.677.103.485	79.677.103.485
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	28.052.522.215	6.052.522.215	28.052.522.215	6.052.522.215
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	22.185.202.163	2.636.046.307	22.185.202.163	10.048.211.073

9. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang (i)	1.786.872.630.859	(26.290.343.710)	541.519.759.031	-
Thành phẩm bất động sản	55.561.600.549	-	133.183.518.670	-
Hàng tồn kho khác	555.204.279	-	8.098.743.130	-
TỔNG CỘNG	1.842.989.435.687	(26.290.343.710)	682.802.020.831	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, căn hộ khách sạn, nhà phố thương mại để bán.

CHI TIẾT TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM DỰ PHÒNG GIÁM GIÁ HÀNG TỒN KHO: Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(26.290.343.710)	-
Số cuối năm	(26.290.343.710)	-

10. Chi phí trả trước

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	176.486.676.920	28.211.584.556
Trả trước lợi nhuận cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý căn hộ	96.893.216.963	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	22.467.699.299	14.733.341.776
Chi phí đầu tư các dự án	13.907.685.928	17.649.087.093
Chi phí lãi vay trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	22.367.438.971
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	38.026.534.637	51.167.365.244
TỔNG CỘNG	347.781.813.747	134.128.817.640
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) (i)	278.158.564.110	1.117.445.762.026
Chi phí sửa chữa lớn	47.819.223.135	8.257.900.851
Công cụ, dụng cụ	20.473.525.339	24.331.629.643
Tiền thuê đất trả trước	15.804.675.410	18.782.204.774
Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại	14.961.314.538	14.821.843.285
Chi phí trả trước dài hạn khác	17.164.911.181	4.435.313.387
TỔNG CỘNG	394.382.213.713	1.188.074.653.966

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái"), một công ty trong cùng Tập đoàn, đã cho Công ty Vincom Retail Miền Nam thuê trung tâm thương mại ("TTTT") tại Dự án Vincom Plaza Biên Hòa, Dự án Vincom Plaza Quang Trung và Dự án Vincom Plaza Lê Văn Việt theo các hợp đồng thuê TTTM. Trong tháng 10 năm 2017, các

bên đã thống nhất về việc không đơn phương chấm dứt các hợp đồng thuê TTTM giữa Công ty Sinh Thái và Công ty Vincom Retail Miền Nam. Theo đó, các tài sản tương ứng của các TTTM này đã được phân loại sang bất động sản đầu tư.

11. Tài sản khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	5.530.383.535.897	1.471.459.114.037
TỔNG CỘNG	5.530.383.535.897	1.471.459.114.037
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác (i)	132.200.000.000	520.977.385.226
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) (ii)	5.398.183.535.897	950.481.728.811
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (ii)	327.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	327.000.000.000	-

(i) Số dư cuối năm là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn. Công ty đang trong quá trình đàm phán để thu hồi lại khoản đặt cọc này;

(ii) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong cùng Tập đoàn (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm

bảo. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang cho Công ty và các công ty con tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty và các công ty con có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTTM cho các đối tác đầu tư.

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	244.817.164.018	141.996.453.796	3.841.561.057	11.051.627.747	1.186.091.414	402.892.898.032
Mua trong năm	-	15.667.579.987	488.725.001	2.863.433.245	410.217.058	19.429.955.291
Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	(211.559.372.720)	(11.074.831.707)	-	-	-	(222.634.204.427)
Thanh lý, nhượng bán	-	(12.826.193.939)	(349.808.199)	(1.018.400.000)	-	(14.194.402.138)
Số dư cuối năm	33.257.791.298	133.763.008.137	3.980.477.859	12.896.660.992	1.596.308.472	185.494.246.758
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết</i>	-	2.651.697.927	-	415.792.096	-	3.067.490.023
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số dư đầu năm	14.850.142.098	21.256.972.048	855.290.926	2.041.810.630	764.127.769	39.768.343.471
Khấu hao trong năm	2.205.569.089	22.740.336.248	455.712.575	2.167.714.610	629.049.035	28.198.381.557
Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	(9.977.114.588)	(4.583.017.507)	-	-	-	(14.560.132.095)
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.641.059.610)	(154.260.164)	(60.358.699)	-	(4.855.678.473)
Số dư cuối năm	7.078.596.599	34.773.231.179	1.156.743.337	4.149.166.541	1.393.176.804	48.550.914.460
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	229.967.021.920	120.739.481.748	2.986.270.131	9.009.817.117	421.963.645	363.124.554.561
Số dư cuối năm	26.179.194.699	98.989.776.958	2.823.734.522	8.747.494.451	203.131.668	136.943.332.298

13. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	42.542.425.931
Mua mới	3.934.620.158
Số dư cuối năm	46.477.046.089
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu năm	6.427.471.433
Hao mòn trong năm	6.410.253.219
Số dư cuối năm	12.837.724.652
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	36.114.954.498
Số dư cuối năm	33.639.321.437

Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay và trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày như Thuyết minh số 25.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 27.3.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh số 36.

14. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	5.090.680.817.489	10.354.955.443.947	2.624.346.478.004	18.069.982.739.440
Xây dựng cơ bản hoàn thành	3.218.125.836	623.026.232.673	204.500.997.943	830.745.356.452
Cải tạo, nâng cấp trong năm	-	101.655.386.618	7.111.602.706	108.766.989.324
Tặng do mua	377.878.799.710	2.080.738.712.585	742.950.394.215	3.201.567.906.510
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12)	1.932.757.302	209.626.615.418	11.074.831.707	222.634.204.427
Tặng khác	-	502.903.074.920	84.220.337.723	587.123.412.643
Phân loại sang hàng tồn kho	(3.500.630.982)	(68.236.827.934)	(8.324.727.993)	(80.062.186.909)
Thanh lý, nhượng bán	-	(61.899.456.799)	(22.258.321.300)	(84.157.778.099)
Giảm do quyết toán hợp đồng	-	(84.379.402.916)	(50.612.565.495)	(134.991.968.411)
Số dư cuối năm	5.470.209.869.355	13.658.389.778.512	3.593.009.027.510	22.721.608.675.377
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết</i>	-	-	12.602.659.986	12.602.659.986
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	287.244.847.663	579.071.077.495	624.971.042.618	1.491.286.967.776
Khấu hao trong năm	120.352.662.930	420.980.218.066	287.521.332.265	828.854.213.261
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12)	-	9.977.114.588	4.583.017.507	14.560.132.095
Phân loại sang hàng tồn kho	-	(3.975.005.056)	(3.168.679.984)	(7.143.685.040)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.458.460.876)	(4.695.895.444)	(7.154.356.320)
Số dư cuối năm	407.597.510.593	1.003.594.944.217	909.210.816.962	2.320.403.271.772
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	4.803.435.969.826	9.775.884.366.452	1.999.375.435.386	16.578.695.771.664
Số dư cuối năm	5.062.612.358.762	12.654.794.834.295	2.683.798.210.548	20.401.205.403.605

15. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là khoảng 31,4 tỷ VND (năm 2016: 15,2 tỷ VND). Chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 9,13% (năm 2016: 12,10%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chung chưa trả trong quá trình đầu tư xây dựng của Công ty và các công ty con.

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng	426.501.750.131	423.119.239.394
Dự án Vincom Plaza Suối Hoa, Bắc Ninh	234.926.380.940	292.944.453.570
Dự án Vincom Maximark Biên Hòa	128.746.631.423	107.726.159.177
Dự án Vincom Plaza Long An	79.336.902.897	2.248.631.687
Dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng	77.312.696.898	-
Dự án Vincom Plaza Bảo Lộc	73.345.846.571	284.118.182
Dự án Vincom Plaza Tuy Hòa, Phú Yên	-	58.746.857.709
Dự án Vincom Plaza Trà Vinh	-	139.556.964.057
Dự án Vincom+ Nam Long	-	130.000.000.000
Dự án Vincom Plaza Hậu Giang	-	115.769.011.486
Dự án Vincom Plaza Vĩnh Long	-	109.598.826.874
Các dự án khác	59.940.600.813	89.556.063.172
TỔNG CỘNG	1.080.110.809.673	1.469.550.325.308

17. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	-	4.029.021.936.688
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.2	1.830.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		1.830.000.000.000	4.029.021.936.688

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT:		Đơn vị tính: VND	
Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết	Số cuối năm	Số đầu năm
		Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	-

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở chính ở số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Tân Liên Phát hiện đang phát triển dự án Vinhomes Central Park tại quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Đơn vị tính: VND

Công ty Tân Liên Phát	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	4.029.021.936.688	3.648.451.948.540
Lợi nhuận được chia	539.870.358.463	783.710.842.475
Ảnh hưởng của giao dịch bán mất quyền kiểm soát công ty con của bên liên kết	-	(86.879.953.462)
Chênh lệch từ giao dịch mua thêm lợi ích trong công ty con không thay đổi quyền kiểm soát của bên liên kết (i)	75.671.855.950	(56.260.900.865)
Chênh lệch từ giao dịch mua công ty con dưới sự kiểm soát chung của bên liên kết (ii)	113.925.315.742	-
Cổ tức được chia từ công ty liên kết trong năm (iii)	(812.500.000.000)	(260.000.000.000)
Chuyển nhượng công ty liên kết (iv)	(3.945.989.466.843)	-
Số dư cuối năm	-	4.029.021.936.688

(i) Vào ngày 14 tháng 04 năm 2017, Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giò ("Công ty Cần Giò"), một công ty con hiện hữu của Công ty Tân Liên Phát, đã tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành thêm 400.000.000 cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra"). Sau đó, vào ngày 25 tháng 6 năm 2017, Công ty Tân Liên Phát đã mua lại số cổ phiếu này từ Công ty Vicentra với tổng giá phí 4.000 tỷ VND, qua đó tăng tỷ lệ lợi ích của Công ty Tân Liên Phát trong Công ty Cần Giò lên 99,05%. Giao dịch này được đánh giá là giao dịch công ty liên kết mua thêm tỷ lệ lợi ích trong công ty con hiện hữu của công ty liên kết, do vậy, phần chênh lệch giữa giá phí bỏ ra và tài sản thuần mua về được hạch toán làm tăng chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc Vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Tân Liên Phát với số tiền là 232,8 tỷ VND. Theo đó, chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc Vốn chủ sở hữu của Công ty cũng tăng lên một khoản là 75,6 tỷ VND tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 26.1);

(ii) Vào ngày 15 tháng 04 năm 2017, Công ty Tân Liên Phát đã mua thêm 19,1% cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") với giá phí là 1.116,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearl trở thành công ty con của Công ty Tân Liên Phát.

Giao dịch này được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới một sự kiểm soát chung, theo đó giá trị tài sản thuần của Công ty Vinpearl được hợp nhất theo giá trị ghi sổ của công ty này trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Phần chênh lệch giữa giá phí và tài sản thuần của Công ty Vinpearl được ghi nhận vào quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Tân Liên Phát. Theo đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty cũng được hạch toán tăng một khoản tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 26.1).

(iii) Số phát sinh trong năm là khoản cổ tức được chia cho Công ty theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Tân Liên Phát vào ngày 05 tháng 04 năm 2017;

(iv) Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 32,5% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát cho Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast"), một công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 3.312 tỷ VND. Công ty đã thu được số tiền chuyển nhượng này trong tháng 08 năm 2017.

17.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có giá trị ghi sổ là 1.830 tỷ VND tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với thời hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm

18. Lợi thế thương mại

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất			Tổng cộng
	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)	Công ty An Phong (i)	
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	33.000.000.000	210.288.409.384	482.548.322.718	725.836.732.102
Số dư cuối năm	33.000.000.000	210.288.409.384	482.548.322.718	725.836.732.102
Phân bổ lũy kế:				
Số dư đầu năm	12.069.863.015	33.701.384.795	55.536.311.837	101.307.559.647
Phân bổ trong năm	3.300.000.000	21.028.840.938	48.254.832.272	72.583.673.210
Số dư cuối năm	15.369.863.015	54.730.225.733	103.791.144.109	173.891.232.857
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	20.930.136.985	176.587.024.589	427.012.010.881	624.529.172.455
Số dư cuối năm	17.630.136.985	155.558.183.651	378.757.178.609	551.945.499.245

(i) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam.

19. Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán	350.917.400.887	188.766.034.649
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	714.413.694.881	264.696.093.850
TỔNG CỘNG	1.065.331.095.768	453.462.128.499
<i>Trong đó:</i>		
Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn chiếm trên 10% tổng phải trả:		
Phải trả Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom") (Thuyết minh số 34)	262.458.623.991	197.111.938.285
Phải trả Công ty Vinpearl (Thuyết minh số 34)	239.181.691.915	-
Phải trả một nhà thầu xây lắp	116.431.686.556	-
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	-	71.025.000.000

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	2.182.538.040.726	902.191.454.893
Trả trước từ khách thuê mặt bằng TTTM	-	99.535.203.769
TỔNG CỘNG	2.182.538.040.726	1.001.726.658.662
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	49.322.267.498
Trả trước từ người mua khác	2.182.538.040.726	952.404.391.164

21. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.316.504.530	381.908.303.097	(253.310.475.017)	154.914.332.610
Thuế giá trị gia tăng	8.906.106.376	356.784.757.130	(339.080.970.368)	26.609.893.138
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	32.975.229.767	182.724.090.975	(215.699.320.742)	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.700.634.901	28.198.787.322	(26.007.639.448)	3.891.782.775
Thuế và các khoản phải nộp khác	-	86.166.206.133	(60.604.272.534)	25.561.933.599
TỔNG CỘNG	69.898.475.574	1.035.782.144.657	(894.702.678.109)	210.977.942.122

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước	331.038.967.196	211.709.597.709
Chi phí lãi vay phải trả	89.444.237.641	60.508.494.372
Các khoản chi phí phải trả khác	93.514.385.578	130.563.066.279
TỔNG CỘNG	513.997.590.415	402.781.158.360
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	512.583.314.415	357.005.535.838
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.414.276.000	45.775.622.522

23. Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	738.863.578.820	407.427.912.627
Chi phí tư vấn, môi giới và bảo lãnh liên quan đến việc chào bán cổ phần	261.545.549.247	-
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	166.190.863.426	166.011.036.845
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	65.596.496.228	56.234.288.876
Phải trả lại tiền đặt cọc của khách hàng	-	67.508.671.879
Phải trả khác	67.422.113.273	51.941.294.185
TỔNG CỘNG	1.299.618.600.994	749.123.204.412
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>1.287.645.886.802</i>	<i>726.517.018.966</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>11.972.714.192</i>	<i>22.606.185.446</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	790.120.972.742	717.335.647.269
Trừ: Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(166.190.863.426)	(166.011.036.845)
TỔNG CỘNG	623.930.109.316	551.324.610.424
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>577.349.072.741</i>	<i>506.965.932.446</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>46.581.036.575</i>	<i>44.358.677.978</i>

24. Doanh thu chưa thực hiện

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31.229.205.083	36.729.973.600
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	56.368.606.277	92.194.087.312
TỔNG CỘNG	87.597.811.360	128.924.060.912
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>45.785.783.370</i>	<i>47.319.592.970</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	<i>41.812.027.990</i>	<i>81.604.467.942</i>

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản tiền nhận trước từ các khách hàng ký hợp đồng thuê mặt bằng tại các TTTM của Công ty và các công ty con.

25. Vay và nợ

25.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm		Số cuối năm		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	6.470.632.184	6.470.632.184	-	(6.470.632.184)	-
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả	-	-	2.797.608.333.330	-	2.797.608.333.330
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	-	-	18.078.835.131	-	18.078.835.131
TỔNG CỘNG	6.470.632.184	6.470.632.184	2.815.687.168.461	(6.470.632.184)	2.815.687.168.461

(i) Trái phiếu có giá trị ghi sổ là 2.800 tỷ VND bao gồm 2.800 trái phiếu, được tư vấn phát hành vào ngày 18 tháng 06 năm 2015 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam với kỳ hạn 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND được niêm yết của 4

ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

Loại trái phiếu này được thế chấp bằng toàn bộ các công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất của TTTM (bao gồm tầng hầm)

Vincom Long Biên tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội và một phần TTTM (bao gồm một phần tầng hầm) tại tháp A & B tại số 191, phố Bà Triệu và tháp C của Dự án Vincom Bà Triệu tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. Các tài sản này hiện đang được sở hữu bởi Công ty Vincom Retail Miền Bắc, một công ty con.

25.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp	2.792.824.999.998	2.792.824.999.998	2.992.061.111.166	(2.795.216.666.664)	2.989.669.444.500	2.989.669.444.500
Vay dài hạn ngân hàng	42.553.628.641	42.553.628.641	-	(42.553.628.641)	-	-
Vay chuyển đổi từ các cổ đông	455.800.000.000	455.800.000.000	-	(455.800.000.000)	-	-
Vay từ các bên liên quan	2.663.170.400.000	2.663.170.400.000	-	(2.663.170.400.000)	-	-
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	-	-	168.453.154.641	-	168.453.154.641	168.453.154.641
TỔNG CỘNG	5.954.349.028.639	5.954.349.028.639	3.160.514.265.807	(5.956.740.695.305)	3.158.122.599.141	3.158.122.599.141

25.2.1 Trái phiếu doanh nghiệp

Số dư cuối năm là khoản nợ trái phiếu có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ VND bao gồm 3.000 trái phiếu, được tư vấn phát hành vào ngày 08 tháng 03 năm 2017 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, 06 tháng điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN TP Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

Loại trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền, Vincom Plaza Ngô Quyền - Đà Nẵng và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Plaza Thủ Đức, Vincom Plaza Hạ Long. Các TTTM này hiện đang được sở hữu bởi Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam, các công ty con.

25.2.2 Vay chuyển đổi từ các cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi

Số dư đầu năm là các khoản vay chuyển đổi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 15 triệu và 05 triệu đô la Mỹ. Các khoản vay này đã được chuyển đổi thành cổ phiếu ưu đãi của Công ty vào ngày 12 tháng 09 năm 2017 như được trình bày tại Thuyết minh số 26.

26. Vốn chủ sở hữu**26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Cổ phần ưu đãi	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
Số dư đầu năm	8.246.919.920.000	5.925.325.550.000	98.197.697.689	511.872.577.344	28.460.061.494	73.245.698.413	14.884.021.504.940
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.436.561.458.525	-	3.086.056.892	2.439.647.515.417
Vốn cổ phần phát hành thêm	6.919.479.480.000	-	1.690.294.564.980	-	-	-	8.609.774.044.980
Chia cổ tức	-	-	-	(1.079.197.079.133)	-	-	(1.079.197.079.133)
Giao dịch bán công ty con của công ty liên kết (Thuyết minh số 17)	-	-	-	-	(86.879.953.461)	-	(86.879.953.461)
Chênh lệch từ giao dịch mua thêm lợi ích trong công ty con của công ty liên kết (Thuyết minh số 17)	-	-	-	(56.260.900.865)	-	-	(56.260.900.865)
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	6.880.000.000	6.880.000.000
Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu	-	-	-	18.075.238.078	-	(52.675.238.078)	(34.600.000.000)
Số dư cuối năm	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	1.831.051.293.949	(58.419.891.967)	30.536.517.227	24.683.385.131.878
Năm nay							
Số dư đầu năm	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	1.831.051.293.949	(58.419.891.967)	30.536.517.227	24.683.385.131.878
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.027.446.836.794	-	229.605.264	2.027.676.442.058
Chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu ưu đãi (i)	-	419.200.000.000	36.000.000.000	-	-	-	455.200.000.000
Mua và hủy cổ phiếu ưu đãi (ii)	-	(2.500.137.620.000)	2.499.887.606.238	-	-	-	(250.013.762)
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông (iii)	3.844.387.930.000	(3.844.387.930.000)	-	-	-	-	-
Chia cổ tức (iv)	-	-	-	(1.261.554.061.644)	-	-	(1.261.554.061.644)
Chênh lệch từ giao dịch mua công ty con dưới sự kiểm soát chung của bên liên kết (Thuyết minh số 17)	-	-	-	-	113.925.315.742	-	113.925.315.742
Chênh lệch từ giao dịch mua thêm lợi ích trong công ty con không thay đổi quyền kiểm soát của bên liên kết (Thuyết minh số 17)	-	-	-	75.671.855.950	-	-	75.671.855.950
Chuyển nhượng công ty liên kết	-	-	-	113.925.315.742	(113.925.315.742)	-	-
Số dư cuối năm	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	2.786.541.240.791	(58.419.891.967)	30.766.122.491	26.094.054.670.222

(i) Vào ngày 18 tháng 08 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc phát hành 41.920.000 cổ phiếu ưu đãi cho Warburg Pincus và Credit Suisse với mệnh giá 10.000/cổ phiếu, khi hai cổ đông này thực hiện quyền chuyển đổi đối với các khoản vay chuyển đổi với tổng giá trị là 20 triệu đô la Mỹ. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng thêm 419,2 tỷ VND theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 17 cấp ngày 12 tháng 09 năm 2017. Thặng dư vốn cổ phần cũng tăng thêm 36 tỷ VND từ việc chuyển đổi này;

(ii) Vào ngày 09 tháng 09 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch mua lại 250.013.762 cổ phiếu ưu đãi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với giá 1 VND/cổ phiếu. Sau đó, vào ngày 14 tháng 09 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc hủy số cổ phiếu ưu đãi này. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty giảm đi 2.500 tỷ VND theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 cấp ngày 15 tháng 09 năm 2017;

(iii) Vào ngày 18 tháng 09 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc chuyển đổi 384.438.793 cổ phiếu ưu đãi còn lại do Warburg Pincus và Credit Suisse nắm giữ thành cổ phiếu phổ thông với tỷ lệ 1:1;

(iv) Vào ngày 12 tháng 06 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức cho cổ đông phổ thông với số tiền là 521,5 tỷ VND. Vào ngày 15 tháng 06 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia bổ sung cổ tức ưu đãi cho Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền là 551 tỷ VND. Toàn bộ số cổ tức này đã được chi trả trong tháng 08 năm 2017.

Vào ngày 11 tháng 07 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức ưu đãi cho Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền là 561 tỷ VND, và việc thanh toán cổ tức này đã được thực hiện trong cùng ngày.

Vào ngày 13 tháng 09 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã phê duyệt việc chia 33,3 tỷ VND cổ tức cho Warburg Pincus và Credit Suisse, và việc thanh toán cổ tức này đã được thực hiện vào cùng ngày.

Vào ngày 18 tháng 10 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc nhận hoàn lại 405,2 tỷ VND cổ tức đã chi trả cho Warburg Pincus và Credit Suisse cho giai đoạn từ ngày 07 tháng 11 năm 2017 đến ngày 11 tháng 07 năm 2018 sau khi toàn bộ cổ phiếu ưu đãi được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông. Toàn bộ số cổ tức này đã được hoàn trả trong tháng 12 năm 2017.

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu năm	21.091.724.950.000	14.172.245.470.000
Phát hành thêm cổ phiếu ưu đãi	419.200.000.000	6.919.479.480.000
Hủy bỏ cổ phiếu ưu đãi	(2.500.137.620.000)	-
Số dư cuối năm	19.010.787.330.000	21.091.724.950.000
Cổ tức đã chia	(1.261.554.061.644)	(1.079.197.079.133)

26.3 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	521.543.913.848	-
<i>Cổ tức cho năm 2017: 344 VND/cổ phiếu (2016: 0 VND/cổ phiếu)</i>	<i>521.543.913.848</i>	<i>-</i>
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	740.010.147.796	1.079.197.079.133
Cổ tức đã trả trong năm	1.261.554.061.644	803.701.500.000

26.4 Cổ phiếu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.516.639.940	15.166.399.400.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	592.532.555	5.925.325.550.000
Tổng cộng	1.901.078.733	19.010.787.330.000	2.109.172.495	21.091.724.950.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.516.639.940	15.166.399.400.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	592.532.555	5.925.325.550.000
Tổng cộng	1.901.078.733	19.010.787.330.000	2.109.172.495	21.091.724.950.000

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000VND/cổ phiếu).

27. Doanh thu

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Phân loại lại)
Tổng doanh thu	5.518.240.029.667	6.385.888.582.258
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.455.319.413.368	3.805.358.337.029
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	951.145.825.866	2.556.079.259.305
Doanh thu khác	111.774.790.433	24.450.985.924
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	5.518.240.029.667	6.385.888.582.258
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên liên quan	1.092.181.796.628	496.367.570.393
Doanh thu với các bên khác	4.426.058.233.039	5.889.521.011.865

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	574.272.580.782	596.899.084.139
Lãi thu được từ giao dịch hợp tác kinh doanh	12.000.000.000	27.800.000.000
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	618.499.330.337
Doanh thu hoạt động tài chính khác	622.383.656	919.216.276
TỔNG CỘNG	586.894.964.438	1.244.117.630.752

27.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 27.1)	4.455.319.413.368	3.805.358.337.029
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (Thuyết minh số 28)	2.113.421.600.731	1.793.994.516.166

28. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.113.421.600.731	1.793.994.516.166
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	540.362.843.660	1.933.141.054.932
Giá vốn khác	63.306.995.019	16.344.018.091
TỔNG CỘNG	2.717.091.439.410	3.743.479.589.189

29. Chi phí tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	633.654.466.843	-
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	524.836.989.845	1.247.600.903.091
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.849.444.499	4.783.333.332
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	6.800.000.000
Chi phí tài chính khác	217.497.415	2.297.052.663
TỔNG CỘNG	1.165.558.398.602	1.261.481.289.086

30. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Phân loại lại)
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	50.767.473.774	47.418.181.029
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	55.778.133.836	183.461.115.756
Chi phí dịch vụ mua ngoài	122.377.190.786	80.178.853.951
Chi phí khác	27.254.090.829	38.118.947.004
	256.176.889.225	349.177.097.740
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	79.415.910.098	65.432.465.720

	Năm nay	Năm trước (Phân loại lại)
Chi phí dự phòng	22.012.132.878	29.973.289.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	122.266.900.662	158.523.574.636
Chi phí bán hàng khác	89.843.703.812	73.385.398.377
	313.538.647.450	327.314.727.992
TỔNG CỘNG	569.715.536.675	676.491.825.732

31. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Phân loại lại)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.464.377.384.007	907.749.365.701
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	1.302.699.549.080	1.132.767.449.777
Chi phí khấu hao và hao mòn	936.046.521.247	736.862.688.827
Chi phí nhân viên	244.287.293.703	545.077.223.253
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	101.732.933.468	297.141.082.208
TỔNG CỘNG	4.049.143.681.505	3.619.597.809.766

32. Thu nhập và chi phí khác

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	33.738.649.561	47.317.425.597
Tiền phạt thu được	25.995.924.056	31.612.980.627
Lãi thanh lý tài sản	3.521.037.203	6.044.570.578
Các khoản khác	4.221.688.302	9.659.874.392
Chi phí khác	57.625.105.139	191.624.102.283
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	52.734.560.133	171.111.490.819
Lỗ thanh lý tài sản	2.228.422.855	3.976.620.773
Các khoản khác	2.662.122.151	16.535.990.691
LỖ KHÁC THUẬN	(23.886.455.578)	(144.306.676.686)

33. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm 2017 là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2016: thuế suất là 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	373.749.894.338	225.631.825.603
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(232.672.814.093)	(77.321.666.228)
TỔNG CỘNG	141.077.080.245	148.310.159.375

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN ước tính và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.168.753.522.303	2.587.957.674.792
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty và các công ty con	433.750.704.461	517.591.534.958
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	14.516.734.642	14.518.542.861
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi sáp nhập các công ty con	(241.547.277.730)	(63.860.783.413)
Chênh lệch giá vốn báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	10.423.458.518	7.747.787.411
Lãi từ việc thanh lý công ty con và mất quyền kiểm soát trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng	-	(61.603.001.995)
Chênh lệch lãi/lỗ từ việc chuyển nhượng công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng	126.920.115.591	-
Phân bổ lỗ từ sáp nhập các công ty con	(34.764.324.792)	(24.281.332.707)
Phần lãi trong công ty liên kết	(107.974.071.693)	(156.742.168.495)
Phân chia lợi nhuận sau thuế từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(2.400.000.000)	(5.560.000.000)
Lỗ năm trước chuyển sang	(57.330.878.023)	(94.859.977.795)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.189.034	8.383.392.008
Các khoản điều chỉnh khác	(519.569.763)	6.976.166.542
Chi phí thuế TNDN ước tính	141.077.080.245	148.310.159.375

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ	2.850.013.867	2.051.566.120	798.447.747	1.068.711.563
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	5.772.153.108	-	5.772.153.108	(1.876.690.438)
Chênh lệch dự phòng của hàng tồn kho giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	5.258.068.743	-	5.258.068.743	-
Tổng cộng	13.880.235.718	2.051.566.120		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua				
Công ty TNHH Trung tâm văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội	(40.769.240.138)	(41.649.016.587)	879.776.449	63.860.783.413
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty An Phong	-	(231.135.395.575)	231.135.395.575	13.140.558.041
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	(10.577.644.939)	(10.635.532.701)	57.887.762	1.128.303.649
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần	(11.228.915.291)	-	(11.228.915.291)	-
Tổng cộng	(62.575.800.368)	(283.419.944.863)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			232.672.814.093	77.321.666.228

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ kỳ trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con đã sử dụng hết khoản lỗ lũy kế từ năm trước để bù trừ với lợi nhuận phát sinh năm nay (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 286.654.390.115 VND).

34. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm 2017 bao gồm

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Mua sắm hàng hóa, dịch vụ và phí quản lý phải trả	Thanh toán/Trả tiền trước mua hàng hóa và dịch vụ	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan đã thu	Chi hộ đã thu	Cổ tức đã trả	Thuê dài hạn
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(161.721.432.144)	127.435.796.875	61.716.845.181	(55.708.508.271)			
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(580.638.691.915)	535.941.818.461					
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")	Công ty trong cùng Tập đoàn			216.035.313.749	(230.289.179.933)			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn	(305.787.704.123)	284.560.196.627	598.602.027.533	(503.819.427.634)	32.302.418.518	(19.994.863.483)	
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(127.435.344.972)	119.102.346.740					
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty VinService")	Công ty trong cùng Tập đoàn	(122.589.239.069)	136.024.505.284	24.748.808.987	(17.486.819.477)			
Công ty Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn	(29.461.302.867)	27.813.860.613				(49.835.961.979)	587.123.412.643
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn			71.496.750.046	(62.700.656.980)			
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Nam Hà Nội")	Công ty trong cùng Tập đoàn			53.744.263.493	(56.423.429.525)			
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn			66.602.499.628	(67.766.287.334)			

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm 2017 bao gồm (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi vay phải thu	Lãi vay đã thu	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	Nhận chuyển nhượng tài sản	Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu	Chuyển nhượng khoản đầu tư đã thu	Cổ tức phải thu	Cổ tức đã thu
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	400.404.430.163	(524.270.947.456)	5.635.183.535.897	1.684.909.069.510				
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn					3.312.335.000.000	(3.312.335.000.000)		
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết (đến trước thời điểm chuyển nhượng)							812.500.000.000	(812.500.000.000)
Công ty Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn				404.962.349.243				
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn		(106.652.089.261)						
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn				239.181.691.915				

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm 2017 bao gồm (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đi vay đã trả	Chuyển đổi khoản vay thành cổ phần ưu đãi	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả	Cổ tức phải trả	Cổ tức đã trả
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.663.170.400.000		(57.137.504.234)	95.768.698.991	(130.385.978.462)	130.385.978.462
Warburg Pincus	Cổ đông lớn		314.400.000.000	(22.135.886.422)	22.135.886.422	(555.009.192.009)	555.009.192.009
Credit Suisse	Cổ đông lớn		104.800.000.000	(7.378.628.807)	7.378.628.807	(185.002.397.336)	185.002.397.336
Công ty Nam Hà Nội	Cổ đông lớn					(80.947.254.143)	80.947.254.143
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa Ốc thành phố Hoàng Gia	Cổ đông lớn					(105.206.935.731)	105.206.935.731
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cổ đông lớn						
(từ tháng 4 năm 2017)						(151.875.490.226)	151.875.490.226
Công ty Cổ phần Vinpearland ("Công ty Vinpearland")	Cổ đông lớn					(53.126.813.737)	53.126.813.737

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm 2016 bao gồm (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Mua sắm hàng hóa, dịch vụ và phí quản lý phải trả	Thanh toán/Trả tiền trước mua hàng hóa và dịch vụ	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan đã thu	Cổ tức phải thu	Cổ tức đã thu	Hoàn ứng từ nhà cung cấp
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(1.120.505.573.204)	1.034.983.429.799					425.857.065.548
Công ty VinDS	Công ty trong cùng Tập đoàn			52.941.699.809	(26.960.057.749)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(138.688.947.710)	170.550.143.656					
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn			52.859.646.139	(26.999.253.017)			
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	(129.804.485.799)	131.390.499.919	205.662.685.874	(307.966.229.670)			
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết					260.000.000.000	(260.000.000.000)	
Công ty Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn			187.158.927.951	(201.146.426.775)			

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm 2016 bao gồm (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi vay phải thu	Lãi vay đã thu	Đi vay	Đi vay đã trả	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả/trả trước	Cổ tức phải trả	Cổ tức đã trả
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	463.023.919.095	(350.232.050.000)	(213.170.400.000)	8.247.241.666.667	(947.141.708.079)	1.493.823.585.851		
Warburg Pincus	Cổ đồng					(32.082.027.269)	32.082.027.269	(602.776.400.000)	602.776.400.000
Credit Suisse	Cổ đồng							(200.925.100.000)	200.925.100.000

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	Hoàn trả tiền đặt cọc thuê TTTM	Nhận góp vốn
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	183.960.694.445	450.644.561.887	(5.256.710.680.000)
Công ty Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(117.851.000.000)
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(3.235.212.364.980)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:

Trong năm, Công ty và các công ty con đã cho các bên liên quan vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất là 13%/năm (năm 2016: 13%/năm). Trong năm, Công ty và các công ty con cũng đi vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 8,75% - 13%/năm (năm 2016: 8,75%/năm - 13%/năm).

Trong năm, Công ty và các công ty con đã mua và bán hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan với giá được xác định dựa trên cơ sở thỏa thuận hàng kỳ.

Trong năm, Công ty và các công ty con đã nhận cung cấp dịch vụ quản lý từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty

mẹ. Theo đó, chi phí quản lý được phân bổ từ công ty mẹ dựa trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của Công ty và các công ty con.

Trong năm, Công ty cũng tham gia vào các giao dịch hợp tác đầu tư và kinh doanh các TTTM như đã trình bày trong Thuyết minh số 11.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2016: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện theo định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Số dư công nợ với các bên liên quan

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	117.840.481.712	22.888.437.082
		Phải thu khác	670.394.740	839.839.471
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			36.080.934.743	54.523.648.203
			154.591.811.195	78.251.924.756
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua dịch vụ	27.948.909.900	25.586.470.362
Công ty VinService	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua dịch vụ	26.296.412.790	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			9.890.783.154	251.103.231
			64.136.105.844	25.837.573.593

Số dư công nợ với các bên liên quan (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7) Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	112.963.234.823	236.829.752.116
		Phải thu khác	15.725.335.950	8.133.524.984
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi tiền tạm ứng phải thu	-	106.652.089.261
		Phải thu chi hộ	38.806.584.897	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	30.949.855.695
		Phải thu khác	14.171.995.011	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác		63.537.611.118	7.795.396.858
			245.204.761.799	390.360.618.914
Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 10) Credit Suisse	Cổ đông	Lãi vay trả trước	-	5.591.859.743
		Warburg Pincus	Cổ đông	Lãi vay trả trước
			-	22.367.438.971
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 10)				
Công ty Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trả trước	278.158.564.110	1.117.445.762.026
			278.158.564.110	1.117.445.762.026
Tài sản ngắn hạn (Thuyết minh số 11) Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	3.553.183.535.897	950.481.728.811
		Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	188.000.000.000	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	86.000.000.000	-
			5.398.183.535.897	950.481.728.811
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	226.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	101.000.000.000	-
			327.000.000.000	

Số dư công nợ với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	262.458.623.991	197.111.938.285
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua tài sản	239.181.691.915	-
		Phải trả khác	7.478.580.966	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	55.156.641.830	20.871.006.561
		Phải trả mua tài sản	96.891.221.375	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác		53.246.934.804	46.713.149.004
			714.413.694.881	264.696.093.850
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn (đã sáp nhập vào Công ty Vinpearl)	Trả trước tiền mua hàng hóa và dịch vụ	-	47.174.102.985
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Trả trước khác		-	2.148.164.513
			-	49.322.267.498
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	38.631.194.757
		Chi phí phải trả khác	-	5.296.204
Các công ty trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	1.414.276.000	7.139.131.561
			1.414.276.000	45.775.622.522
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	6.157.998.129	1.941.488.175
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác		5.814.716.063	20.664.697.271
			11.972.714.192	22.606.185.446
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	33.049.999.497	19.185.488.583
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc khác		13.531.037.078	25.173.189.395
			46.581.036.575	44.358.677.978
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	35.000.000.000	47.048.533.346
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan		10.785.783.370	271.059.624
			45.785.783.370	47.319.592.970

Phải thu về cho vay các bên liên quan

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo như sau:

PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017				
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm	Lãi suất	Ngày đáo hạn
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Tháng 04 năm 2018
		2.613.600.000.000		

PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016				
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm	Lãi suất	Ngày đáo hạn
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Tháng 01 năm 2019

Vay và nợ từ bên liên quan

Nợ từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Bên liên quan	Số cuối năm	Lãi suất	Ngày đáo hạn
Công ty Sinh Thái	186.531.989.772	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 03 năm 2045
Trong đó: nợ phải trả đến hạn trả	(18.078.835.131)		
TỔNG CỘNG (i)	168.453.154.641		

(i) Đây là các khoản nợ liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn, không hủy ngang đối với TTTM Vincom Plaza Quang Trung và TTTM Vincom Plaza Lê Văn Việt.

Vay từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Lãi suất	Ngày đáo hạn
Credit Suisse	Cổ đông lớn	56.975.000.000	8,75%	Tháng 06 năm 2019
		56.975.000.000	8,75%	Tháng 10 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đông lớn	341.850.000.000	8,75%	Tháng 01 năm 2019
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.063.170.400.000	9,75%	Tháng 12 năm 2018
		1.600.000.000.000	13%	Tháng 02 năm 2019
		3.118.970.400.000		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty:

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	12.437.258.216	9.241.872.488
TỔNG CỘNG	12.437.258.216	9.241.872.488

35. Chi tiết báo cáo lưu chuyển tiền tệ

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Năm nay	Năm trước
Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12,13,14)	863.462.848.037	664.269.974.520
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 18)	72.583.673.210	72.592.714.307
TỔNG CỘNG	936.046.521.247	736.862.688.827
Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 32)	(1.292.614.348)	(2.067.949.805)
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết		
(Thuyết minh số 17)	(539.870.358.463)	(783.710.842.475)
Lỗ/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 29/Thuyết minh số 27.2)	633.654.466.843	(618.499.330.337)
Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 27.2)	(586.894.964.438)	(624.699.084.139)
TỔNG CỘNG	(494.403.470.406)	(2.028.977.206.756)
Mã số 21 – Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(1.588.697.605.033)	(863.531.229.249)
Đặt cọc cho các dự án bất động sản tiềm năng	(5.635.183.535.897)	(595.232.830.168)
TỔNG CỘNG	(7.223.881.140.930)	(1.458.764.059.417)
Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con	261.921.400.695	3.476.619.844.515
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đơn vị khác	3.312.335.000.000	6.000.000.000
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của công ty con	-	248.353.333.335
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	14.111.557.300	127.216.681.342
TỔNG CỘNG	3.588.367.957.995	3.858.189.859.192

36. Các cam kết

Các cam kết liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng các dự án bất động sản

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 1.189 tỷ VND.

Cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích TTTM theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.629.328.425.582	2.665.467.939.789
Từ 1-5 năm	6.924.449.568.302	5.188.097.024.381
Trên 5 năm	5.844.963.402.173	3.448.873.887.348
TỔNG CỘNG	16.398.741.396.057	11.302.438.851.518

Cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	74.668.825.684	75.104.433.288
Từ 1-5 năm	305.565.025.749	302.092.813.154
Trên 5 năm	2.679.431.496.275	2.054.969.149.113
TỔNG CỘNG	3.059.665.347.708	2.432.166.395.555

Các cam kết khác

Cam kết nhận chuyển nhượng các dự án TTTM

Theo các thỏa thuận hợp tác giữa Công ty và các công ty con với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty và các công ty con cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của các công ty mục tiêu sẽ được thành lập để sở hữu và vận hành một số TTTM tại một số tỉnh, thành phố sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Trong trường hợp Tập đoàn Vingroup – Công ty CP chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các TTTM sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các TTTM. Theo đó, Công ty và các công ty con cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các TTTM và chia lại một phần lợi nhuận cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Cam kết thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án TTTM

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 11, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong cùng Tập đoàn (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con. Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 1.585 tỷ VND cho các đối tác đầu tư theo quy định của các thỏa thuận này.

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và đi thuê của Công ty An Phong (đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam)

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê một số TTTM giữa Công ty An Phong, một công ty con trước đây của Công ty, và các đối tác doanh nghiệp, Công ty An Phong 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 khi kết thúc thời hạn thuê.

Cam kết liên quan đến việc nhận chuyển nhượng một phần diện tích sàn thương mại

Theo Hợp đồng mua bán sàn thương mại ngày 13 tháng 01 năm 2016 giữa Công ty Vincom Retail Miền Nam và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Vincom Retail Miền Nam sẽ nhận chuyển nhượng một phần diện tích sàn thương mại thuộc một dự án bất động sản tại quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá mua diện tích sàn thương mại này là 83 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản cam kết còn lại trong hợp đồng còn phải thanh toán cho đối tác là 37 tỷ VND.

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

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp theo một hợp đồng chuyển nhượng. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty Vincom Retail Miền Bắc, công ty con, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 07 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 m2); và
- Quyền sở hữu ½ diện tích tầng hầm của tòa nhà.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ

Công ty Vincom Retail Miền Nam đã ký kết các thỏa thuận để cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ cho khách hàng mua căn hộ tại dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng. Theo đó, trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa:

- 10%/năm tính trên giá trị chuyển nhượng của căn hộ;
- 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ việc cho thuê lại các căn hộ này cho các bên thứ ba.

37. Thông tin theo bộ phận

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty và các công ty con được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, mặt bằng TTTM và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con;
- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác, bao gồm khoản đầu tư vào công ty liên kết; và
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm dịch vụ vui chơi giải trí, dịch vụ quản lý và các dịch vụ khác.

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công

ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu hoạt động tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất và được thể hiện trên cột “điều chỉnh và loại trừ”.

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do tất cả các hoạt động kinh doanh chủ yếu được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

37. Thông tin theo bộ phận

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Tổng cộng theo bộ phận	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu với bên ngoài	951.145.825.866	4.455.319.413.368	111.774.790.433	5.518.240.029.667	-	5.518.240.029.667
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	-	48.517.697.743	285.692.676.183	334.210.373.926	(334.210.373.926)	-
Tổng doanh thu thuần	951.145.825.866	4.503.837.111.111	397.467.466.616	5.852.450.403.593	(334.210.373.926)	5.518.240.029.667
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Chi phí khấu hao (bao gồm lợi thế thương mại)	-	909.834.970.876	26.211.550.371	936.046.521.247	-	936.046.521.247
Phần lãi trong công ty liên kết	539.870.358.463	-	-	539.870.358.463	-	539.870.358.463
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	867.072.742.694	1.888.714.471.973	164.901.166.307	2.920.688.380.974	(751.934.858.671)	2.168.753.522.303
Tài sản						
Chi phí vốn tăng trong năm	-	4.256.289.493.124	77.312.696.898	4.333.602.190.022	-	4.333.602.190.022
Tổng tài sản (3)	2.184.683.830.424	28.913.176.977.799	307.228.067.559	31.405.088.875.782	6.728.148.159.397	38.133.237.035.179
Tổng nợ phải trả (4)	3.385.675.331.299	2.016.911.831.451	38.241.905.227	5.440.829.067.977	6.598.353.296.980	12.039.182.364.957

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Tổng cộng theo bộ phận	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu với bên ngoài	2.556.079.259.305	3.805.358.337.029	24.450.985.924	6.385.888.582.258	-	6.385.888.582.258
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	-	20.966.080.645	238.371.226.378	259.337.307.023	(259.337.307.023)	-
Tổng doanh thu thuần	2.556.079.259.305	3.826.324.417.674	262.822.212.302	6.645.225.889.281	(259.337.307.023)	6.385.888.582.258
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Chi phí khấu hao (bao gồm lợi thế thương mại)	-	736.862.688.827	-	736.862.688.827	-	736.862.688.827
Phần lãi trong công ty liên kết	783.710.842.475	-	-	783.710.842.475	-	783.710.842.475
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	1.150.999.296.326	1.604.240.443.691	84.504.474.799	2.839.744.214.816	(251.786.540.024)	2.587.957.674.792
Tài sản						
Đầu tư vào công ty liên kết	4.029.021.936.688	-	-	4.029.021.936.688	-	4.029.021.936.688
Chi phí vốn tăng trong năm	-	1.102.232.610.668	110.515.648.239	1.212.748.258.907	-	1.212.748.258.907
Tổng tài sản (3)	6.492.611.964.233	21.888.111.865.761	788.163.136.040	29.168.886.966.034	5.130.262.790.914	34.299.149.756.948
Tổng nợ phải trả (4)	1.862.548.321.608	1.342.505.178.677	36.064.549.153	3.241.118.049.438	6.374.646.575.632	9.615.764.625.070

37. Thông tin theo bộ phận

Điều chỉnh và loại trừ

Thu nhập và chi phí tài chính, thu nhập và chi phí hoạt động khác, lãi và lỗ đánh giá lại giá trị tài sản/nợ phải trả không được phân bổ cho từng bộ phận như các công cụ cơ sở được quản lý theo nhóm. Các nghĩa vụ thuế và một số tài sản/nợ phải trả tài chính và phi tài chính không được phân bổ cho các phân đoạn này vì chúng cũng được quản lý theo nhóm

1. Doanh thu nội bộ thuần được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm những khoản mục sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động tài chính	586.894.964.438	1.244.117.630.752
Chi phí tài chính	(1.165.558.398.602)	(1.261.481.289.086)
Thu nhập khác	33.738.649.561	47.317.425.597
Chi phí khác	(57.625.105.139)	(191.624.102.283)
Tổng cộng	(602.549.889.742)	(161.670.335.020)
Loại trừ:		
Thu nhập giữa các bộ phận	(149.384.968.929)	(90.116.205.004)
	(751.934.858.671)	(251.786.540.024)

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.421.529.231.881	1.697.770.643.584
Đầu tư ngắn hạn	60.181.546.761	-
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	136.694.692.439	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.613.600.000.000	-
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	178.089.460.071	639.420.892.966
Chi hộ phải thu	324.247.798.709	-
Phải thu đặt cọc mua cổ phần	-	79.677.103.485
Chi phí lãi vay trả trước cho các bên liên quan	-	22.367.438.971
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	22.467.699.299	14.733.341.776
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	125.297.469.785	53.325.440.560
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	2.160.024.734	7.316.363.452
Đầu tư tài chính dài hạn	1.830.000.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn	-	2.613.600.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	13.880.235.718	2.051.566.120
Tổng cộng	6.728.148.159.397	5.130.262.790.914

4. Nợ phải trả của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	210.977.942.122	69.898.475.574
Chi phí tư vấn, môi giới và bảo lãnh liên quan đến việc chào bán cổ phần	261.545.549.247	-
Vay và nợ ngắn hạn	2.815.687.168.461	6.470.632.184
Vay và nợ dài hạn	3.158.122.599.141	5.954.349.028.639
Chi phí lãi vay phải trả	89.444.237.641	60.508.494.372
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	62.575.800.368	283.419.944.863
Tổng nợ phải trả	6.598.353.296.980	6.374.646.575.632

38. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông của Công ty	2.027.446.836.794	2.436.561.458.525
Cổ tức trả cho cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi trong năm	(740.010.147.796)	(803.701.500.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.287.436.688.998	1.632.859.958.525
Ảnh hưởng suy giảm:		
Chi phí lãi vay (sau thuế) của khoản vay chuyển đổi	(*)	32.834.354.362
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.287.436.688.998	1.665.694.312.887
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.627.231.922	1.085.503.714
Ảnh hưởng suy giảm:		
Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm được chuyển đổi từ các khoản vay chuyển đổi	(*)	45.080.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.627.231.922	1.130.583.714
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	791	1.504
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	791	1.473

(*) Cổ phiếu ưu đãi và các khoản vay chuyển đổi phát hành bởi Công ty đã được chuyển đổi một phần và được hủy một phần trong năm như đã trình bày tại Thuyết minh số 26.1.

Cổ phiếu ưu đãi phát hành bởi Công ty có tác động suy giảm ngược cho kỳ báo cáo năm trước.

39. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

NGUYỄN THANH HUYỀN
Người lập

Ngày 10 tháng 04 năm 2018

BÙI TIẾN LỰC
Kế toán trưởng



PHẠM NGỌC THOA
Giám đốc Tài chính