

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



Số: 084 /2019/CV-TGD-VCR JSC

V/v: Công bố thông tin về Báo cáo thường niên
năm 2018

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Hà Nội, ngày 11 tháng 04 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Vincom Retail xin gửi tới Quý cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đối với tổ chức niêm yết theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC của Bộ tài chính ngày 06/10/2015 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Quy chế công bố thông tin tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Vincom Retail xin công bố với Quý cơ quan như sau:

Công ty Cổ phần Vincom Retail đã hoàn thành Báo cáo thường niên năm 2018. Xin mời Quý Cơ quan xem nội dung Báo cáo thường niên năm 2018 gửi kèm công văn này.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VP Công ty.



TRẦN MAI HOA

2022

Vững bước
tiên phong

Đồng hành
phát triển



Vincom Retail năm 2018 và Thông điệp của Hội đồng Quản trị

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	08
Điểm nhấn năm 2018	10
Các dấu ấn, thành tựu nổi bật năm 2018	12
Thông điệp của Hội đồng Quản trị	16
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2014 – 2018	18

CHƯƠNG 01

Giới thiệu Vincom Retail

Tổng quan Vincom Retail	22
Các dấu mốc phát triển	24
Lĩnh vực kinh doanh	26
Mô hình quản trị	30
Hội đồng Quản trị	31
Ban Giám đốc	34
Ban Kiểm soát	36
Chiến lược kinh doanh	38

CHƯƠNG 02

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và kế hoạch hoạt động năm 2019

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2018 và triển vọng kinh tế năm 2019	52
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018	56
Kế hoạch hoạt động năm 2019	60

CHƯƠNG 03

CHƯƠNG

04

Quản trị doanh nghiệp

64	Mô hình quản trị chung của Vincom Retail
64	Báo cáo của Hội đồng Quản trị
66	Báo cáo của Ban Kiểm soát
66	Báo cáo quản trị
67	Hoạt động kiểm toán nội bộ
67	Quản trị rủi ro
68	Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

CHƯƠNG

05

Phát triển bền vững

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

CHƯƠNG

06

Báo cáo tài chính

80	Thông tin về công ty
81	Báo cáo của Ban Giám đốc
82	Báo cáo kiểm toán độc lập
83	Bảng cân đối kế toán hợp nhất
86	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
87	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
89	Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



Vincom Retail năm 2018 và Thông điệp của Hội đồng Quản trị

- 08 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- 10 Điểm nhấn năm 2018
- 12 Các dấu ấn, thành tựu nổi bật năm 2018
- 16 Thông điệp của Hội đồng Quản trị
- 18 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2014 – 2018

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Vincom Retail là công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup. Vincom Retail kế thừa và tiếp tục phát huy tầm nhìn, sứ mệnh và các giá trị cốt lõi của Vingroup.

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.

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 Retail 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.

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 sáu 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).



Điểm nhấn năm 2018



5.506 ^{tỷ đồng}

DOANH THU CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ LIÊN QUAN



2.435 ^{tỷ đồng}

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ TỪ HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ LIÊN QUAN



24%

TĂNG TRƯỞNG DOANH THU CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ LIÊN QUAN



66

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI (“TTTM”)



38

TỈNH, THÀNH PHỐ CÓ HIỆN DIỆN



~1,5 ^{triệu m²}

DIỆN TÍCH SÀN BÁN LẺ

Các dấu ấn, thành tựu nổi bật năm 2018



Vincom Plaza Imperia, Hải Phòng

01

Kỷ lục khai trương mới trong 14 năm hoạt động của hệ thống TTTM Vincom

KHAI TRƯƠNG

20 TTTM MỚI

14.07.2018
KHAI TRƯƠNG

3 TTTM

24.12.2018
KHAI TRƯƠNG

5 TTTM



Trong năm 2018, Vincom Retail khai trương hai Vincom Center, 15 Vincom Plaza và ba Vincom+, nâng tổng số TTTM của toàn hệ thống lên 66 TTTM trên toàn quốc. Đặc biệt, Vincom Retail đã lập cú đúp khai trương đồng loạt ba TTTM (gồm Vincom Plaza Sơn La, hai Vincom+ tại Nam Đàn và Thành phố Hồ Chí Minh) vào ngày 14 tháng 07 năm 2018 và năm TTTM (gồm Vincom Center

Metropolis và bốn Vincom Plaza) vào ngày 24 tháng 12 năm 2018. Tính tới thời điểm 31 tháng 12 năm 2018, Vincom Retail có mặt tại 38 trong tổng số 63 tỉnh thành, với tổng diện tích sàn bán lẻ đạt khoảng 1,5 triệu m².

02

Dấu ấn Vincom Center Landmark 81

DIỆN TÍCH SÀN BÁN LẺ

~50.000 m²

**Rạp chiếu phim
IMAX**

LỚN NHẤT VIỆT NAM

**Sân trượt băng
trong nhà**

LỚN NHẤT VIỆT NAM



Trong tháng 07 năm 2018, TTTM Vincom Center thuộc tòa tháp cao nhất Việt Nam Landmark 81 đã khai trương với sự hiện diện của gần 100 thương hiệu nội địa và quốc tế ở các lĩnh vực thời trang, ẩm thực và vui chơi giải trí. Dự án được lấy cảm hứng thiết kế từ hình tượng bó tre Việt Nam, mang đến cho khách hàng những thương hiệu lần đầu xuất hiện tại Việt Nam cùng những cụm vui chơi giải trí ấn tượng.

Theo thống kê của BuzzMetric, chiến dịch truyền thông khai trương dự án được xếp hạng nhất về Sự kiện nổi bật và hạng nhì trong bảng xếp hạng Truyền thông trên các kênh mạng xã hội trực tuyến. Vincom Center Landmark 81 đã thu hút 300 nghìn lượt khách trong tuần đầu tiên và gần 1 triệu lượt khách trong tháng đầu đi vào hoạt động, trở thành biểu tượng mới về xu hướng và sự phát triển hiện đại tại Thành phố Hồ Chí Minh.

03

Top 15 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam

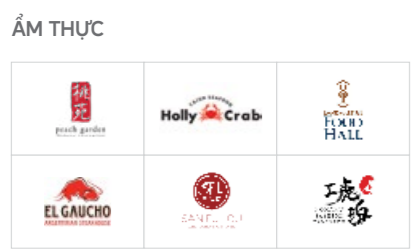


Tháng 08 năm 2018, tạp chí Forbes Việt Nam lần thứ ba công bố danh sách 40 thương hiệu công ty giá trị nhất Việt Nam năm 2018 dựa trên đo lường giá trị của mỗi thương hiệu thông qua các số liệu tài chính.

Vincom Retail là thương hiệu bất động sản bán lẻ duy nhất được vinh danh ở vị trí thứ 14. Đây cũng là năm đầu tiên Vincom Retail lọt vào bảng xếp hạng uy tín này.

04

Liên tục mang lại trải nghiệm mới cho khách hàng



Năm 2018, một loạt các thương hiệu thời trang quốc tế với phong cách thiết kế trẻ trung và ấn tượng đã lần đầu tiên tới với người tiêu dùng Việt Nam thông qua hệ thống TTTM Vincom. Trong khi đó, các thương hiệu ẩm thực lần đầu xuất hiện tại hệ thống TTTM Vincom, cùng những trải nghiệm giải trí hấp dẫn cũng giúp khẳng định hệ thống TTTM Vincom liên tục mang lại nhiều lựa chọn cho

khách tham quan mua sắm. Vincom Retail cũng đưa các điểm nhấn kiến trúc mới và sáng tạo vào thiết kế của các dự án Vincom Center, áp dụng công nghệ LED hiện đại trình chiếu ánh sáng, lập trình và tương tác theo chuyển động của khách hàng để mỗi TTTM Vincom trở thành một điểm đến khác biệt, hấp dẫn và mới lạ.

05

Tăng trưởng lượng khách đạt kỷ lục mới

~160 triệu LƯỢT KHÁCH MUA SẮM



Năm 2018, số lượt khách tới mua sắm, vui chơi và giải trí tại hệ thống TTTM Vincom tăng gần 40% so với năm 2017. Các hoạt động Marketing sáng tạo được đầu tư bài bản, chuyên nghiệp dựa trên câu chuyện xuyên suốt dẫn dắt: đó là hành trình đi tìm lại mặt trăng và giải cứu thế giới của hai anh em Tít & Mít, là câu chuyện về chú tuần lộc Hope với chiếc mũi trái tim đỏ mang lại niềm vui cho mọi người trên hành trình đi tặng quà cho ông

già Noel... Các clip truyền thông trên mạng xã hội của Vincom Retail đều nhận được sự hưởng ứng từ người tiêu dùng, với hàng triệu lượt xem và lan tỏa cùng các phản hồi tích cực từ khách hàng. Những câu chuyện này không chỉ mang lại tăng trưởng kỷ lục về lượng khách hàng tới Vincom mà còn tạo cảm tình, sự gắn kết, ý nghĩa giáo dục và nhân văn, đưa các TTTM Vincom trở thành điểm hẹn văn hoá, kết nối khách hàng ở đủ mọi lứa tuổi.

06

Đồng hành cùng đối tác – Tận tâm với khách hàng



Không chỉ đồng hành cùng khách thuê trong hoạt động kinh doanh và vận hành hàng ngày, Vincom Retail còn định kỳ tổ chức các buổi họp mặt và đào tạo gian hàng hàng tháng để mang tới chất lượng dịch vụ tốt nhất cho khách mua sắm trên toàn hệ thống. Các hoạt động nâng cao chất lượng dịch vụ được liên tục triển khai, giúp cho mỗi nhân viên Vincom Retail, nhân viên gian hàng trở thành những đại sứ trải nghiệm mang lại niềm vui và sự hài lòng cho khách hàng. Trong đó, cuộc thi **Gian hàng phục vụ từ trái tim** vào tháng 04

năm 2018 dành cho tất cả các gian hàng và **Món ngon đến từ trái tim** vào tháng 07 năm 2018 dành cho các gian hàng ẩm thực đã thu hút sự tham gia của 100% các gian hàng trong TTTM, đạt hàng chục ngàn lượt bình chọn từ khách hàng. Cuộc thi đã giúp thúc đẩy các gian hàng liên tục hoàn thiện chất lượng sản phẩm và dịch vụ phục vụ khách hàng, đồng thời là cơ hội để Vincom Retail vinh danh các gian hàng được khách hàng đánh giá cao nhất.

Thông điệp của Hội đồng Quản trị

Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần 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,

2018 tiếp tục là năm chứng kiến đà phát triển của thị trường bán lẻ Việt Nam khi tổng doanh thu thị trường tăng 12,4% so với 2017, đạt khoảng 142 tỷ đô la Mỹ theo thống kê của Tổng cục Thống kê Việt Nam. Tốc độ đô thị hóa nhanh, doanh thu bán lẻ tăng trưởng đều đặn, trong khi nguồn cung bán lẻ (diện tích mặt bằng bán lẻ trên đầu người) ở thị trường Việt Nam còn thấp so với các thành phố lớn trong khu vực. Tất cả những điều đó đã tạo nên một thị trường bán lẻ đầy tiềm năng, chờ đợi được khai phá. Trong bối cảnh đó, Vincom Retail tự hào sở hữu hàng loạt yếu tố hấp dẫn như độ phủ cao, mô hình đa dạng, sản phẩm và dịch vụ đồng bộ, uy tín cùng cam kết đồng hành và hỗ trợ khách thuê trong suốt quá trình kinh doanh đã tiếp tục khẳng định vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ tại Việt Nam.

2018 – NÂNG TẦM VỊ THẾ

Vincom Retail đã kết thúc năm 2018 với nhiều kỷ lục ấn tượng và dấu ấn vươn tầm quốc tế. Theo đó, kết quả kinh doanh của Vincom Retail đạt 9.124 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng trưởng 65% so với năm 2017, tổng giá trị tài sản đạt mức 38.684 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận hoạt động đạt 33%.

Chỉ riêng trong năm 2018, Vincom Retail đã khai trương thêm 20 TTTM, trong đó có: hai Vincom Center, 15 Vincom Plaza và ba Vincom+, đạt kỷ lục về số lượng TTTM được mở mới trong một năm. Tiếp tục chiến lược phủ sóng cả nước, Vincom Retail đã tăng cường hiện diện tại 14 tỉnh thành so với năm 2017. Tính đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2018, Vincom Retail sở hữu 66 TTTM với khoảng 1,5 triệu m² diện tích mặt sàn bán lẻ tại 38 trên tổng số 63 tỉnh thành phố, giữ vững vị trí chủ đầu tư bất động sản bán lẻ lớn nhất tại Việt Nam.

Bên cạnh quy mô, Vincom Retail liên tục ghi dấu ấn khi các TTTM Vincom mới trở thành điểm đến của mỗi địa phương, dẫn dắt xu hướng tiêu dùng và tạo nên chuẩn mực mới trên thị trường. Đặc biệt, tháng 07 năm 2018, Vincom Center Landmark 81 chính thức được ra mắt người tiêu dùng tại Landmark 81 – tòa tháp cao nhất Việt Nam theo định hướng “**một điểm đến, mọi nhu cầu**” với gần 100 thương hiệu hàng đầu trong nước và quốc tế. Với gần 1 triệu lượt khách trong tháng đầu tiên khai trương, Vincom Center Landmark 81 đã trở thành biểu tượng mới – đỉnh cao mới của thị trường bán lẻ tại Việt Nam.

Về trải nghiệm khách hàng, trong năm 2018, Vincom Retail mang đến các xu hướng thời trang trẻ trung, hiện đại và trải nghiệm ẩm thực quốc tế mới lạ đến từ Singapore, Argentina, Nhật Bản, Quảng Đông, Hồng Kông... từ các thương hiệu mới lần đầu tiên xuất hiện tại hệ thống TTTM Vincom, và trong giai đoạn tới sẽ tiếp tục mang các thương hiệu mới, các trải nghiệm độc đáo đến với người tiêu dùng tại Việt Nam. Hệ thống cơ sở hạ tầng được hoàn thiện và nâng cao, chú trọng tới các điểm nhấn về thiết kế nội thất và ngoại thất đã mang đến không gian mua sắm tiện lợi nhất cho khách hàng. Việc nâng cao chất lượng dịch vụ được Vincom Retail phối hợp chặt chẽ hơn với khách thuê thông qua việc phối hợp kiểm soát hàng ngày, định kỳ tổ chức các buổi đào tạo tháng và triển khai các cuộc thi nâng cao chất lượng dịch vụ trên toàn hệ thống. Nhờ sự tăng trưởng nhanh chóng về quy mô và đổi mới trong chất lượng dịch vụ, Vincom Retail đã đạt gần 160 triệu lượt khách hàng tới tham quan, mua sắm và sử dụng dịch vụ trên toàn hệ thống TTTM Vincom, tăng gần 40% so với năm 2017. Với sự tin tưởng và đồng hành của khách hàng, Vincom Retail đã được vinh danh ở vị trí thứ 14 trong danh sách **40 thương hiệu công ty có giá trị nhất Việt Nam** do Forbes bình chọn vào tháng 08 năm 2018 và là thương hiệu bất động sản bán lẻ duy nhất trong danh sách này.

2019 – ĐỒNG HÀNH PHÁT TRIỂN

Vincom Retail sẽ tiếp tục là đơn vị dẫn dắt thị trường bán lẻ Việt Nam cả về quy mô và chất lượng sản phẩm, đồng thời đồng hành chặt chẽ với các đối tác trên con đường phát triển.

Về quy mô, Vincom Retail dự kiến mở mới 13 TTTM, nâng tổng số cơ sở kinh doanh trên toàn quốc lên con số 79, hiện diện tại 42 trên tổng số 63 tỉnh, thành phố; đưa vào hoạt động đài quan sát Landmark 81 Skyview cao nhất Việt Nam cùng các trải nghiệm công nghệ mới vào Quý 02 năm 2019. Năm 2019 cũng là năm tiền đề khởi động cho các dự án điểm nhấn Vincom Mega Mall với quy mô từ 60 nghìn – 100 nghìn m² tại các khu Đại đô thị Vinhomes dự kiến sẽ ra mắt trong giai đoạn 2020 – 2021. Trong đó, các dự án như Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Sportia đều là các tổ hợp dự án lớn hàng trăm hecta thuận lợi cho những trải nghiệm mới về không gian mua sắm hiện đại và phong cách.

Về chất lượng dịch vụ, Vincom Retail chú trọng việc nâng cao trải nghiệm và đón đầu các ứng dụng công nghệ trong mua sắm và giải trí, hợp tác và đồng hành cùng các khách thuê, đặc biệt tập trung phát triển khách thuê chuỗi. Tại các TTTM ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, Vincom Retail sẽ tiếp tục tiên phong mang đến các thương hiệu quốc tế lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam, đồng thời giới thiệu các thương hiệu mới về các TTTM tại tỉnh, thành phố khác. Công tác thiết kế sẽ được chú trọng nhằm mang tới sự tiện lợi và những trải nghiệm mua sắm đẳng cấp cho khách hàng trong TTTM. Dự kiến ứng dụng điện thoại Vincom đầu tiên sẽ được ra mắt nhằm cập nhật đầy đủ các thông tin chi tiết về ưu đãi, sự kiện và lễ hội tới khách hàng.

Chiến lược Marketing năm 2019 được xây dựng dựa trên nhu cầu và thị hiếu của người tiêu dùng, cùng với sự phối hợp chặt chẽ với các thương hiệu trong TTTM, giúp đa dạng hóa hoạt động và địa phương hóa các trải nghiệm tại mỗi thị trường. Với mục tiêu 3 nghìn sự kiện trong năm 2019, hệ thống TTTM Vincom hứa hẹn sẽ trở thành điểm đến đầu tiên trong tâm trí khách hàng mỗi ngày và đặc biệt vào những dịp lễ hội lớn trong năm.

Tiếp tục nguyên tắc quản trị 5 H: “**Hạt nhân hóa – Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa – Chia sẻ hóa**”, Vincom Retail hướng tới việc phát triển bộ máy lãnh đạo chất lượng cao và xây dựng đội ngũ nhân viên có kỹ năng vững, tay nghề cao trong mọi vị trí làm việc. Trong môi trường làm việc văn minh, kỷ luật,

thách thức nhưng có nhiều cơ hội phát triển và thành công, mỗi cán bộ nhân viên sẽ là một hạt nhân lan tỏa giá trị thương hiệu Vincom. Có thể nói, Vincom Retail đã xây dựng và phát triển được cơ cấu tổ chức và bộ máy nhân sự để sẵn sàng bứt phá trong giai đoạn tới.

Thưa Quý vị,

Trong suốt hơn 14 năm hoạt động, Vincom Retail luôn nỗ lực nâng cao chất lượng dịch vụ và cập nhật xu hướng hiện đại trên thế giới, mang đến phong cách tiêu dùng mới và trải nghiệm mua sắm quốc tế cho người dân Việt Nam. Chúng tôi luôn sẵn sàng lắng nghe ý kiến đóng góp và chia sẻ từ các đối tác và khách hàng, hướng tới việc cung cấp chất lượng dịch vụ đạt chuẩn quốc tế. Chính sự đồng hành và chung tay nỗ lực, sáng tạo từ Vincom Retail và các đối tác sẽ tạo tiền đề phát triển cho thị trường bán lẻ, góp phần thực hiện sứ mệnh định hình và dẫn dắt phong cách tiêu dùng tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Lãnh đạo Vincom Retail, tôi xin gửi lời tri ân chân thành về sự đồng hành của Quý vị thời gian qua và rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong hành trình của Vincom Retail trong tương lai.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng cảm ơn!

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
THÀNH VIÊN HĐQT KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC

TRẦN MAI HOA



TỔNG DOANH THU THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ VIỆT NAM NĂM 2018

~142 tỷ USD

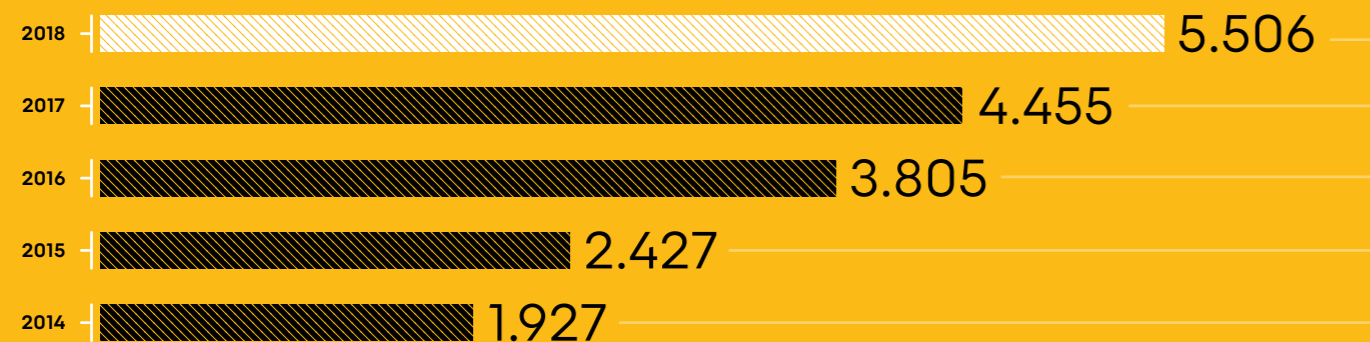
TĂNG SO VỚI NĂM 2017

12,4%

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2014 – 2018

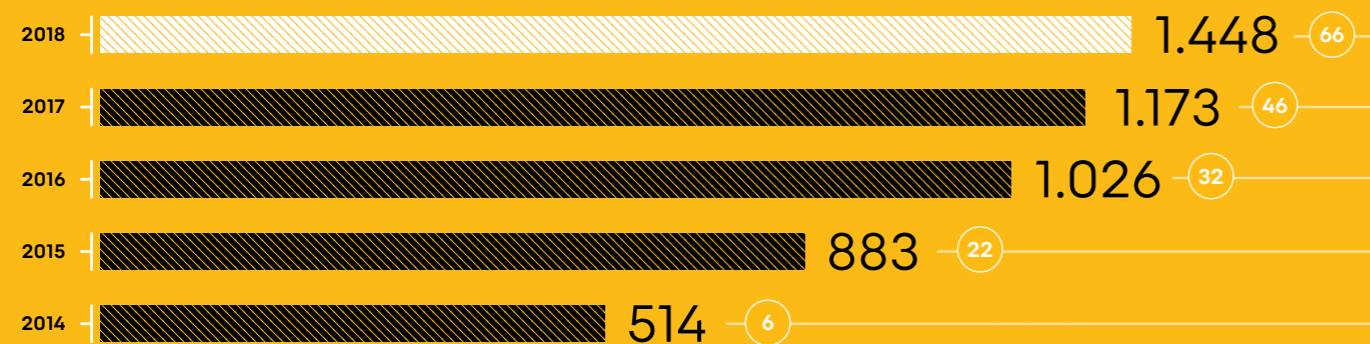


Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (tỷ đồng)



Hệ thống Trung tâm thương mại Vincom⁽¹⁾

CAGR⁽²⁾ **29,5%** **82,1%**
 GFA (Nghìn m²) Số lượng TTTM



(1) Tới ngày 28 tháng 02 năm tiếp theo (2) Tăng trưởng bình quân mỗi năm

Địa bàn kinh doanh

Mạng lưới kinh doanh của Vincom Retail nằm tại các vị trí đắc địa, trải dài trên khắp các địa bàn trọng điểm trên cả nước. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 Vincom Retail đã hiện diện tại 38 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 cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan của Công ty trong năm 2018. Các cơ sở kinh doanh tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là các đơn vị kinh doanh chiếm trên 10% tổng diện tích sàn bán lẻ của Công ty trong năm 2018.

>10%
TỔNG DOANH THU CHO THUÊ NĂM 2018

HÀ NỘI

Vincom Center	4
Vincom Mega Mall	2
Vincom Plaza	2
Tổng	8

>10%
TỔNG DOANH THU CHO THUÊ NĂM 2018

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Vincom Center	2
Vincom Mega Mall	1
Vincom Plaza	7
Vincom+	3
Tổng	13



Vincom Center Bà Triệu, Hà Nội

Giới thiệu Vincom Retail

- 22 Tổng quan Vincom Retail
- 24 Các dấu mốc phát triển
- 26 Lĩnh vực kinh doanh
- 30 Mô hình quản trị
- 31 Hội đồng Quản trị
- 34 Ban Giám đốc
- 36 Ban Kiểm soát
- 38 Chiến lược kinh doanh

Tổng quan Vincom Retail

Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là “Vincom Retail” hoặc “Công ty”) 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 vào ngày 11 tháng 04 năm 2012 và thay đổi lần thứ 20 vào ngày 02 tháng 01 năm 2019.

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. Đến nay, Vincom Retail vẫn giữ vững vị thế số một tại thị trường Việt Nam về mạng lưới và độ phủ, với 66 TTTM tại 38 tỉnh thành được phát triển theo bốn mô hình sản phẩm: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+.



Vincom Mega Mall Royal City, Hà Nội

Tên giao dịch bằng tiếng Anh và tên viết tắt tương ứng của Công ty 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: **www.vincom.com.vn**

Các dấu mốc phát triển

2012
2018

2012

2013

2014

2015

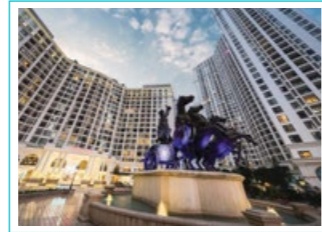
2016

2017

2018



- Thành lập Công ty TNHH Vincom Retail



- Chuyển từ Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần
- Công ty nhận chuyển nhượng các TTTM Vincom từ Vingroup bao gồm TTTM Vincom Center Bà Triệu, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, TTTM Vincom Mega Mall Royal City và TTTM Vincom Plaza Long Biên
- 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



- Nhận chuyển nhượng TTTM Vincom Mega Mall Times City từ Vingroup
- Khai trương TTTM Vincom Plaza Hạ Long – TTTM đầu tiên ngoài Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh
- Sở hữu danh mục gồm sáu TTTM vào ngày 31 tháng 12 năm 2014



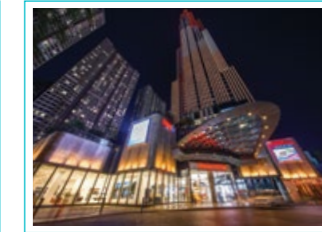
- Sở hữu danh mục gồm 21 TTTM vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng 850 nghìn m², bao gồm 10 TTTM mới khai trương, nổi bật nhất là TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền
- Tiếp tục nhận khoản đầu tư thứ hai trị giá 100 triệu đô la Mỹ từ quỹ Warburg Pincus Investments III B.V.



- Ra mắt mô hình 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
- 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, shopoffice tại năm tỉnh, thành phố
- 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



- 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 tại 24 tỉnh thành trên cả nước
- Zara và H&M mở cửa hàng đầu tiên tại Hà Nội lần lượt tại Vincom Center Bà Triệu và Vincom Mega Mall Royal City
- Cửa hàng đầu tiên của H&M, Pull&Bear, Massimo Dutti, Stradivarius tại Việt Nam mở tại Vincom Center Đồng Khởi
- Bán hơn 1.200 căn hộ, condotel, nhà phố thương mại ở tám tỉnh, thành phố



- Khai trương 20 TTTM mới, kỷ lục về số lượng mở mới trong 14 năm hoạt động, nâng quy mô hệ thống lên 66 TTTM tại 38 tỉnh thành trên cả nước với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng đạt khoảng 1,5 triệu m²
- Hệ thống TTTM Vincom hội tụ hơn 1.000 khách thuê trong và ngoài nước, bao gồm nhiều hệ thống ẩm thực, thời trang, giải trí, giáo dục uy tín tại Việt Nam
- Đưa vào hoạt động TTTM Vincom Center tại Landmark 81 – Tòa tháp cao nhất Việt Nam, quy tụ gần 100 thương hiệu quốc tế và nội địa tại mọi lĩnh vực
- Đứng thứ 14 trong danh sách **40 thương hiệu công ty có giá trị nhất Việt Nam** do Forbes bình chọn

Lĩnh vực kinh doanh

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

Vincom Retail sở hữu 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 TTTM 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. Vincom Retail có vai trò dẫn dắt xu hướng tiêu dùng và khẳng định uy tín của một nhà đầu tư, phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu với các TTTM đẳng cấp, quy mô bậc nhất Việt Nam.





HỆ THỐNG TTTM Vincom Center

Biểu tượng của đẳng cấp

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



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. Hiện có ba TTTM Vincom Mega Mall trên cả nước, gồm hai TTTM tại Hà Nội và một TTTM tại Thành phố Hồ Chí Minh.



HỆ THỐNG TTTM Vincom Plaza

Điểm đến yêu thích hàng ngày của mọi gia đình

Các TTTM Vincom Plaza hướng tới mọi gia đình tại các thành phố trẻ và khu vực ngoại thành của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Vincom Retail sở hữu và vận hành 45 TTTM Vincom Plaza tại 34 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

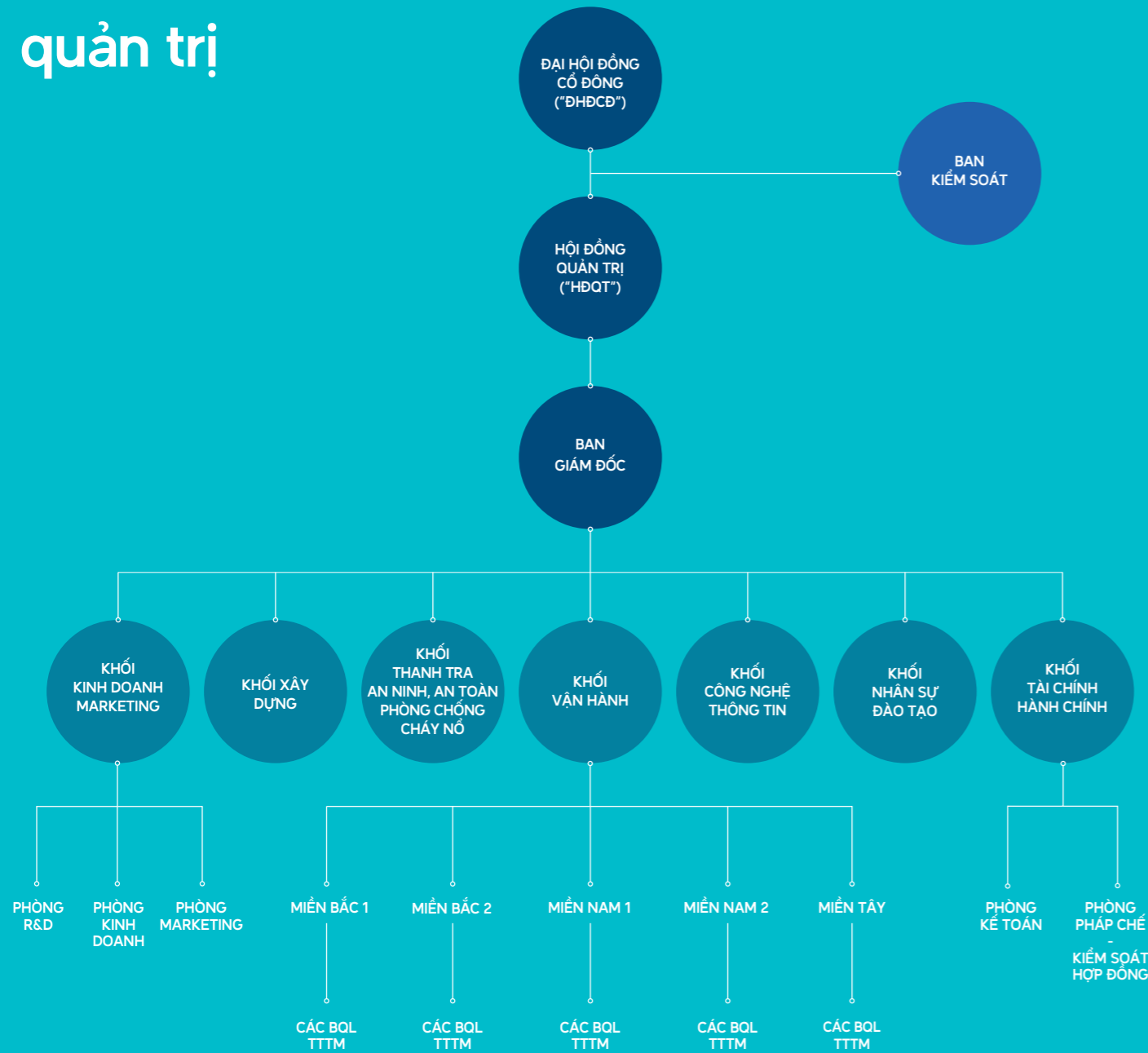
Hệ thống Vincom+ bao gồm các trung tâm mua sắm tại thị trấn, huyện và thị xã có quy mô từ 30 nghìn người trở lên, mang tới trải nghiệm mua sắm hiện đại và các sản phẩm chất lượng cao phục vụ nhu cầu người dân địa phương. Vincom Retail đã ra mắt 12 trung tâm mua sắm Vincom+ tại 10 tỉnh thành trên cả nước.



BẤT ĐỘNG SẢN ĐỂ BÁN

Vincom Retail phát triển nhà phố thương mại (shophouse) xung quanh các TTTM Vincom Plaza và 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 vốn để đầu tư và phát triển các TTTM.

Mô hình quản trị



Danh sách công ty thành viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1.	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố 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, Thành phố Hồ Chí Minh	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, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	97,27%

Hội đồng Quản trị



Bà THÁI THỊ THANH HẢI

Chủ tịch HĐQT

Bà Thái Thị Thanh Hải được bầu vào HĐQT năm 2018. Bà cũng đồng thời giữ chức vụ Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp VinCommerce thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà Thái Thị Thanh Hải làm việc tại Deloitte Việt Nam từ năm

1994 đến năm 2014. Bà Thái Thị Thanh Hải có bằng Cử nhân Kinh tế, Đại học Tài chính Kế toán Hà Nội.

Bà Thái Thị Thanh Hải được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ tháng 06 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. Năm 2014, bà gia nhập Vincom Retail trong vai trò Giám đốc Ban Quản lý dự án tại Vincom Mega Mall Times City và Vincom Mega Mall Royal City, và Phó Tổng Giám đốc từ năm 2014 đến năm 2016. Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà giữ chức vụ Giám đốc Tài chính của CTCP Gami Thương mại vào năm 2013 và nhiều vị

trí lãnh đạo tại Công ty Cổ phần Đầu tư An Du (Nhà phân phối chính thức Mercedes-Benz Việt Nam) bao gồm Phó Tổng Giám đốc từ năm 2009 đến năm 2013, Giám đốc Tài chính từ năm 2009 đến năm 2011 và Kế toán trưởng từ năm 2005 đến năm 2009. 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 MAI THU THỦY

Thành viên 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.

Hội đồng Quản trị



Bà NGUYỄN THỊ DỊU

Thành viên HĐQT

Bà Nguyễn Thị Dịu được bầu vào HĐQT năm 2017. Bà hiện đồng thời 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 sĩ Quản trị Kinh doanh, chuyên ngành Tài chính.



Ông TIMOTHY J. DALY

Thành viên độc lập HĐQT

Ông Timothy J. Daly được bổ nhiệm làm Thành viên Độc lập HĐQT vào năm 2017. Ông có 30 năm kinh nghiệm phát triển bán lẻ và quản lý tài sản. 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 TTTM hàng đầu tại Indonesia. Trước đây, ông Timothy J. Daly là Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc của CDG Retail Management 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 từ năm 2005 đến năm 2010, và Phó Giám đốc Phát triển Quốc tế và Giám đốc Điều hành của Simon Ivanhoe ERE từ năm 1998 đến năm 2004. Ông Timothy J. Daly hoàn thành bằng cử nhân Quản trị kinh doanh tại Đại học Indiana Bloomington.



Bà LÊ MAI LAN

Thành viên HĐQT

Bà Lê Mai Lan được bầu vào HĐQT năm 2017. Bà hiện đồng thời là Chủ tịch của Công ty TNHH MTV Vinschool, một công ty con thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Trước khi gia nhập Vincom Retail, 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 sĩ Quản trị kinh doanh – Trường ĐH Tổng hợp TU Berlin (Đức).



Ông BRETT HAROLD KRAUSE

Thành viên độc lập HĐQT

Ông Brett Harold Krause được bổ nhiệm làm Thành viên Độc lập HĐQT vào năm 2017. Ông cũng là Giám đốc Chiến lược tại FunPlus, một công ty giải trí tương tác kỹ thuật số toàn cầu hàng đầu với hai trụ sở tại San Francisco, Bắc Kinh và Cố vấn Quý tại PurpleSky Capital LLC., một quỹ đầu tư mạo hiểm tại Thượng Hải. Trước khi đảm nhiệm vai trò hiện tại, ông Krause là Chủ tịch Ngân hàng JP Morgan Chase tại Trung Quốc từ năm 2014 đến năm 2016 và giữ chức vụ Chủ tịch Phòng Thương

mại Hoa Kỳ tại Trung Quốc trong hai năm. Từ năm 1996 đến năm 2013, ông Krause đã nắm giữ vị trí Đại diện quốc gia tại Citigroup (CEO) và Giám đốc Ngân hàng đầu tư và Khách hàng doanh nghiệp Toàn cầu của Citi Việt Nam từ năm 2008 đến năm 2013. Ông Brett Harold Krause tốt nghiệp chương trình Cử nhân Quan hệ quốc tế – Đại học Georgetown và bằng Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh của Trường Columbia Business School.



Ông JEFFREY DAVID PERLMAN

Thành viên HĐQT

Ông Jeffrey Perlman được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT vào năm 2018. Ông Jeffrey Perlman hiện là Thành viên, Giám đốc điều hành và Trưởng khu vực Đông Nam Á của Warburg Pincus Singapore. Trước đó, 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. Từ năm 2016, Ông Jeffrey Perlman đã thiết lập và phụ trách giám sát hoạt động của Warburg Pincus tại khu vực Đông Nam Á. 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 PHAN THANH SƠN

Thành viên độc lập HĐQT

Ông Phan Thanh Sơn được bổ nhiệm làm Thành viên Độc lập HĐQT vào năm 2018. Từ năm 2011 đến nay, ông Phan Thanh Sơn giữ chức vụ Giám đốc chuyển đổi Ngân hàng TMCP Kỹ thương – Techcombank. Từ năm 2008 đến năm 2011 ông giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Tiên Phong

– TP Bank. 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 sĩ chuyên ngành Kinh tế thương mại năm 2003.

Ban Giám đốc

Bà TRẦN MAI HOA

Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc

Thông tin chi tiết tham khảo tại chương Giới thiệu Vincom Retail – Mục HĐQT – Trang 31.



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 Trần Thu Hiền gia nhập

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP vào năm 2011 và chuyển về Công ty Cổ phần Vincom Retail vào năm 2014. Trước đó, bà từng giữ vị trí kinh doanh cấp cao của Công ty CB Richard Ellis (Việt Nam) phụ trách mảng cho thuê. Bà Trần Thu Hiền tốt nghiệp cử nhân Tiếng Anh Thương Mại, Đại học Ngoại thương.



Bà PHẠM NGỌC THOÀ

Giám đốc Tài chính

Bà Phạm Ngọc Thoa được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính của Công ty vào năm 2014. Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà Phạm Ngọc Thoa là Giám đốc Tài chính của Big C Việt Nam từ năm 2003 đến năm 2014. Bà Phạm Ngọc Thoa được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Sacidelta từ năm 1998 đến năm 2003. Trước đó, bà là trợ lý Giảng dạy tại Trung tâm Quản lý Giáo dục Việt Nam – Pháp, Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội từ năm 1995 đến năm 1996.

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 Hautes Etudes Commerciales 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 NGUYỄN ANH DŨNG

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Anh Dũng được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách An ninh, an toàn và phòng chống cháy nổ vào tháng 06 năm 2018. Công tác tại Vincom Retail từ năm 2013, ông Nguyễn Anh Dũng đảm nhiệm các vị trí Trưởng phòng Thanh tra và kiểm soát chất lượng, Giám đốc Set up, Giám đốc vận

hành vùng. Trước đó, ông Nguyễn Anh Dũng công tác tại Tập đoàn Vingroup từ năm 2000 và từng giữ nhiều chức vụ quản lý tại Tập đoàn. Ông Nguyễn Anh Dũng tốt nghiệp cử nhân Ngoại ngữ (Tiếng Anh) trường Đại học Phương Đông.



Bà NGUYỄN THỊ XUÂN NGHĨA

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Xuân Nghĩa được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng của công ty vào năm 2018. Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà Nguyễn Thị Xuân Nghĩa từng giữ vị trí Trợ lý kiểm toán và Trưởng nhóm kiểm toán tại Công ty TNHH

Deloitte Việt Nam từ năm 2009 đến năm 2018. Bà Nguyễn Thị Xuân Nghĩa tốt nghiệp cử nhân Kinh tế và Kinh doanh Quốc tế, Đại học Ngoại thương năm 2009, và có Chứng chỉ Kế toán trưởng vào năm 2018.

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 hiện cũng là Giám đốc Khối Bất động sản tại Ban Tài chính – Kế hoạch 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 Kiểm toán viên cao cấp từ năm 2012 đến năm 2013, Giám đốc Kiểm toán từ năm 2010 đến năm 2012, Trưởng nhóm kiểm toán từ năm 2007 đến năm 2010

và Trợ lý kiểm toán từ năm 2005 đến năm 2007. Bà đã từng giữ các vị trí tại Ban Tài chính của Vingroup, bao gồm Trưởng phòng Quản lý Tài chính P&L từ năm 2017 đến năm 2018, Phó phòng Kế hoạch và Kiểm soát Tài chính từ năm 2014 đến năm 2017 và Trưởng phòng hoạch định và phân tích tài chính từ năm 2013 đến năm 2014. 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 Ban Kiểm soát



Bà Nguyễn Thu Phương được bổ nhiệm làm Thành viên Ban Kiểm soát vào năm 2017. Bà Nguyễn Thu Phương hiện là chuyên viên cao cấp Ban Tài chính – Kế hoạch Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Trước đó, 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. Từ năm 2009 đến năm 2010, bà là Trợ lý kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Nexia ACPA. 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 Ban Kiểm soát



Bà Trần Thanh Tâm được bổ nhiệm làm Thành viên Ban Kiểm soát vào năm 2017. Bà Trần Thanh Tâm hiện là Trưởng nhóm Kế toán Tổng hợp, Phòng Kế toán tại Công ty Cổ phần 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 từ Học viện Tài chính năm 2001.



Landmark 81, Thành phố Hồ Chí Minh

Chiến lược kinh doanh

Tổng quan chiến lược

Vincom Retail xác định chiến lược trung và dài hạn là tiếp tục phát triển và mở rộng mạng lưới khắp toàn quốc để đón đầu, **đáp ứng và định hướng thị hiếu tiêu dùng và mua sắm tại các thị trường tiềm năng mới.**

Với thế mạnh am hiểu văn hóa đồng thời tập trung nghiên cứu để nắm bắt được nhu cầu của người tiêu dùng tại Việt Nam, Vincom Retail đã xây dựng môi trường bán lẻ hiện đại, tiện lợi, tất cả trong một với bốn mô hình phù hợp với giai đoạn phát triển của văn hoá tiêu dùng tại từng địa phương. Mỗi TTTM Vincom là một điểm đến thu hút khách hàng với định vị và lợi thế cạnh tranh khác biệt, nơi khách tham quan được tham gia các hoạt

động Marketing hứng thú và trải nghiệm dịch vụ tận tâm, trong không gian mua sắm hiện đại. Với việc ổn định bộ máy nhân sự và quản trị, Vincom Retail sẽ tập trung nghiên cứu ứng dụng công nghệ mới trong hoạt động vận hành và đẩy mạnh khai thác, phối hợp với các thương hiệu trong cùng hệ sinh thái Vingroup như VinMart, VinPro và VinID để tạo nên trải nghiệm độc đáo cho người tiêu dùng và khách thuê.



Chiến lược phát triển

Theo thống kê từ Colliers, Việt Nam tiếp tục là thị trường tiềm năng phát triển TTTM với tỷ lệ mặt sàn bán lẻ hiện đại trên đầu người chỉ đạt khoảng 0,1 m²/người ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, tương đương khoảng 10% – 20% tỷ lệ của các nước trong khu vực như Thái Lan và Philippines. Theo dự báo từ JLL, tốc độ gia tăng của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam được dự báo vào khoảng 18%/năm từ năm 2018 đến năm 2020, cao nhất trong khu vực (gấp đôi, thậm chí gấp ba về tỷ lệ gia tăng so với các nước đứng thứ hai và thứ ba về tốc độ tăng trưởng là Indonesia 7,0% và Philippines 6,0%).



Do vậy, chiến lược phát triển ngắn và trung hạn của Vincom Retail là mở rộng mạng lưới dự án với tốc độ phát triển nhanh và đảm bảo độ phủ cao, giúp Công ty giữ vững vị thế số một về số lượng TTTM và thị phần, tiếp tục khai phá những thị trường tiềm năng mới.

Các TTTM Vincom thường tọa lạc tại các vị trí có điều kiện giao thông thuận lợi và thương mại phát triển như gần các nhà ga tàu điện đô thị được quy hoạch trong tương lai, nằm tại các khu dân cư đông đúc, trong các khu đô thị phức hợp Vinhomes hoặc được phát triển dựa trên mô hình kết hợp giữa TTTM và khách sạn, nhà phố thương mại.

Với mạng lưới dự án tốt, mỗi TTTM Vincom có nguồn khách hàng dồi dào, sẵn có đang lưu trú và làm việc quanh dự án, giúp đảm bảo sự thành công cho các TTTM.

Chiến lược sản phẩm

Vincom linh hoạt trong việc tiếp cận các thị trường mới với bốn mô hình sản phẩm: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza, Vincom+.

Nổi bật nhất là các mô hình Vincom Center và Vincom Mega Mall được tập trung phát triển tại hai thành phố lớn Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là các TTTM với nhiều thương hiệu nổi tiếng quốc tế và trong nước, đa dạng về mô hình và phong cách, giúp giới thiệu và định hình xu hướng mua sắm mới. Trong khi đó, các Vincom Plaza và Vincom+ thường được xây dựng tại các vị trí có mật độ dân số từ trung bình đến cao như trung tâm của các tỉnh, huyện hoặc ngoài trung tâm của các thành phố lớn, giúp gia tăng sự hiện diện của thương hiệu Vincom trên cả nước và đa dạng hóa lựa chọn mua sắm, tiêu dùng cho người dân địa phương. Bên cạnh đó, Vincom Retail sẽ tiếp tục triển khai kết hợp các cấu phần nhà phố thương mại phù hợp xung quanh các TTTM Vincom trong tương lai. Việc triển khai kết hợp sẽ giúp môi trường thương mại quanh các TTTM sâu sắc hơn, đa dạng hơn, và còn cho phép Công ty tối ưu nguồn thu, tạo thêm lợi ích cho cổ đông từ việc bán các bất động sản này.

Vincom Retail xác định rõ cơ cấu mỗi mô hình đang triển khai để mang đến thị trường những sản phẩm thích hợp, hấp dẫn và được sự đón nhận của đông đảo người tiêu dùng. Để đạt được mục tiêu này, Công ty tập trung nghiên cứu sâu các nhu cầu và kỳ vọng của khách hàng và phát triển sản phẩm phù hợp thị hiếu, dẫn đầu xu hướng. Về thiết kế, các TTTM Vincom Center, Vincom Mega Mall sẽ là các công trình biểu tượng của sự phát triển với các phong cách thiết kế nội, ngoại thất và vật liệu sử dụng được đầu tư đồng bộ. Trong khi đó, các Vincom Plaza, Vincom+ luôn đảm bảo không gian mua sắm hiện đại, thân thiện mang lại tiện lợi cao nhất cho khách hàng.

Về cơ cấu ngành hàng, mỗi TTTM Vincom luôn đáp ứng được đầy đủ nhu cầu của khách hàng với các thương hiệu được ưa chuộng, giá cả hợp lý, sản phẩm đa dạng và phù hợp với mỗi địa phương. Vincom Retail sẽ liên tục đưa các thương hiệu thời trang, ẩm thực quốc tế cùng các mô hình vui chơi giải trí, dịch vụ mới chưa có mặt tại Việt Nam về Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và các thương hiệu tốt, có sức hút đã có mặt tại Việt Nam về các thị trường tỉnh.



Vincom Center Đồng Khởi, Thành phố Hồ Chí Minh

Chiến lược đồng hành & phát triển khách thuê

Vincom Retail cũng tập trung vào 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 tiếp tục nâng tỷ lệ khách đi theo chuỗi thông qua việc xây dựng chính sách riêng để phát triển khách chuỗi theo từng mô hình TTTM.



Vincom Retail cam kết đồng hành và hỗ trợ khách thuê trong suốt quá trình vận hành và kinh doanh với đội ngũ cán bộ lãnh đạo, cán bộ nhân viên tận tâm giải quyết các vấn đề của khách thuê nhanh chóng nhất.

Đối với khách quốc tế, Vincom Retail tiên phong tiếp cận và mang các thương hiệu tầm cỡ khu vực, có uy tín, lần đầu tiên tới với thị trường Việt Nam thông qua hệ thống Vincom Center và Vincom Mega Mall.

Đối với khách thuê Việt Nam, Vincom Retail hỗ trợ, đồng hành, thúc đẩy các thương hiệu Việt phát triển, mở rộng mạng lưới khắp Việt Nam; giúp đa dạng hóa và địa phương hóa các ngành hàng, sản phẩm trong TTTM, đặc biệt là tại các Vincom Plaza và Vincom+.

Vincom Retail cũng không ngừng nỗ lực thu hút lưu lượng khách hàng tới TTTM và thúc đẩy doanh thu cho gian hàng thông qua các chương trình Marketing được tổ chức bài bản, đồng bộ, hiệu quả.

Chiến lược
thu hút khách
mua sắm

Hiểu được vai trò quan trọng của người tiêu dùng, Vincom Retail đặt mục tiêu mỗi TTTM Vincom phải trở thành nơi trải nghiệm, các cộng đồng kết nối văn hóa chứ không chỉ đơn thuần là nơi mua sắm của khách hàng.

Ngoài việc ghi dấu ấn đặc biệt với khách hàng bằng những chiến dịch Marketing truyền cảm hứng, những câu chuyện nhân văn và khát vọng được truyền tải qua những chiến dịch lớn cùng các sự kiện đặc sắc, Vincom Retail đẩy mạnh việc kết hợp với các khách thuê triển khai các chương trình hoạt náo, sự kiện, không gian cộng đồng hàng tuần, góp phần đưa mỗi TTTM Vincom trở thành điểm hẹn của người dân mỗi địa phương.

Tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, TTTM Vincom liên tục cập nhật những ứng dụng công nghệ hàng đầu để mang tới trải nghiệm đầy cảm hứng cho khách hàng trong suốt hành trình từ khi khách hàng tra cứu thông tin, tới TTTM và sử dụng dịch vụ.

Vincom Retail cũng luôn nỗ lực hoàn thiện hơn nữa chất lượng dịch vụ và vận hành phục vụ khách hàng. Mỗi nhân viên Vincom Retail, mỗi gian hàng đều trở thành những đại sứ trải nghiệm mang lại niềm vui và sự hài lòng cho khách hàng.



Chiến lược khai thác từ hệ sinh thái Vingroup

Vincom Retail sẽ tiếp tục tận dụng những lợi thế mà cổ đông lớn – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP – 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. Đồng thời, 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, đặc biệt là tận dụng được quỹ đất của Vingroup và Vinhomes để phát triển các mô hình Vincom Center và Vincom Mega Mall.



Các thương hiệu lớn trong Tập đoàn như VinMart, VinPro đều là những khách hàng thuê lớn của Vincom Retail, đóng vai trò quan trọng trong việc đồng hành phát triển theo chuỗi để khai phá các thị trường mới và thu hút khách hàng mua sắm.

Để hỗ trợ khách thuê trong việc tăng doanh thu và kéo thêm khách hàng tới TTTM, Vincom Retail sẽ đẩy mạnh việc khai thác VinID – chương trình chăm sóc khách hàng thân thiết của Tập đoàn Vingroup với hơn 6 triệu thành viên tính tới ngày 28 tháng 02 năm 2019. Ngoài khả năng tích và tiêu điểm tiện lợi tại tất cả các điểm kinh doanh của Tập đoàn Vingroup giúp gia tăng lợi ích thiết thực cho khách hàng khi mua sắm tại các cửa hàng VinMart, VinPro trong Vincom; VinID còn là cầu nối giữa người tiêu dùng và khách thuê trong TTTM thông qua việc khai thác các ưu đãi đến từ khách thuê dành riêng cho khách hàng VinID, giúp thu hút lưu lượng lớn khách mua sắm tới gian hàng và thúc đẩy doanh số bán hàng.

Mỗi TTTM Vincom cũng sẽ trở thành nơi ra mắt, giới thiệu các sản phẩm của các thương hiệu khác trong Tập đoàn Vingroup như hoạt động trưng bày sản phẩm VinFast, khu tương tác với sản phẩm thông minh Vsmart, các sự kiện tổ chức bởi Vinpearl, Vinhomes, VinID và Adayroi. Tiếng vang từ mỗi sản phẩm mới của Vingroup hứa hẹn sẽ mang lại các sự kiện hấp dẫn cùng lượng lớn khách hàng tới với mỗi TTTM Vincom.



Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và kế hoạch hoạt động năm 2019

52 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2018
và triển vọng kinh tế năm 2019

56 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018

60 Kế hoạch hoạt động năm 2019

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2018 và triển vọng kinh tế năm 2019

Tổng quan năm 2018

Kinh tế vĩ mô

Năm 2018 tiếp tục là một năm gặt hái nhiều thành công và mở ra nhiều cơ hội mới cho nền kinh tế Việt Nam, ngay cả giữa bối cảnh kinh tế thế giới chững lại do cạnh tranh thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc gia tăng.

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê Việt Nam ("GSO"), tăng trưởng GDP năm 2018 đạt 7,08%, vượt mục tiêu 6,70% do Chính phủ đề ra và là mức tăng trưởng cao nhất kể từ năm 2008, nhờ sự cải thiện ở hầu hết các mảng kinh tế. Trong đó, ngành Dịch vụ là ngành có đóng góp cho tăng trưởng lớn nhất với tỷ trọng 40% nhờ sự tăng trưởng ấn tượng của hoạt động bán buôn, bán lẻ và du lịch.

Hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài cũng đạt được những thành tựu nhất định. Số lượng dự án cấp phép mới và vốn đầu tư thực hiện trong năm đạt lần lượt là hơn 3 nghìn dự án và 19,1 tỷ đô la Mỹ, tăng trưởng tương ứng 17,6% và 9,1% so với cùng kỳ năm 2017. Theo đánh giá của CBRE, Việt Nam tiếp tục là tâm điểm của cộng đồng

quốc tế ở các thị trường mới nổi nhờ tốc độ tăng trưởng cao và tầng lớp trung lưu phát triển mạnh mẽ. Tổ chức Xúc tiến thương mại Nhật Bản JETRO ước tính sẽ có 1.000 doanh nghiệp Nhật Bản vào Việt Nam trong 10 năm tới cũng là một minh chứng rõ rệt cho nhận định này.

Về tình hình xã hội, lạm phát bình quân được kiểm soát tốt ở mức 3,54%, thấp hơn mục tiêu Quốc hội đã đề ra là 4%, tạo đà phát triển cho hoạt động của toàn bộ nền kinh tế, cải thiện đời sống xã hội. Theo GSO, thu nhập bình quân tháng một người đã tăng bình quân 10,2%/năm trong giai đoạn 2016 – 2018, GDP bình quân đầu người năm 2018 ước tính đạt 58,5 triệu đồng, tương đương 2.587 đô la Mỹ, tăng 198 đô la Mỹ so với năm 2017.

TĂNG TRƯỞNG GDP NĂM 2018

7,08%

ĐÓNG GÓP TĂNG TRƯỞNG CỦA NGÀNH DỊCH VỤ

40%

GDP BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI 2018

58,5 triệu đồng

Bất động sản bán lẻ

Bán lẻ vẫn luôn là lĩnh vực có tiềm năng và dư địa tăng trưởng lớn. Số liệu của GSO cho thấy doanh thu bán lẻ Việt Nam từ 1990 đến nay chưa có năm nào sụt giảm.

DOANH THU BÁN LẺ NĂM 2018

3,3 triệu tỷ đồng

Theo số liệu từ GSO, doanh thu bán lẻ năm 2018 đạt khoảng 3,3 triệu tỷ đồng, tương đương 142 tỷ đô la Mỹ, tăng 12,4% so với năm 2017.

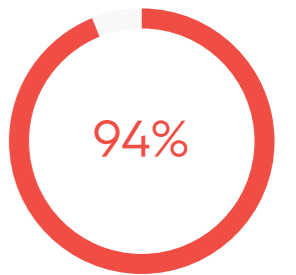
Các doanh nghiệp bán lẻ Việt Nam đã tận dụng cơ hội tăng độ phủ trên toàn quốc và hàng loạt các thương hiệu thời trang quốc tế đã chọn Việt Nam làm điểm đến, đón đầu xu hướng tiêu dùng của tầng lớp trung lưu. H&M và Zara đã vào Việt Nam trong năm 2016 – 2017 (và vào các TTTM Vincom đầu tiên), tọa lạc ở các TTTM lớn, góp phần đa dạng hóa các lựa chọn chất lượng cho người tiêu dùng. Bất động sản bán lẻ nói chung và TTTM nói riêng là lĩnh vực hưởng lợi trực tiếp từ các xu thế này.

Theo thống kê từ JLL, nguồn cung mặt sàn bán lẻ tại hai thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh tăng trưởng tốt trong năm 2018, đạt lần lượt 1,04 triệu m² và 1,03 triệu m², tương ứng với mức tăng trưởng 8% và 10%. Về giá thuê TTTM, theo báo cáo của Savills, giá thuê tại Thành phố Hồ Chí Minh có sự tăng trưởng mạnh 16% trong năm 2018. Giá thuê nhìn chung tăng tốt tại cả hai khu vực

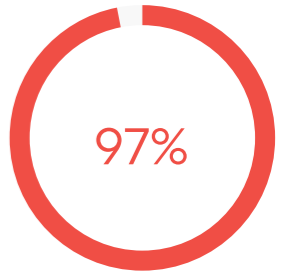
trong và ngoài trung tâm thành phố nhờ các TTTM bố trí lại mặt bằng và điều chỉnh giá thuê cao hơn để chào đón khách thuê mới. Tỷ lệ lấp đầy được duy trì ở mức cao, đạt trung bình 94% tại Hà Nội và 97% tại Thành phố Hồ Chí Minh.

TỶ LỆ LẤP ĐẦY CÁC TTTM

Hà Nội



Thành phố Hồ Chí Minh

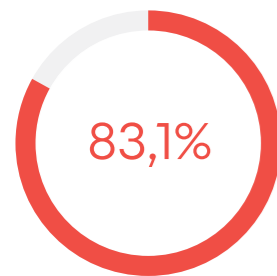


Triển vọng năm 2019

Kinh tế vĩ mô

Theo dự báo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tăng trưởng GDP năm 2019 của Việt Nam vẫn có thể đạt mức cao, khoảng 7%, nhờ những yếu tố nội lực của nền kinh tế liên tục được cải thiện trong những năm qua và trong năm 2019 tới.

TỶ LỆ TĂNG LỚP TRUNG LƯU
TẠI VIỆT NAM NĂM 2020



DỰ BÁO TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG
DÂN SỐ ĐÔ THỊ VIỆT NAM
TỪ NĂM 2018 ĐẾN NĂM 2025

3,5%/NĂM

Ngoài ra, kinh tế Việt Nam có thể được hỗ trợ bởi các yếu tố quốc tế như hưởng lợi từ xu hướng dịch chuyển trung tâm sản xuất do tác động của chiến tranh thương mại Mỹ – Trung và triển vọng từ các hiệp định mới như Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) và các thỏa thuận thương mại song phương (FTA) khác.

Lạm phát năm 2019 có thể chịu tác động từ yếu tố giá thực phẩm và chi phí nguyên vật liệu dùng cho sản xuất tăng trong thời gian qua. Tuy nhiên, áp lực khiến CPI tăng mạnh không quá lớn, do giá hàng hóa thế giới dự báo chỉ tăng nhẹ. Theo Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia dự báo, lạm phát bình quân năm 2019 có thể dưới mức 3,6%.

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. 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, tốc độ tăng trưởng nhanh nhất trong số các nước Đông Nam Á. Đời sống người dân ngày càng được cải thiện, thu nhập bình quân đầu người tăng lên là tín hiệu tích cực đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ.



Bất động sản bán lẻ

DIỆN TÍCH SẢN BÁN LẺ DỰ KIẾN
MỞ MỚI NĂM 2019 TẠI HÀ NỘI

198.000 m²

NGUỒN CUNG TẠI CẦU GIẤY
VÀ HÀ ĐÔNG

66%

TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, NGUỒN
CUNG MỚI DỰ KIẾN SẼ ĐẾN TỪ KHU VỰC
NGOÀI TRUNG TÂM

12 dự án

TƯƠNG ĐƯƠNG

390.000 m²

Tại Hà Nội, theo dự báo từ JLL, khoảng 198 nghìn m² sản bán lẻ mới có thể mở cửa vào 2019 và đều nằm ngoài khu vực trung tâm. Nguồn cung mới dự báo sẽ tập trung tại hai quận Cầu Giấy và Hà Đông (chiếm 66% tổng cung) và tạo áp lực làm giảm giá thuê tại khu vực ngoài trung tâm. Trong khi đó, khu vực trung tâm nhìn chung không có cung mới khi mà cầu cho khu vực này vẫn ở mức cao, dẫn tới giá thuê được dự báo sẽ tăng.

Về cơ sở hạ tầng, đường trên cao Vĩnh Tuy – Ngã Tư Sở (thuộc Vành đai 2) được triển khai xây dựng từ năm 2018 và dự kiến hoàn thành năm 2020. Dự án này sẽ giúp khai thông tuyến đường Trường Chinh, giảm ách tắc, tạo điều kiện thuận lợi cho việc di chuyển tới hai dự án Vincom Mega Mall tại Times City và Royal City. Theo đồ án quy hoạch thủ đô đến năm 2020, các huyện Đông Anh, Gia Lâm, Hoài Đức, Đan Phượng, Thanh Trì sẽ trở thành quận. Đông Anh và Gia Lâm đang là các huyện dẫn đầu để đạt mục tiêu lên quận với nhiều dự án bất động sản lớn như dự án Smart City có quy mô hơn 2 nghìn ha, Vinhomes Ocean Park có quy mô hơn 400 ha. Đứng trước xu hướng mới, Vincom Retail cũng đã chuẩn bị sẵn sàng để đón đầu và phát triển tại các khu vực này.

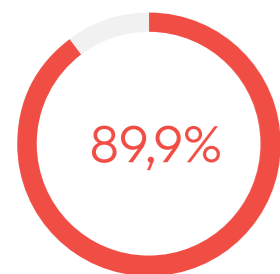
Tại Thành phố Hồ Chí Minh, trong năm 2019, xu hướng khách thuê yêu cầu diện tích lớn như phòng khám, giáo dục, giải trí tiếp tục là giải pháp lấp đầy tốt cho các tầng trên của TTTM. JLL ước tính nguồn cung mới dự kiến sẽ đến từ khu vực ngoài trung tâm, ước đạt khoảng 390 nghìn m² sản bán lẻ từ 12 dự án. Hiệu suất hoạt động của các TTTM tại khu vực này sẽ cao hơn trong năm tới nhờ vào sự

cải thiện về cơ sở hạ tầng, các tiện ích xung quanh và mô hình kinh doanh mới. Nguồn cung tại khu vực trung tâm không đổi, trong khi các thương hiệu nước ngoài vẫn mong muốn tìm được mặt bằng tại khu vực này, nên dự báo tỷ lệ lấp đầy trong khu vực sẽ được cải thiện.

Với áp lực lớn tại khu vực trung tâm, Thành phố Hồ Chí Minh đang có xu hướng mở rộng đều ra cả bốn khu vực phía Bắc (Thủ Đức, Gò Vấp), phía Đông (Quận 9, Quận 2), phía Nam (Quận 7, Quận 8) và phía Tây (Tân Bình, Bình Tân). Việc mở rộng thành phố ra cả bốn phía sẽ đẩy mạnh việc nâng cấp cơ sở hạ tầng và phát triển khu dân cư tại các khu vực này. Đây sẽ là khu vực tiềm năng để Vincom Retail mở rộng mạng lưới, đón đầu nhu cầu mua sắm, vui chơi giải trí của dân cư nơi đây trong những năm tới.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018

TỶ LỆ LẤP ĐẦY TOÀN HỆ THỐNG TRONG NĂM 2018



TRONG NĂM 2018, CÔNG TY ĐÃ MỞ BÁN

06 DỰ ÁN NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI

THỰC HIỆN KÝ HỢP ĐỒNG BÁN GẦN

400

CĂN HỘ, NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI, CONDOTEL, OFFICETEL

Phân tích doanh thu và lợi nhuận

Trong năm 2018, Vincom Retail đạt kỷ lục mở rộng hệ thống với 20 TTTM mới đưa vào vận hành, đưa quy mô mạng lưới lên 66 TTTM tại 38 tỉnh thành trên cả nước với tổng diện tích sàn xây dựng bán lẻ đạt xấp xỉ 1,5 triệu m² tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, sự kiện khai trương TTTM Vincom Center Landmark 81 tại tòa tháp cao nhất Việt Nam đã tạo ấn tượng mạnh mẽ với cộng đồng và được thị trường hào hứng đón nhận. Với gần 100 thương hiệu uy tín trong nước và quốc tế cùng thiết kế ấn tượng, Vincom Center Landmark 81 đã nhanh chóng trở thành tiêu điểm giải trí và mua sắm mới của thành phố.

Nằm trong chiến lược đổi mới trải nghiệm của khách hàng, Vincom Retail đã đưa thêm nhiều thương hiệu quốc tế uy tín về thời trang, ẩm thực vào hệ thống TTTM như Jelly Bunny, CC Double O, Lyn Around, Peach Garden, Marukame Udon, El Gaucho, San Fu Lou, Dojo Sushi, Holly Crab, Food Hall Landmark 81, giúp tăng sự đa dạng và lựa chọn cho khách tham quan, mua sắm. Vincom Retail cũng đưa các điểm nhấn mới về thiết kế kiến trúc vào các dự án Vincom Center, áp dụng công nghệ LED trình chiếu và tương tác với khách hàng để mỗi TTTM Vincom trở thành

một điểm đến hấp dẫn, mới lạ. Các hoạt động làm mới khách thuê và mặt bằng, nâng cao trải nghiệm khách hàng đã giúp nâng tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống lên 89,9% trong năm 2018^(*) từ mức 87,6% năm 2017.

Trong mảng kinh doanh bất động sản để bán, trong năm 2018, Công ty đã mở bán thêm sáu dự án nhà phố thương mại và thực hiện ký hợp đồng bán gần 400 căn hộ, nhà phố thương mại, condotel, và shopoffice từ các dự án mới và dự án đang bán từ năm trước, góp phần đảm bảo một phần doanh thu dự kiến trong các năm tiếp theo.

(*) Không gồm các TTTM đang cải tạo lớn trong năm

Chi tiêu	Năm 2018 (tỷ đồng)	Năm 2017 (tỷ đồng)	% tăng/giảm
Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	5.506	4.455	24%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	3.433	951	261%
Doanh thu khác	185	112	66%
Tổng doanh thu	9.124	5.518	65%
Lãi hoạt động từ cho thuê BĐS đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (**)	3.829	3.089	24%
Lợi nhuận trước thuế	3.053	2.169	41%
Lợi nhuận sau thuế	2.413	2.028	19%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2017 và 2018

(**) Số liệu công ty ước tính

Phân tích bảng cân đối tài sản

Tổng Doanh thu thuần năm 2018 đạt 9.124 tỷ đồng, trong đó Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan đạt 5.506 tỷ đồng, Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 3.433 tỷ đồng và Doanh thu khác đạt 185 tỷ đồng. Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan tăng 1.051 tỷ đồng, tương đương 24% so với năm 2017, chủ yếu đến từ việc đưa vào vận hành 20 TTTM mới trong năm 2018 và vận hành ổn định các TTTM đã khai

trương năm 2017. Do đó, Lãi hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 24% lên 3.829 tỷ đồng năm 2018. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2018 chủ yếu đến từ việc bàn giao căn hộ condotel tại dự án Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng, căn hộ tại dự án Suối Hoa, Bắc Ninh và một số dự án nhà phố thương mại như Vinh Long, Long An. Lợi nhuận sau thuế cả năm đạt 2.413 tỷ đồng, tăng 19% so với mức thực hiện năm 2017.

Chi tiêu	Năm 2018 (tỷ đồng)	Năm 2017 (tỷ đồng)	% tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	7.123	13.357	-47%
Tài sản dài hạn	31.561	24.777	27%
Tổng tài sản	38.684	38.133	1%
Tổng nợ phải trả	10.174	12.039	-15%
Trong đó:			
Tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)	2.780	5.974	-53%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	276	211	30%
Vốn chủ sở hữu	28.509	26.094	9%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2017 và 2018

Tài sản ngắn hạn giảm 6.234 tỷ đồng từ 13.357 tỷ đồng năm 2017 xuống 7.123 tỷ đồng năm 2018, chủ yếu do biến động ở các chỉ tiêu Phải thu về cho vay ngắn hạn và Tài sản ngắn hạn khác. Phải thu về cho vay ngắn hạn giảm 2.614 tỷ đồng do thu hồi khoản cho vay đến hạn. Tài sản ngắn hạn khác giảm 3.747 tỷ đồng từ 5.530 tỷ đồng năm 2017 xuống 1.783 tỷ VND năm 2018, chủ yếu do Công ty ghi nhận bất động sản đầu tư hoàn thành tương ứng các khoản đặt cọc đầu tư phát triển các dự án.

Tổng nợ vay của Vincom Retail giảm 3.193 tỷ đồng từ 5.974 tỷ đồng năm 2017 xuống 2.780 tỷ đồng, chủ yếu do Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm 2.798 tỷ đồng nhờ thanh toán khoản trái phiếu 2.800 tỷ đồng đến hạn trong năm 2018.

Vốn chủ sở hữu năm 2018 tăng 2.415 tỷ đồng lên 28.509 tỷ đồng, tương đương mức tăng 9% chủ yếu do Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 2.404 tỷ đồng nhờ kết quả kinh doanh tăng trưởng tốt so với 2017.

Tài sản dài hạn tăng 6.784 tỷ đồng từ 24.777 tỷ đồng năm 2017 lên 31.561 tỷ đồng năm 2018, chủ yếu do biến động ở các chỉ tiêu Bất động sản đầu tư, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và Tài sản cố định. Công ty đã ghi nhận và đưa vào vận hành thêm 20 TTTM mới, dẫn tới chỉ tiêu Bất động sản đầu tư tăng 6.028 tỷ đồng, và chỉ tiêu Tài sản cố định tăng 137 tỷ đồng so với đầu năm. Đồng thời, Công ty cũng tiếp tục phát triển thêm các dự án mới dẫn đến chỉ tiêu Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng 263 tỷ đồng.

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng từ 211 tỷ đồng năm 2017 lên 276 tỷ đồng năm 2018. Trong năm 2018, Công ty đã nộp tổng số 1.275 tỷ đồng vào Ngân sách Nhà nước.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2017	
Cơ cấu tài sản:	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	81,59	64,97
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	18,41	35,03
Cơ cấu nguồn vốn:	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	26,30	31,57
	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	73,70	68,43
Khả năng thanh toán:	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,67	0,68
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,14	1,64
Tỷ suất lợi nhuận:	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	6,24	5,32
	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	26,45	36,74
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	8,46	7,77

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2017 và 2018

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 1,64 lần về 1,14 lần do Tài sản ngắn hạn biến động giảm mạnh hơn biến động giảm của Nợ ngắn hạn. Tài sản ngắn hạn giảm chủ yếu do: (i) trong năm Vincom Retail đã tiến hành bàn giao một số các dự án bất động sản lớn cho người mua, dẫn tới khoản mục Hàng tồn kho giảm mạnh; (ii) thu hồi khoản cho vay đến hạn; và (iii) phân loại lại các khoản đặt cọc đầu tư phát triển dự án tương ứng với bất động sản đầu tư hoàn thành. Trong khi đó, bản chất của việc giảm Nợ ngắn hạn chủ yếu đến từ thanh toán khoản trái phiếu 2.800 tỷ đồng đến hạn trong năm 2018. Hệ số thanh toán nhanh được duy trì ở mức 0,67 lần.

Do Nợ ngắn hạn giảm trong khi Tổng nguồn vốn tăng dẫn tới tỷ lệ Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn giảm mạnh từ 31,57% xuống 26,30% trong khi tỷ lệ Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn tăng từ 68,43% lên 73,70%.

NỢ PHẢI TRẢ /
TỔNG NGUỒN VỐN

26,30%

VỐN CHỦ SỞ HỮU /
TỔNG NGUỒN VỐN

73,70%



Kế hoạch hoạt động năm 2019

Trong năm 2019, Vincom Retail đặt mục tiêu tiếp tục giữ vững vị trí số một thị trường bán lẻ hiện đại cả về số lượng, thị phần và chất lượng.

Công ty dự kiến mở mới 13 TTTM, đạt quy mô 79 TTTM và tổng diện tích sàn bán lẻ đạt hơn 1,6 triệu m² trên toàn quốc, với dự án điểm nhấn là Vincom Center Trần Duy Hưng và đưa vào hoạt động Landmark 81 Skyview – đài quan sát cao nhất Việt Nam tại Vincom Center Landmark 81.



Về sản phẩm, Vincom Retail phát triển đồng bộ bốn mô hình khác biệt: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+, liên tục cải thiện sản phẩm để phù hợp với thị hiếu của khách hàng và thị trường. Các dự án TTTM thường được đặt giữa các khu đô thị, dịch vụ phức hợp: Vincom Center tọa lạc tại các vị trí đắc địa, Vincom Mega Mall nằm trong các đại đô thị, Vincom Plaza nằm trong tổ hợp khách sạn năm sao hoặc căn hộ cao cấp, Vincom+ đi kèm khu nhà phố thương mại; từ đó dễ dàng trở thành điểm nhấn, biểu tượng mới về phong cách sống hiện đại tại địa phương hiện diện. Bên cạnh việc mở rộng tới các thị trường tỉnh qua mô hình Vincom Plaza và Vincom+, Vincom Retail sẽ tập trung phát triển hệ thống các TTTM Vincom Mega Mall và Vincom Center tại hai thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Đây sẽ là các dự án chiến lược, tập hợp nhiều thương hiệu lớn trong nước và quốc tế, thương hiệu lần đầu có mặt tại Việt Nam và là nơi Vincom Retail giới thiệu các xu hướng mua sắm thời thượng, các mô hình gian hàng mới độc đáo và không gian kiến trúc nổi bật.

Cũng trong năm 2019, Vincom Retail dự kiến sẽ chính thức ra mắt thị trường và chào thuê các dự án Vincom Mega Mall trọng điểm nằm trong các khu đại đô thị Vinhomes (dự kiến khai trương trong giai đoạn năm 2020 và năm 2021). Mỗi dự án đều có các lợi thế cạnh tranh khác biệt do nằm trong tổ hợp dự án lớn hàng trăm hecta, lượng khách hàng lớn được đảm bảo từ các tòa chung cư, biệt thự liền kề, nhà phố thương mại, hệ thống trường học từ mẫu giáo đến trung học, kết nối với tổ hợp vui chơi giải trí như Vinpearl Land, Khu bảo tồn động vật Safari và dự án trường Đại học VinUni. Mô hình TTTM kết hợp cùng khu nhà phố thương mại tại các khu đại đô thị mới này sẽ tạo nên tổ hợp dịch vụ mua sắm

tiện lợi quy mô lớn phục vụ cư dân mỗi dự án, trong đó TTTM với diện tích từ 60 nghìn – 100 nghìn m² sẽ là điểm nhấn chính, mang lại trải nghiệm mới về không gian mua sắm hiện đại kết hợp truyền thống, không gian của văn hóa kết hợp giải trí.

Nắm bắt được xu hướng TTTM không chỉ đơn thuần là nơi để mua sắm mà còn là nơi khách hàng trải nghiệm và kết nối, năm 2019, Vincom Retail sẽ tập trung nghiên cứu sâu về các nhu cầu và kỳ vọng của khách hàng, từ đó sáng tạo và đưa các hoạt động, trải nghiệm phù hợp với thị hiếu và dẫn đầu xu hướng của thị trường vào không gian TTTM; tích hợp đầy đủ dịch vụ, tiện ích và kết nối chặt chẽ với cộng đồng xung quanh. Trong năm 2019, Vincom Retail cũng sẽ đồng hành chặt chẽ với các khách thuê thông qua công tác nghiên cứu thị trường, cập nhật xu

hướng và chiến lược hợp tác trong hoạt động Marketing. Định kỳ hàng quý, Công ty sẽ chia sẻ tới khách thuê các thông tin cập nhật nhất về thị trường bán lẻ và xu hướng người tiêu dùng. Về chiến lược Marketing, Vincom Retail tiếp tục tổ chức các hoạt động xuyên suốt, đa dạng, gắn với các ngày lễ lớn, các mùa lễ hội quan trọng trong năm như Tết Nguyên Đán, Quốc tế Thiếu Nhi, Trung Thu, Giáng Sinh hay các ngày kỷ niệm như ngày 08 tháng 03, ngày 20 tháng 10. Vincom Retail cũng sẽ tập trung khai thác các chương trình Marketing định kỳ kết hợp với gian hàng và triển khai chính sách miễn chi phí thuê mặt bằng tổ chức sự kiện dành cho khách thuê đối với các sự kiện phù hợp. Với chính sách này, Vincom Retail đặt mục tiêu tổ chức 3 nghìn sự kiện trên toàn hệ thống, biến hệ thống TTTM Vincom trở thành lựa chọn đầu tiên trong tâm trí của khách hàng trong các dịp lễ hội và cuối tuần.



DỰ KIẾN MỞ MỚI TRONG NĂM 2019

13 TTTM

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN BÁN LẺ ĐẠT HƠN

1,6 triệu m²



Vincom Center Metropolis, Hà Nội

Quản trị doanh nghiệp

- 64 Mô hình quản trị chung của Vincom Retail
- 64 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 66 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 66 Báo cáo quản trị
- 67 Hoạt động kiểm toán nội bộ
- 67 Quản trị rủi ro
- 68 Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

Mô hình quản trị chung của Vincom Retail

Chi tiết xem tại Báo cáo thường niên của Vingroup năm 2018, Chương Quản trị doanh nghiệp – Mục Mô hình quản trị chung của Vingroup.

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

HĐQT của Vincom Retail gồm chín thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và ba thành viên HĐQT độc lập.

Hoạt động họp và ban hành các Nghị quyết quan trọng

Trong năm 2018, HĐQT 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 2018 vào ngày 07 tháng 06 năm 2018
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và ban hành Nghị quyết ĐHCĐ vào ngày 15 tháng 08 năm 2018 và ngày 04 tháng 09 năm 2018
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2018, Báo cáo tài chính bán niên và quý
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT 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

HĐQT chưa lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT. Trong năm 2018, HĐQT đã ban hành 20 Nghị quyết, bao gồm các nội dung:

Nội dung	Số lượng Nghị quyết
Kiểm toàn cơ cấu, sắp xếp bộ máy tổ chức và hoạt động	10 Nghị quyết
Tăng vốn điều lệ do phát hành thêm cổ phần	02 Nghị quyết
Thành lập các Chi nhánh	06 Nghị quyết
Tổ chức họp ĐHCĐ	01 Nghị quyết
Góp vốn thành lập Công ty	01 Nghị quyết

Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã ban hành trong năm 2018

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2018/NQ-HĐQT-VCR	10.02.2018	Thành lập các chi nhánh tại Thanh Hóa, Thừa Thiên Huế, Long An và Quảng Bình
2	02/2018/NQ-HĐQT-VCR	10.03.2018	Chấm dứt tư cách thành viên HĐQT và bầu Chủ tịch HĐQT thay thế
3	03/2018/NQ-HĐQT-VCR	10.03.2018	Công bố thông tin về việc chấm dứt tư cách thành viên HĐQT và bầu Chủ tịch HĐQT thay thế
4	04/2018/NQ-HĐQT-VCR	21.03.2018	Lùi lịch họp ĐHCĐ thường niên năm 2018
5	05/2018/NQ-HĐQT-VCR	23.03.2018	Thành lập các chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh, Sơn La và Kiên Giang
6	06/2018/NQ-HĐQT-VCR	16.04.2018	Triệu tập ĐHCĐ thường niên năm 2018
7	07/2018/NQ-HĐQT-VCR	16.05.2018	Thành lập bốn chi nhánh tại tỉnh Thái Nguyên, Hà Nam, Lạng Sơn, Khánh Hòa
8	08/2018/NQ-HĐQT-VINCOM RETAIL JSC	12.06.2018	Bầu Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT độc lập
9	09/2018/NQ-HĐQT-VCR	22.06.2018	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc và thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh
10	10/2018/QĐ-HĐQT-VCR	26.06.2018	Quyết định công bố thông tin về việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc
11	11/2018/QĐ-HĐQT-VCR	06.07.2018	Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ
12	12/2018/NQ-HĐQT-VCR	19.07.2018	Phê duyệt và giao một số công việc cho Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật
13	13/2018/NQ-HĐQT-VCR	19.07.2018	Ban hành Quy chế phân công nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện theo pháp luật của Công ty
14	14/2018/NQ-HĐQT-VCR	16.08.2018	Triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
15	15/2018/NQ-HĐQT-VCR	19.08.2018	Thành lập chi nhánh tại tỉnh Đồng Tháp
16	15A/2018/QĐ-HĐQT-VCR	06.10.2018	Góp vốn thành lập Công ty cổ phần và cử người đại diện quản lý phần vốn góp
17	16/2018/NQ-HĐQT-VCR	09.10.2018	Thành lập ba chi nhánh tại tỉnh Tây Ninh, tỉnh Cà Mau, tỉnh Quảng Ngãi
18	17/2018/NQ-HĐQT-VCR	16.10.2018	Thành lập chi nhánh tại TP Hải Phòng
19	17B/2018/NQ-HĐQT-VCR	26.10.2018	Thông qua quy chế nội bộ về kiểm soát xung đột lợi ích với Công ty
20	18/2018/NQ-HĐQT-VCR	04.12.2018	Tăng vốn điều lệ của Công ty

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

Trừ ba 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

Ban Kiểm soát (“BKS”) thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 ĐHĐCĐ và HĐQT

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2018 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, Ban Giám đốc 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 2018

Trong năm 2018, 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.

Tiếp theo những kết quả đáng khích lệ đạt được trong năm 2017 về việc tái cấu trúc và kiện toàn bộ máy quản trị, trong năm 2018, 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. Ngoài ra, Vincom Retail là một trong số ít các công ty ở Việt Nam thực hiện Báo cáo tài chính theo hai chuẩn mực kế toán: chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) và chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS). 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 KPMG.

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

Thù lao cho HĐQT là 6,1 tỷ đồng – tương đương 0,25% lợi nhuận sau thuế năm 2018.
Thù lao cho BKS là 0,8 tỷ đồng – tương đương 0,03% lợi nhuận sau thuế năm 2018.

Các thay đổi về thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Miễn nhiệm thành viên HĐQT với bà Dương Thị Mai Hoa từ ngày 09 tháng 03 năm 2018.

Bổ nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 07 tháng 06 năm 2018 với:

- Bà Thái Thị Thanh Hải
- Bà Trần Mai Hoa
- Bà Mai Thu Thùy
- Bà Nguyễn Thị Dịu
- Bà Lê Mai Lan
- Ông Jeffrey David Perlman
- Ông Timothy J. Daly
- Ông Brett Harold Krause
- Ông Phan Thanh Sơn

• Miễn nhiệm thành viên Ban Giám đốc với bà Nguyễn Thu Hà từ ngày 30 tháng 03 năm 2018.

• Bổ nhiệm thành viên Ban Giám đốc với bà Trần Thu Hiền từ ngày 30 tháng 03 năm 2018.

• Bổ nhiệm thành viên Ban Giám đốc với ông Nguyễn Anh Dũng từ ngày 26 tháng 06 năm 2018.

• Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với đối ông Bùi Tiến Lực từ ngày 20 tháng 06 năm 2018.

• Bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Thị Xuân Nghĩa từ ngày 20 tháng 06 năm 2018.

Hoạt động kiểm toán nội bộ

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2018, Chương Quản trị Doanh nghiệp – Mục Hoạt động kiểm toán nội bộ.

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 2018, Chương Quản trị Doanh nghiệp – Mục Quản trị rủi ro.

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông

Thông tin cổ phiếu Vincom Retail 2018

Mã cổ phiếu: **VRE**

Số lượng cổ phiếu lưu hành (tại ngày 28 tháng 02 năm 2019): **2.328.818.410 cổ phiếu**

Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 28 tháng 02 năm 2019): **76.851.007.530.000 đồng**

Cổ phần chuyển nhượng tự do: **2.328.818.410 cổ phần**

Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: **Không**

Mức giá cổ phiếu giao dịch			Khối lượng cổ phiếu giao dịch		
Mức giá(*)	Ngày	Giá (đồng/CP)		Ngày	Khối lượng ('000CP)
Đóng cửa	28.12.2018	27.900	Đóng cửa	28.12.2018	2.200
Thấp	28.12.2018	27.900	Thấp	27.06.2018	546
Cao	19.01.2018	49.796	Cao	16.03.2018	19.161
Giá bình quân(**)		37.840	Giao dịch trung bình mỗi ngày		2.448

(*): Tính theo giá cổ phiếu điều chỉnh. Trong năm 2018, Vincom Retail thưởng bằng cổ phiếu với tỷ lệ 22,5%, dẫn tới thị giá bị pha loãng.

(**): Tính bằng phương pháp bình quân gia quyền giá cổ phiếu đóng cửa, với trọng số là số ngày giao dịch trong năm 2018 (248 ngày).

Nguồn: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Bloomberg.

Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 28 tháng 12 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)	1.370.934.393	58,87	3	3	0
	- Trong nước	1.370.934.393	58,87	3	3	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
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	957.884.017	41,13	12.936	239	12.697
	- Trong nước	225.024.735	9,66	12.419	38	12.381
	- Nước ngoài	732.859.282	31,47	517	201	316
TỔNG CỘNG		2.328.818.410	100	12.939	242	12.697
	Trong đó: - Trong nước	1.595.959.128	68,52	12.422	41	12.381
	- Nước ngoài	732.859.282	31,47	517	201	316

Sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 28 tháng 12 năm 2018)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Trần Mai Hoa	Thành viên HĐQT	0	0
3	Mai Thu Thủy	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	Timothy J. Daly	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
8	Brett Harold Krause	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
9	Phan Thanh Sơn	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	0	0
2	Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	0	0
3	Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	0	0
4	Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính	0	0
5	Nguyễn Thị Xuân Nghĩa	Kế toán trưởng (bỏ nhiệm tháng 06 năm 2018)	0	0
BAN KIỂM SOÁT				
1	Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng Ban	0	0
2	Nguyễn Thu Phương	Thành viên	61	0.000002
3	Trần Thanh Tâm	Thành viên	0	0

Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 28 tháng 12 năm 2018)

STT	Cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	427.715.101	18,37
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	751.030.941	32,25
3	Công ty TNHH Kinh Doanh Và Phát Triển Đô Thị Nam Hà Nội	192.188.351	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:

Không phát sinh

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 năm 2013	2.829.600.000.000	5.773.800.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi
Tháng 12 năm 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 năm 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 năm 2015	9.098.000.000	12.019.678.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông
Tháng 07 năm 2015	2.152.567.470.000	14.172.245.470.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi
Tháng 03 năm 2016	1.544.917.800.000	15.717.163.270.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông
Tháng 05 năm 2016	1.254.223.147.829	16.971.386.417.829	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Tháng 10 năm 2016	117.851.002.171	17.089.237.420.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Tháng 12 năm 2016	4.002.487.530.000	21.091.724.950.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Tháng 09 năm 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 năm 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
Tháng 12 năm 2018	4.277.396.770.000	23.288.184.100.000	Phát hành cổ phiếu từ vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu

Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư trong năm 2018

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. 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 truy cập từ website www.ir.vincom.com.vn.

Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông thông qua các sự kiện như ĐHĐCĐ thường niên, gặp gỡ nhóm nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích, hội đàm trực tuyến, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và nước ngoài và các chuyến thăm dự án. Các hoạt động này đã giúp gắn kết và là cầu nối giữa cổ đông và nhà đầu tư

với Vincom Retail nhằm cập nhật về các dự án đang được Vincom Retail phát triển, cũng như các thông tin về tài chính và hoạt động nổi bật khác. Các sự kiện này còn có sự tham gia thường xuyên của lãnh đạo cấp cao nhằm giúp nhà đầu tư và cổ đông hiểu rõ hơn về định hướng chiến lược của Vincom Retail.

Trong năm 2018, Vincom Retail đã tham dự 9 hội thảo trong nước và nước ngoài tại Anh, Singapore và Thái Lan, và gặp gỡ hàng trăm nhà đầu tư quan tâm đến Vincom Retail. Vincom Retail đã tổ chức nghiên cứu, xây dựng và thiết kế lại website Quan hệ cổ đông theo hướng trực quan, thân thiện và đã nhận được phản hồi tích cực từ người dùng.

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 SỰ KIỆN 2018 – QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Quý	Sự kiện	Địa điểm
QUÝ 1	Credit Suisse – Hội thảo thường niên lần thứ 9 khu vực ASEAN	Singapore
	VCSC – Hội thảo Tiếp cận thị trường Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh
QUÝ 2	Deutsche Bank – Hội thảo Tiếp cận Châu Á	Singapore
	Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2018	Hà Nội
	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý 01 năm 2018	Hà Nội
	VNDirect – Hội thảo Cơ hội Việt Nam	Thái Lan
QUÝ 3	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý 02 năm 2018	Hà Nội
	Citigroup – Hội thảo thường niên Các thị trường Cận biên lần thứ 7	Luân Đôn
	HSC – Hội thảo Thị trường Việt Nam 2018	Thành phố Hồ Chí Minh
QUÝ 4	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý 03 năm 2018	Hà Nội
	SSI – Hội nghị Thâm nhập Thị trường Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh
	Goldman Sachs & SSI – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam	Singapore
	Morgan Stanley – Diễn đàn Châu Á Thái Bình Dương	Singapore

LỊCH TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	
Ngày 29 tháng 04 năm 2018	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 01 năm 2018
Ngày 30 tháng 07 năm 2018	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 02 năm 2018
Ngày 30 tháng 10 năm 2018	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 03 năm 2018
Ngày 30 tháng 01 năm 2019	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 04 năm 2018
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	
Tháng 04 năm 2019	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý 01 năm 2019
Tháng 07 năm 2019	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý 02 năm 2019
Tháng 10 năm 2019	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý 03 năm 2019
Tháng 01 năm 2020	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý 04 năm 2019



CHƯƠNG
05

Phát triển bền vững

- 75 Tầm nhìn bền vững
- 75 Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững
- 76 Chiến lược phát triển bền vững



Vincom Center Landmark 81, Thành phố Hồ Chí Minh

Tầm nhìn bền vững

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2018, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Tầm nhìn bền vững.

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

Tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường

Trong năm 2018, Vincom Retail đã nghiên cứu, triển khai các giải pháp phù hợp với từng nhóm TTTM nhằm mục đích tối ưu mức tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước thông qua việc hoàn thiện tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn vận hành, kiểm soát tốt việc bảo trì bảo dưỡng trong quá trình vận hành và áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng mang tính hệ thống. Nhờ đó, tại các TTTM Vincom, chỉ tiêu số năng lượng tiêu thụ/m² sàn xây dựng giảm 3% so với năm 2017.

Vincom Retail đã hoàn thiện bộ tiêu chuẩn thiết kế bao gồm việc chuẩn hóa tiêu chuẩn các hạng mục: cảnh quan, kiến trúc, nội thất và cơ điện (hệ thống chiếu sáng, điều hòa không khí, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy). Việc chuẩn hóa tiêu chuẩn thiết kế giúp tiết kiệm vật liệu, hạn chế hao hụt và xả thải ra môi trường trong quá trình xây dựng và vận hành dự án, đảm bảo việc triển khai thiết kế thi công TTTM phù hợp với hoạt động vận hành sau này.

Vincom Retail cũng đã chuẩn hóa bộ tiêu chuẩn vận hành, kế hoạch định kỳ bảo trì, bảo dưỡng và quy định giờ bật tắt thiết bị phù hợp với hoạt động của từng TTTM, giúp góp phần tiết kiệm điện năng tiêu thụ, bảo vệ môi trường. Một số TTTM đã triển khai việc lắp biến tần cho hệ thống điều hòa không khí, tháp giải nhiệt, bơm nước giải nhiệt để có thể điều chỉnh thông số vận hành về lưu lượng và

hiệu suất theo thực tế hoạt động với khung giờ cao điểm, thấp điểm hoặc điều kiện thời tiết thay đổi nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động của thiết bị.

Bên cạnh đó, Vincom Retail triển khai các giải pháp tiết kiệm năng lượng mang tính hệ thống như: thay thế hệ thống làm lạnh ("chiller") giải nhiệt gió bằng chiller giải nhiệt nước tại một số TTTM (Vincom Plaza Lê Thánh Tông, Hải Phòng và Vincom Plaza Long Xuyên, An Giang) với mục đích nâng cao hiệu suất chiller hay cải tạo thay thế điều hòa cục bộ bằng FCU.

Trong năm 2019, Vincom Retail đã làm việc với các đối tác nước ngoài tìm kiếm các giải pháp, công nghệ mới nhằm thử nghiệm tấm Ceramic để nâng hiệu suất của hệ thống điều hòa VRV. Phương án này được thử nghiệm tại Vincom Plaza Phan Văn Trị, nếu thành công sẽ áp dụng mở rộng tại các Vincom Plaza khác. Công ty cũng tiếp tục nghiên cứu phương án sử dụng năng lượng mặt trời cho các khu vực có thời tiết nhiều nắng với chi phí đầu tư hợp lý.

Bên cạnh đó, các TTTM Vincom đã tổ chức phân loại rác tại nguồn nhằm đảm bảo mỹ quan và môi trường. Rác thải được quy hoạch khu vực tập kết và phân chia theo các loại rác khô, rác ướt và rác thải nguy hại để nhà thầu tổ chức thu gom vận chuyển và xử lý hàng ngày theo đúng quy trình thu gom rác và phân loại rác.

Phát triển sản phẩm bền vững

Tháng 06 năm 2017, Trung tâm nghệ thuật đương đại VCCA chính thức khai trương tại Vincom Mega Mall Royal City. Đây là trung tâm nghệ thuật phi lợi nhuận quy mô lớn, do Vincom Retail quản lý và phát triển.

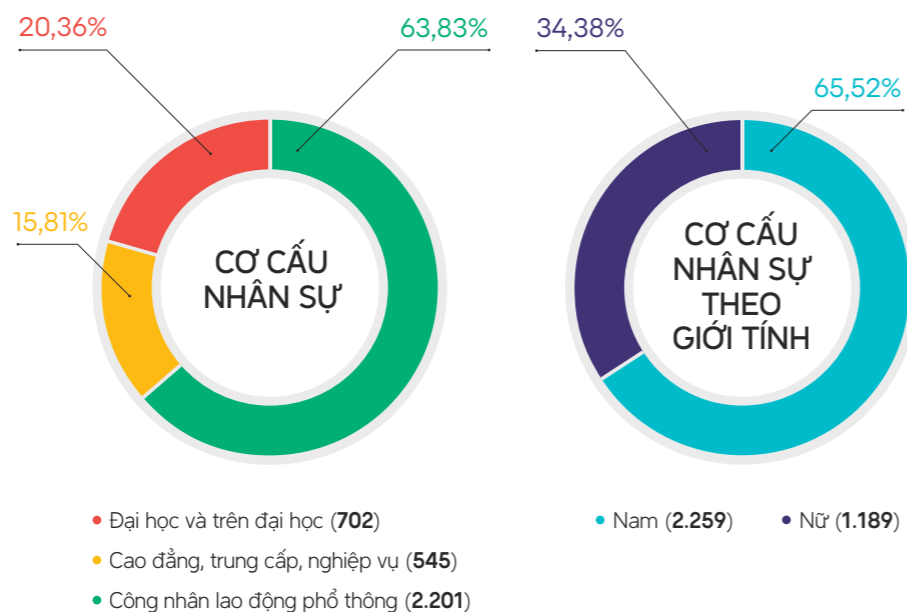
Sau 18 tháng hoạt động, VCCA đã tổ chức 14 triển lãm lớn và 120 hoạt động, sự kiện giáo dục nghệ thuật, quy tụ hơn 100 nghệ sĩ uy tín, tổ chức trưng bày hơn 900 tác phẩm và thu hút gần 300 nghìn lượt khách tham quan, đưa Vincom Mega Mall Royal City thành một điểm đến văn hóa và góp phần lan tỏa giá trị nghệ thuật tới công chúng. Đáng chú ý, trong năm 2018, **Triển lãm Tranh lụa và Điêu khắc nhỏ** do VCCA phối hợp cùng Bộ Văn hoá – Thể thao & Du lịch tổ chức, đã được Cục Mỹ thuật – Nhiếp ảnh và Triển lãm bình chọn vào danh sách 10 sự kiện Mỹ thuật – Nhiếp ảnh tiêu biểu nhất toàn quốc.

Vincom Retail cũng là nơi đầu tiên và duy nhất tại Việt Nam sở hữu và vận hành chuỗi

các sân trượt băng tiêu chuẩn quốc tế. Trong năm 2018, Vincom Retail đã khai trương sân băng sân băng lớn nhất trong hệ thống tại Vincom Center Landmark 81 và trong dịp Giáng Sinh, Vincom Retail đã lần thứ tư tổ chức **Giải vô địch Trượt băng nghệ thuật Vincom**, thu hút hơn 50 thí sinh từ nhiều tỉnh thành tham gia. Đây cũng là giải trượt băng chính quy đầu tiên sau khi Việt Nam chính thức thành lập **Liên đoàn trượt băng** vào tháng 10 năm 2018, trở thành thành viên của Liên đoàn trượt băng quốc tế, góp phần phổ biến phong trào trượt băng, khơi mào các tài năng trượt băng tại Việt Nam vươn ra các giải đấu trong khu vực và đưa trượt băng nghệ thuật trở thành một môn thể thao mới tại Việt Nam.

Phát triển nhân sự bền vững

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



Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2018 của CBNV của Công ty là 23,1 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.

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2018, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Phát triển nhân sự bền vững.

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2018, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Chiến lược phát triển bền vững.

Chiến lược phát triển bền vững





Báo cáo tài chính

- 80 Thông tin về công ty
- 81 Báo cáo của Ban Giám đốc
- 82 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 83 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 86 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 87 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 89 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Thông tin về công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp

Số: **0105850244**

Ngày **11 Tháng 04 Năm 2012**

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là ngày 02 tháng 01 năm 2019. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

STT	Họ và tên	Chức vụ	Chú thích
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			
1	Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch	từ ngày 07 tháng 06 năm 2018
2	Bà Mai Thu Thủy	Thành viên	từ ngày 07 tháng 06 năm 2018
		Chủ tịch	từ ngày 09 tháng 03 năm 2018 đến ngày 07 tháng 06 năm 2018
3	Bà Dương Thị Mai Hoa	Chủ tịch	đến ngày 09 tháng 03 năm 2018
4	Bà Trần Mai Hoa	Thành viên	
5	Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên	
6	Bà Lê Mai Lan	Thành viên	
7	Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên	
8	Ông Brett Harold Krause	Thành viên	
9	Ông Timothy J. Daly	Thành viên	
10	Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên	
BAN GIÁM ĐỐC			
1	Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	
2	Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	từ ngày 26 tháng 06 năm 2018
3	Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	từ ngày 30 tháng 03 năm 2018
4	Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	đến ngày 30 tháng 03 năm 2018
5	Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính	
BAN KIỂM SOÁT			
1	Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng Ban	
2	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	
3	Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên	

Trụ sở đăng ký

Số 7, Đường Bông Lãng 1
Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside
Phường Việt Hưng, Quận Long Biên
Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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 đính kèm của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm 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. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 06 đến trang 69 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 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; và
- (b) Tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc



PHẠM NGỌC THOA
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2019

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) và các công ty con, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25 tháng 03 năm 2019, được trình bày từ trang 06 đến trang 69.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này 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, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hay 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 này dựa trên

kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc 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 của Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

Vấn đề khác

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 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất này trong báo cáo kiểm toán ngày 10 tháng 04 năm 2018.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số:

18-01-00278-19-2



HÀ VU ĐÌNH

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0414-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

CHANG HUNG CHUN

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0863-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2019

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		7.122.640.820.313	13.356.535.681.339
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	2.431.380.824.439	1.421.529.231.881
Tiền	111		501.380.824.439	851.529.231.881
Các khoản tương đương tiền	112		1.930.000.000.000	570.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		701.416.674.850	60.181.546.761
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	701.416.674.850	60.181.546.761
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.047.919.405.624	4.052.502.966.557
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	444.767.619.024	567.834.036.030
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	282.451.398.435	277.332.511.822
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	-	2.613.600.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	333.110.692.769	663.549.796.021
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(12.410.304.604)	(69.813.377.316)
Hàng tồn kho	140	12	901.518.194.206	1.816.699.091.977
Hàng tồn kho	141		903.377.872.498	1.842.989.435.687
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.859.678.292)	(26.290.343.710)
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.040.405.721.194	6.005.622.844.163
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	18(a)	152.319.205.840	347.781.813.747
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		105.086.024.990	125.297.469.785
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		490.364	2.160.024.734
Tài sản ngắn hạn khác	155	13	1.783.000.000.000	5.530.383.535.897

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

	Mã số	Thuyết minh	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		31.561.042.607.246	24.776.701.353.840
Các khoản phải thu dài hạn	210		10.106.962.116	7.594.538.151
Phải thu dài hạn khác	216	10(c)	10.106.962.116	7.594.538.151
Tài sản cố định	220		307.841.694.121	170.582.653.735
Tài sản cố định hữu hình	221	14	281.955.461.842	136.943.332.298
<i>Nguyên giá</i>	222		365.420.937.565	185.494.246.758
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(83.465.475.723)	(48.550.914.460)
Tài sản cố định vô hình	227	15	25.886.232.279	33.639.321.437
<i>Nguyên giá</i>	228		45.236.328.892	46.477.046.089
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(19.350.096.613)	(12.837.724.652)
Bất động sản đầu tư	230	16	26.429.422.507.995	20.401.205.403.605
<i>Nguyên giá</i>	231		29.763.599.129.860	22.721.608.675.377
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(3.334.176.621.865)	(2.320.403.271.772)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.343.477.739.304	1.080.110.809.673
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	1.343.477.739.304	1.080.110.809.673
Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.832.000.000.000	1.830.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.000.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	1.830.000.000.000	1.830.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		1.638.193.703.710	1.287.207.948.676
Chi phí trả trước dài hạn	261	18(b)	593.378.680.356	394.382.213.713
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	9.453.197.319	13.880.235.718
Tài sản dài hạn khác	268	13	556.000.000.000	327.000.000.000
Lợi thế thương mại	269	20	479.361.826.035	551.945.499.245
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		38.683.683.427.559	38.133.237.035.179

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

	Mã số	Thuyết minh	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		10.174.402.001.701	12.039.182.364.957
Nợ ngắn hạn	310		6.259.845.554.046	8.138.185.249.855
Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	3.423.550.940.711	1.065.331.095.768
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	887.933.520.492	2.182.538.040.726
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	276.208.165.719	210.977.942.122
Phải trả người lao động	314		840.767.194	6.656.956.329
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	777.952.158.666	513.997.590.415
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	25(a)	102.060.318.189	31.229.205.083
Phải trả ngắn hạn khác	319	26(a)	749.230.246.551	1.299.618.600.994
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	27(a)	18.078.835.131	2.815.687.168.461
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	28	21.094.443.889	9.252.492.453
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896.157.504	2.896.157.504
Nợ dài hạn	330		3.914.556.447.655	3.900.997.115.102
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	25(b)	215.361.851.210	56.368.606.277
Phải trả dài hạn khác	337	26(b)	855.791.373.377	623.930.109.316
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27(b)	2.762.382.304.276	3.158.122.599.141
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	19	81.020.918.792	62.575.800.368
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		28.509.281.425.858	26.094.054.670.222
Vốn chủ sở hữu	410	29	28.509.281.425.858	26.094.054.670.222
Vốn cổ phần	411	30	23.288.184.100.000	19.010.787.330.000
– <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		23.288.184.100.000	19.010.787.330.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983.098.907	4.324.379.868.907
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(58.419.891.967)	(58.419.891.967)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.190.927.603.788	2.786.541.240.791
– <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	421a		2.786.541.240.791	1.831.051.293.949
– <i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	421b		2.404.386.362.997	955.489.946.842
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		41.606.515.130	30.766.122.491
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		38.683.683.427.559	38.133.237.035.179

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

Người lập:

PHÙNG THỊ THANH

Người duyệt:

NGUYỄN THỊ XUÂN NGHĨA
Kế toán Trưởng



PHẠM NGỌC THOA
Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33	9.123.951.723.319	5.518.240.029.667
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	-	-
Doanh thu thuần (10 = 01 – 02)	10	33	9.123.951.723.319	5.518.240.029.667
Giá vốn hàng bán	11	34	5.482.654.981.478	2.717.091.439.410
Lợi nhuận gộp (20 = 10 – 11)	20		3.641.296.741.841	2.801.148.590.257
Doanh thu hoạt động tài chính	21	35	519.223.529.708	586.894.964.438
Chi phí tài chính	22	36	417.400.009.356	1.165.558.398.602
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>375.271.013.919</i>	<i>531.686.434.344</i>
Phần lãi trong công ty liên kết	24		-	539.870.358.463
Chi phí bán hàng	25	37	408.674.869.689	256.176.889.225
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	38	342.114.739.647	313.538.647.450
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 – 22) + 24 – (25 + 26))	30		2.992.330.652.857	2.192.639.977.881
Thu nhập khác	31	39	78.051.498.814	33.738.649.561
Chi phí khác	32	40	17.596.810.044	57.625.105.139
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 – 32)	40		60.454.688.770	(23.886.455.578)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.052.785.341.627	2.168.753.522.303
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	42	616.686.429.168	373.749.894.338
Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	42	22.872.156.823	(232.672.814.093)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52)	60		2.413.226.755.636	2.027.676.442.058
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty	61		2.404.386.362.997	2.027.446.836.794
Cổ đông không kiểm soát	62		8.840.392.639	229.605.264
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	43	1.228	791

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

Người lập:

Người duyệt:

PHÙNG THỊ THANH

NGUYỄN THỊ XUÂN NGHĨA

Kế toán Trưởng



PHẠM NGỌC THOẠI

Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Phương pháp gián tiếp)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		3.052.785.341.627	2.168.753.522.303
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.156.999.326.903	936.046.521.247
Các khoản dự phòng	03		2.575.768.916	53.325.917.799
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(517.860.505.700)	(494.403.470.406)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		375.271.013.919	531.686.434.344
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		4.069.770.945.665	3.195.408.925.287
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		257.412.246.059	(80.296.849.379)
Biến động hàng tồn kho	10		1.087.893.048.525	(1.030.013.412.986)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(1.039.269.288.173)	1.676.286.102.958
Biến động chi phí trả trước	12		(12.284.785.680)	(234.560.922.980)
			4.363.522.166.396	3.526.823.842.900
Tiền lãi vay đã trả	14		(360.745.060.693)	(474.102.890.457)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(561.242.406.324)	(253.310.475.017)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		132.200.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.573.734.699.379	2.799.410.477.426
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(2.577.933.362.076)	(7.223.881.140.930)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		585.000.000.000	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		475.234.343	9.933.583.949
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23		(685.953.287.489)	(1.890.181.546.761)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.659.268.494.949	1.574.694.088.166
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(2.000.000.000)	(4.210.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		136.694.692.439	3.588.367.957.995
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		520.565.121.013	1.856.020.571.350
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		636.116.893.179	(2.089.256.486.231)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(250.013.762)
Tiền thu từ đi vay	33		-	2.987.603.333.333
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.200.000.000.000)	(2.712.194.660.825)
Cổ tức đã trả	36		-	(1.261.554.061.644)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.200.000.000.000)	(986.395.402.898)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.009.851.592.558	(276.241.411.703)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		1.421.529.231.881	1.697.770.643.584
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	2.431.380.824.439	1.421.529.231.881

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

Người lập:

Người duyệt:



PHÙNG THỊ THANH


NGUYỄN THỊ XUÂN NGHĨA
Kế toán TrưởngPHẠM NGỌC THOÀ
Giám đốc Tài chính

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

1. ĐƠN VỊ BÁO CÁO

a. Hình thức sở hữu vốn Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

b. Hoạt động chính Các hoạt động chính của Công ty và các công ty con là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

c. Chu kỳ sản xuất kinh doanh Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

d. Cấu trúc Công ty Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 3 công ty con (01/01/2018: 3 công ty con). Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Phần trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	
			31.12.2018	01.01.2018
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72A Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	97,27%	97,83%

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 981 nhân viên (01.01.2018: 115 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- a. Tuyên bố về tuân thủ** Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập 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.
- b. Cơ sở đo lường** Báo cáo tài chính hợp nhất, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.
- c. Năm tài chính** Năm tài chính của Công ty và các công ty con là từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.
- d. Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo** Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. TÓM TẮT NHỮNG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này

- a. Cơ sở hợp nhất**
- i. Công ty con** Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.
- ii. Lợi ích cổ đông không kiểm soát** Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.
- Việc thay đổi tỷ lệ lợi ích nắm giữ của Công ty trong một công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu từ hoặc chi ra từ giao dịch này tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.
- iii. Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất** Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

iv. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát cần xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản và các khoản nợ phải trả của đơn vị bị mua được hợp nhất sử dụng giá trị hợp lý. Giá trị hợp nhất kinh doanh bao gồm tổng giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn chủ sở hữu phát hành bởi Công ty để đổi quyền kiểm soát đơn vị bị mua tại ngày trao đổi và các chi phí giao dịch. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty và các công ty con trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Các chi phí giao dịch, ngoại trừ các chi phí liên quan đến việc phát hành công cụ nợ hoặc chứng khoán vốn, mà Công ty và các công ty con phát sinh khi hợp nhất kinh doanh, bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh, như phí dịch vụ chuyên môn trả cho kế toán, tư vấn pháp lý, thẩm định giá và các nhà tư vấn liên quan đến hợp nhất kinh doanh. Các chi phí giao dịch này được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến giao dịch hợp nhất kinh doanh không được tính vào chi phí mua, mà được ghi nhận là chi phí khi phát sinh.

Công ty và các công ty con mua các công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con 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 liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh mà trong đó các công ty chịu sự kiểm soát chung bởi cùng một nhóm cổ đông (“Cổ đông Kiểm soát”) trước và sau khi hợp nhất thỏa mãn định nghĩa hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung vì có sự nối tiếp rủi ro và quyền lợi của Cổ đông Kiểm soát. Hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung này đặc biệt nằm ngoài phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh và trong việc chọn lựa chính sách kế toán liên quan đến các giao dịch này, Công ty và các công ty con đã cân nhắc Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 – Trình bày báo cáo tài chính. Dựa trên các chuẩn mực này, Công ty và các công ty con đã hạch toán như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty bị mua được hợp nhất theo giá trị sổ sách tại ngày hợp nhất kinh doanh;

- Không ghi nhận lợi thế thương mại từ việc hợp nhất kinh doanh;

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các đơn vị được hợp nhất kể từ ngày hợp nhất kinh doanh;

- Trước ngày 01 tháng 01 năm 2015, bất kỳ chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị thuần của tài sản được mua được xem như là sự phân phối cho hoặc góp vốn từ các cổ đông và được ghi nhận trực tiếp vào vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu. Từ 01 tháng 01 năm 2015, do kết quả của việc áp dụng Thông tư 202, những chênh lệch này được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

b. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

c. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị.

d. Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty hoặc các công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

e. Các khoản phải thu

Phải thu của khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

f. Hàng tồn kho

i. 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 hóa 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 trực tiếp, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

Giá vốn của hàng tồn kho 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 các chi phí chung được phân bổ theo tiêu thức phù hợp.

ii. Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác 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 theo phương pháp bình quân gia quyền.

g. Tài sản cố định hữu hình

i. Nguyên giá

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 hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

ii. Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 – 15 năm
- Máy móc và thiết bị 02 – 15 năm
- Phương tiện vận chuyển 04 – 15 năm
- Thiết bị văn phòng 03 – 10 năm
- Tài sản khác 03 – 15 năm

h. Tài sản cố định vô hình

Phần mềm vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán là tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 08 năm.

i. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư.

Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Quyền sử dụng đất có thời hạn 23 – 50 năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 – 50 năm
- Máy móc và thiết bị 03 – 25 năm

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 và các công ty con 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. Theo đó, 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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

j. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

k. 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 hoặc trong khoảng thời gian mà các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

i. Chi phí thuê mặt bằng

Chi phí thuê mặt bằng trả trước được phản ánh theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng thuê.

ii. Chi phí sửa chữa lớn

Chi phí sửa chữa lớn bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng được phản ánh theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng thông thường trong thời hạn 03 năm kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa lớn.

iii. Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và các công ty con nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường và không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian không quá 03 năm.

iv. Chi phí đất trả trước

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty và các công ty con đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định hiện hành của Bộ Tài chính và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

v. Chi phí hoa hồng

Chi phí hoa hồng liên quan trực tiếp đến việc bán hàng tồn kho bất động sản và môi giới trung tâm thương mại được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán hợp nhất và sau đó được ghi nhận vào chi phí khi Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu từ việc bán hàng tồn kho bất động sản và cho thuê trung tâm thương mại liên quan.

vi. Thu nhập cam kết

Thu nhập cam kết bao gồm các khoản trả trước cho khách hàng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ. Thu nhập cam kết được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán hợp nhất và sau đó được ghi nhận vào chi phí khi Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu từ dịch vụ đã cung cấp dựa vào thời hạn của chương trình dịch vụ quản lý.

I. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con và công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty và các công ty con trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các công ty liên kết, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

m. Phải trả người bán và phải trả khác

Phải trả người bán và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

n. Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

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

Việc cung cấp dịch vụ bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn đã bán. Dịch vụ bảo hành được lập dựa trên các ước tính có được từ các dữ liệu quá khứ của chi phí sửa chữa trước đây liên quan đến căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

o. Vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần

Vốn cổ phần được ghi nhận theo giá phát hành không bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế. Các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

p. Trái phiếu phát hành

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

q. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

r. Doanh thu và thu nhập khác

i. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại mà không yêu cầu thiết kế riêng theo từng khách hàng 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.

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;

- Phần lớn các 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.

ii. 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. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

iii. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ được cung cấp. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

iv. Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

s. 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 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.

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 và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 của Công ty và các công ty con 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. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

t. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là một chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

u. Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

v. Báo cáo 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 chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

w. Các bên liên quan

Các bên được xem là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hay gây ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc đưa 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 các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được xem là liên quan.

4. BÁO CÁO BỘ PHẬN

a. Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

Công ty và các công ty con hoạt động theo các bộ phận kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản;
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan; và
- Khác.

Kết quả kinh doanh của bộ phận, tài sản và nợ phải trả bao gồm các khoản mục liên quan trực tiếp đến một bộ phận cũng như các khoản mục có thể được phân bổ theo một phương pháp hợp lý. Doanh thu bộ phận, các chi phí và kết quả bao gồm việc chuyển nhượng giữa các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh. Việc chuyển nhượng này được loại trừ khỏi việc hợp nhất.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan VND	Khác VND	Tổng VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	3.432.574.663.521	5.505.976.898.811	185.400.160.987	9.123.951.723.319	-	9.123.951.723.319
Doanh thu giữa các bộ phận	-	56.868.000.000	286.470.135.540	343.338.135.540	(343.338.135.540)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	3.432.574.663.521	5.562.844.898.811	471.870.296.527	9.467.289.858.859	(343.338.135.540)	9.123.951.723.319
Kết quả kinh doanh của bộ phận	537.388.636.577	2.435.397.655.685	(124.765.633.796)	2.848.020.658.466	42.486.474.039	2.890.507.132.505
Doanh thu hoạt động tài chính						519.223.529.708
Chi phí tài chính						417.400.009.356
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						2.992.330.652.857
Thu nhập khác						78.051.498.814
Chi phí khác						17.596.810.044
Thuế thu nhập doanh nghiệp						639.558.585.991
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.413.226.755.636

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan VND	Khác VND	Tổng VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra 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	-	48.517.697.743	285.692.676.183	334.210.373.926	(334.210.373.926)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	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 kinh doanh của bộ phận	327.202.384.231	1.888.714.471.973	164.901.166.307	2.380.818.022.511	(149.384.968.929)	2.231.433.053.582
Doanh thu hoạt động tài chính						586.894.964.438
Chi phí tài chính						1.165.558.398.602
Phần chia lợi nhuận của công ty liên kết	539.870.358.463			539.870.358.463		539.870.358.463
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						2.192.639.977.881
Thu nhập khác						33.738.649.561
Chi phí khác						57.625.105.139
Thuế thu nhập doanh nghiệp						141.077.080.245
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.027.676.442.058

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Tài sản bộ phận	1.114.979.803.197	32.173.771.412.290	131.070.627.599	33.419.821.843.086
Tài sản không phân bổ				5.263.861.584.473
Tổng tài sản				38.683.683.427.559
Nợ phải trả bộ phận	2.458.913.690.547	4.392.888.096.930	100.992.788.243	6.952.794.575.720
Nợ phải trả không phân bổ				3.221.607.425.981
Tổng nợ phải trả				10.174.402.001.701
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018				
Chi tiêu vốn	-	7.648.163.798.900	16.690.229.849	7.664.854.028.749
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	21.905.922.269	14.160.195.882	36.066.118.151
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	79.452.170.862	-	79.452.170.862
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.033.422.999.413	8.058.038.477	1.041.481.037.890

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Tài sản bộ phận	2.184.683.830.424	28.913.176.977.799	307.228.067.559	31.405.088.875.782
Tài sản không phân bổ				6.728.148.159.397
Tổng tài sản				38.133.237.035.179
Nợ phải trả bộ phận	3.385.675.331.299	2.016.911.831.451	38.241.905.227	5.440.829.067.977
Nợ phải trả không phân bổ				6.598.353.296.980
Tổng nợ phải trả				12.039.182.364.957
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Chi tiêu vốn	-	4.256.289.493.124	77.312.696.898	4.333.602.190.022
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	22.591.349.738	5.607.031.819	28.198.381.557
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	78.993.926.429	-	78.993.926.429
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	808.249.694.709	20.604.518.552	828.854.213.261

Chi tiết các tài sản không phân bổ và các khoản nợ không phân bổ như sau:

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.431.380.824.439	1.421.529.231.881
Đầu tư tài chính ngắn hạn	701.416.674.850	60.181.546.761
Phải thu của khách hàng	–	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	157.531.797.333	178.089.460.071
Chi hộ phải thu	20.273.658.765	324.247.798.709
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	8.718.916.413	22.467.699.299
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	105.086.024.990	125.297.469.785
Thuế phải thu Nhà nước	490.364	2.160.024.734
Đầu tư tài chính dài hạn	1.830.000.000.000	1.830.000.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.453.197.319	13.880.235.718
Tài sản không phân bổ	5.263.861.584.473	6.728.148.159.397
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	276.208.165.719	210.977.942.122
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	83.917.202.063	89.444.237.641
Chi phí tư vấn, môi giới và bảo lãnh liên quan đến việc chào bán cổ phần	–	261.545.549.247
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	18.078.835.131	2.815.687.168.461
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	2.762.382.304.276	3.158.122.599.141
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	81.020.918.792	62.575.800.368
Nợ phải trả không phân bổ	3.221.607.425.981	6.598.353.296.980

b. Bộ phận chia theo vùng địa lý

Công ty và các công ty con hoạt động trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Tiền đang chuyển	720.351.273	479.043.505
Tiền gửi ngân hàng	500.660.473.166	851.050.188.376
Các khoản tương đương tiền	1.930.000.000.000	570.000.000.000
	2.431.380.824.439	1.421.529.231.881

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc từ một tháng đến ba tháng và được hưởng lãi suất năm từ 5,0% đến 5,5% (01.01.2018: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc từ một tháng đến ba tháng và được hưởng lãi suất năm từ 4,2% đến 5,5%).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
• Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	701.416.674.850	60.181.546.761
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn		
• Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	1.830.000.000.000	1.830.000.000.000

(i) Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 – 12 tháng và hưởng lãi suất năm là 6,0% – 7,1% (2017: 6,4%), trong đó, bao gồm 51,4 tỷ VND là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ Dự án Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng và 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.

(ii) Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 36 tháng và hưởng lãi suất năm là 7,1% (2017: 7,1%).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	343.180.626.731	354.605.936.148
Phải thu từ thanh lý các khoản đầu tư	–	136.694.692.439
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	86.841.373.441	63.460.780.074
Khác	14.745.618.852	13.072.627.369
	444.767.619.024	567.834.036.030

a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	64.126.136.271	118.510.876.452
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư cho một đối tác doanh nghiệp	–	100.000.000.000
Phải thu từ hợp đồng thuê bất động sản dài hạn và phí cung cấp dịch vụ liên quan cho một đối tác doanh nghiệp	76.904.162.177	–
Các khách hàng khác	303.737.320.576	349.323.159.578
	444.767.619.024	567.834.036.030

b. Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	64.126.136.271	118.510.876.452
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	30.721.509.371	–
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro (đã tách ra từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce từ ngày 27 tháng 03 năm 2018)	12.069.422.494	–
Các bên liên quan khác	25.847.307.972	36.080.934.743
	132.764.376.108	154.591.811.195

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

a. Trả trước cho người bán ngắn hạn chi tiết theo nhà cung cấp lớn

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	93.245.883.139	-
Trả trước cho một nhà thầu xây lắp	905.985.066	80.085.368.011
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	27.948.909.900
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	-	45.212.940.506
Khác	188.299.530.230	124.085.293.405
	282.451.398.435	277.332.511.822

b. Trả trước cho người bán ngắn hạn là bên liên quan

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	93.245.883.139	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	291.660.000	9.716.905.872
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	27.948.909.900
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	-	26.296.412.790
Các công ty liên quan khác	-	173.877.282
	93.537.543.139	64.136.105.844

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Bên liên quan		
• Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ	-	2.613.600.000.000

Các khoản cho vay phải thu từ công ty mẹ đã được thu hồi trong tháng 04 năm 2018.

10. PHẢI THU KHÁC

a. Phải thu ngắn hạn khác

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	157.531.797.333	178.089.460.071
Chi hộ phải thu	20.273.658.765	324.247.798.709
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	52.205.744.897	42.350.429.099
Phải thu ngắn hạn khác	103.099.491.774	118.862.108.142
	333.110.692.769	663.549.796.021

b. Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	90.533.702.145	128.688.570.773
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	38.806.584.897
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	19.381.383.697	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	768.270.554	14.171.995.011
Các bên liên quan khác	46.644.948.262	63.537.611.118
	157.328.304.658	245.204.761.799

c. Phải thu dài hạn khác

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	10.106.962.116	7.594.538.151

11. NỢ XẤU VÀ NỢ KHÓ ĐÒI

Biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	69.813.377.316	62.103.059.896
Tăng trong năm	15.539.172.030	7.710.317.420
Sử dụng trong năm	(72.567.555.610)	-
Hoàn nhập trong năm	(374.689.132)	-
Số dư cuối năm	12.410.304.604	69.813.377.316

12. HÀNG TỒN KHO

	31.12.2018		01.01.2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	887.106.007.234	(1.859.678.292)	1.786.872.630.859	-
Thành phẩm bất động sản	5.898.903.060	-	55.561.600.549	(26.290.343.710)
Hàng tồn kho khác	10.372.962.204	-	555.204.279	-
	903.377.872.498	(1.859.678.292)	1.842.989.435.687	(26.290.343.710)

Biến động hàng tồn kho trong năm như sau:

	2018 VND
Số dư đầu năm	1.842.989.435.687
Tăng trong năm	1.540.959.402.026
Chuyển từ bất động sản đầu tư	148.281.485.336
Bất động sản đã bán trong năm	(2.638.670.208.476)
Biến động hàng tồn kho khác	9.817.757.925
Số dư cuối năm	903.377.872.498

Biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	26.290.343.710	-
Tăng dự phòng trong năm	-	26.290.343.710
Hoàn nhập trong năm	(24.430.665.418)	-
Số dư cuối năm	1.859.678.292	26.290.343.710

13. TÀI SẢN KHÁC

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Tài sản ngắn hạn khác		
• Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (i)	1.783.000.000.000	5.398.183.535.897
• Đặt cọc thuê mặt bằng	-	132.200.000.000
	1.783.000.000.000	5.530.383.535.897
Tài sản dài hạn khác		
• Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (i)	414.000.000.000	327.000.000.000
• Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư (i)	142.000.000.000	-
	556.000.000.000	327.000.000.000

(i) Đây là các khoản đặt cọc cho một bên thứ ba và cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sau đây gọi là "các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. 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 cấu phần trung tâm thương mại của tài sản của họ hoặc trao quyền ưu tiên mua các trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con.

Đặt cọc cho mục đích đầu tư chi tiết theo các bên liên quan

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.933.000.000.000	3.779.183.535.897
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	-	1.571.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	-	188.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	86.000.000.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	101.000.000.000	101.000.000.000
	2.197.000.000.000	5.725.183.535.897

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu 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
Tăng trong năm	161.459.816	19.068.017.356	-	-	-	19.229.477.172
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	73.834.721.960	42.181.242.083	-	587.437.555	46.702.570.671	163.305.972.269
Chuyển từ tài sản cố định vô hình	-	1.932.757.302	-	-	-	1.932.757.302
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(686.557.727)	-	-	-	(686.557.727)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(96.191.668)	(291.398.636)	-	(40.531.950)	-	(428.122.254)
Thanh lý	-	(3.426.835.955)	-	-	-	(3.426.835.955)
Phân loại lại	8.414.087.271	(10.133.459.972)	-	(2.214.815.349)	3.934.188.050	-
Số dư cuối năm	115.571.868.677	182.406.772.588	3.980.477.859	11.228.751.248	52.233.067.193	365.420.937.565
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu 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
Khấu hao trong năm	7.012.233.314	22.448.292.940	452.949.518	2.528.688.185	3.623.954.194	36.066.118.151
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(52.912.933)	-	-	-	(52.912.933)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(29.664.756)	(161.101.762)	-	(40.531.950)	-	(231.298.468)
Thanh lý	-	(867.345.487)	-	-	-	(867.345.487)
Phân loại lại	1.138.684.808	(1.410.711.029)	61.986.934	-	210.039.287	-
Số dư cuối năm	15.199.849.965	54.729.452.908	1.671.679.789	6.637.322.776	5.227.170.285	83.465.475.723
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	26.179.194.699	98.989.776.958	2.823.734.522	8.747.494.451	203.131.668	136.943.332.298
Số dư cuối năm	100.372.018.712	127.677.319.680	2.308.798.070	4.591.428.472	47.005.896.908	281.955.461.842

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 11.400 triệu VND (01.01.2018: 3.067 triệu VND), đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Chi tiết về việc sử dụng các tài sản cố định hữu hình làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 27.

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	46.477.046.089
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.605.666.855
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.932.757.302)
Khác	(913.626.750)
Số dư cuối năm	45.236.328.892
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	12.837.724.652
Khấu hao trong năm	6.868.497.652
Khác	(356.125.691)
Số dư cuối năm	19.350.096.613
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	33.639.321.437
Số dư cuối năm	25.886.232.279

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 2.759 triệu VND (01.01.2018: không), đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	5.470.209.869.355	13.658.389.778.512	3.593.009.027.510	22.721.608.675.377
Tăng trong năm	955.030.611.809	3.853.036.153.419	1.326.800.092.314	6.134.866.857.542
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	111.474.531.987	669.559.152.232	292.592.393.015	1.073.626.077.234
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	-	686.557.727	686.557.727
Tăng/(giảm) do quyết toán	-	(5.545.810.326)	14.398.858.372	8.853.048.046
Chuyển sang hàng tồn kho	(11.213.528.368)	(115.360.032.291)	(49.468.525.407)	(176.042.086.066)
Phân loại lại	48.953.686.415	(7.340.629.940)	(41.613.056.475)	-
Số dư cuối năm	6.574.455.171.198	18.052.738.611.606	5.136.405.347.056	29.763.599.129.860
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	407.597.510.593	1.003.594.944.217	909.210.816.962	2.320.403.271.772
Khấu hao trong năm	58.811.496.448	586.792.985.146	395.876.556.296	1.041.481.037.890
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	-	52.912.933	52.912.933
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(10.409.797.697)	(17.350.803.033)	(27.760.600.730)
Phân loại lại	(57.423.402.458)	(1.295.356.552)	58.718.759.010	-
Số dư cuối năm	408.985.604.583	1.578.682.775.114	1.346.508.242.168	3.334.176.621.865
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	5.062.612.358.762	12.654.794.834.295	2.683.798.210.548	20.401.205.403.605
Số dư cuối năm	6.165.469.566.615	16.474.055.836.492	3.789.897.104.888	26.429.422.507.995

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 2018, 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 trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 27.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh 32.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2018 VND
Số dư đầu năm	1.080.110.809.673
Tăng trong năm	1.501.904.645.989
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(163.305.972.269)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(1.605.666.855)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.073.626.077.234)
Số dư cuối năm	1.343.477.739.304

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng	665.914.258.137	426.501.750.131
Dự án Vincom Maximark Biên Hòa	134.398.780.978	128.746.631.423
Dự án Vincom Plaza Móng Cái	88.580.996.854	-
Dự án Vincom Dĩ An, Bình Dương	79.358.196.364	-
Dự án Vincom Bắc Kạn	66.429.737.371	-
Dự án Vincom Hòa Bình	62.624.304.567	-
Dự án Vincom Plaza Suối Hoa, Bắc Ninh	-	234.926.380.940
Dự án Vincom Plaza Long An	-	79.336.902.897
Dự án Vinperal Riverfront Condotel Đà Nẵng	-	77.312.696.898
Dự án Vincom Plaza Bảo Lộc	-	73.345.846.571
Các dự án nâng cấp trung tâm thương mại	148.865.523.718	-
Khác	97.305.941.315	59.940.600.813
	1.343.477.739.304	1.080.110.809.673

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang tương đương 4,5 tỷ VND (2017: 31,4 tỷ VND).

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Chi phí hoa hồng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	60.588.694.827	177.805.584.481
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý căn hộ	4.034.613.228	96.893.216.963
Tiền thuê đất trả trước	24.844.967.430	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	8.718.916.413	22.467.699.299
Chi phí đầu tư các dự án	23.358.417.617	13.907.685.928
Khác	30.773.596.325	36.707.627.076
	152.319.205.840	347.781.813.747

b. Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí thuê mặt bằng VND	Chi phí sửa chữa lớn VND	Công cụ, dụng cụ VND	Tiền thuê đất trả trước VND	Chi phí hoa hồng môi giới VND	Thu nhập cam kết VND	Khác VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	278.158.564.110	47.819.223.135	20.473.525.339	15.804.675.410	14.961.314.538	-	17.164.911.181	394.382.213.713
Tăng trong năm	-	70.702.032.394	38.461.118.957	6.749.611.326	18.728.303.154	177.948.003.758	-	312.589.069.589
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	-	(17.436.348.096)	-	-	-	(17.436.348.096)
Phân bổ trong năm	(10.053.924.004)	(27.929.839.225)	(22.143.669.948)	(3.169.149.127)	(22.597.640.864)	(3.293.898.256)	(1.361.689.451)	(90.549.810.875)
Thanh lý	-	-	(5.606.443.975)	-	-	-	-	(5.606.443.975)
Phân loại lại	-	858.831.459	12.971.507	719.512.822	-	-	(1.591.315.788)	-
Số dư cuối năm	268.104.640.106	91.450.247.763	31.197.501.880	2.668.302.335	11.091.976.828	174.654.105.502	14.211.905.942	593.378.680.356

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm 268 tỷ VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2018: 278 tỷ VND).

19. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận

	Thuế suất	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Chi phí phải trả ngắn hạn	20%	-	2.850.013.867
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.081.261.639	5.772.153.108
Chênh lệch dự phòng của hàng tồn kho giữa các báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	20%	371.935.680	5.258.068.743
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		9.453.197.319	13.880.235.718
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chi phí khấu hao	20%	5.552.361.051	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua lại một công ty	20%	39.889.463.689	40.769.240.138
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.519.757.179	10.577.644.939
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	25.059.336.873	11.228.915.291
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		81.020.918.792	62.575.800.368

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	725.836.732.102
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	173.891.232.857
Khấu hao trong năm	72.583.673.210
Số dư cuối năm	246.474.906.067
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	551.945.499.245
Số dư cuối năm	479.361.826.035

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

a. Phải trả người bán ngắn hạn chi tiết theo nhà cung cấp lớn

	31.12.2018		01.01.2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.204.652.201.648	1.204.652.201.648	152.047.863.205	152.047.863.205
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	938.229.564.529	938.229.564.529	2.683.995.753	2.683.995.753
Công ty Cổ phần Vinpearl	389.787.054.302	389.787.054.302	246.660.272.881	246.660.272.881
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	762.779.924.584	762.779.924.584	-	-
Phải trả cho một nhà thầu xây lắp	67.110.194.492	67.110.194.492	116.431.685.556	116.431.685.556
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	-	262.458.623.991	262.458.623.991
Các nhà cung cấp khác	60.992.001.156	60.992.001.156	285.048.654.382	285.048.654.382
	3.423.550.940.711	3.423.550.940.711	1.065.331.095.768	1.065.331.095.768

b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan

	31.12.2018		01.01.2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.204.652.201.648	1.204.652.201.648	152.047.863.205	152.047.863.205
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	938.229.564.529	938.229.564.529	2.683.995.753	2.683.995.753
Công ty Cổ phần Vinpearl	389.787.054.302	389.787.054.302	246.660.272.881	246.660.272.881
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	762.779.924.584	762.779.924.584	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	-	262.458.623.991	262.458.623.991
Các bên liên quan khác	21.593.834.001	21.593.834.001	50.562.939.051	50.562.939.051
	3.317.042.579.064	3.317.042.579.064	714.413.694.881	714.413.694.881

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu liên quan đến các khoản thanh toán của khách hàng trước khi bàn giao bất động sản.

Khoản người mua trả tiền trước sẽ được ghi nhận là doanh thu khi bất động sản đã được hoàn thành và bàn giao.

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01.01.2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Cán trừ VND	31.12.2018 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	154.914.332.610	616.686.429.168	(561.242.406.324)	(12.535.674.074)	197.822.681.380
Thuế giá trị gia tăng	26.609.893.138	829.592.171.353	(354.631.464.398)	(489.335.248.976)	12.235.351.117
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	-	345.682.662.006	(283.684.662.006)	-	61.998.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	3.891.782.775	47.767.663.888	(47.507.313.441)	-	4.152.133.222
Thuế và các khoản phải nộp khác	25.561.933.599	1.966.786.409	(27.528.720.008)	-	-
	210.977.942.122	1.841.695.712.824	(1.274.594.566.177)	(501.870.923.050)	276.208.165.719

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Chi phí xây dựng trích trước	454.404.365.209	331.038.967.196
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	83.917.202.063	89.444.237.641
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	55.565.047.714	38.738.300.321
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	27.079.018.489	-
Chi phí khác	156.986.525.191	54.776.085.257
	777.952.158.666	513.997.590.415

Chi phí phải trả ngắn hạn chi tiết theo các bên liên quan

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Các bên liên quan khác	1.787.052.444	1.414.276.000

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

a. Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.389.611.781	8.439.303.967
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	99.670.706.408	22.789.901.116
	102.060.318.189	31.229.205.083

b. Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	315.032.557.618	79.158.507.393
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(99.670.706.408)	(22.789.901.116)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	215.361.851.210	56.368.606.277

c. Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	23.000.000.037	35.000.000.000
Các bên liên quan khác	11.031.629.132	10.785.783.370
	34.031.629.169	45.785.783.370

26. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Phải trả ngắn hạn khác

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	331.198.663.667	738.863.578.820
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, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	246.846.837.923	166.190.863.426
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	82.580.787.235	65.596.496.228
Đặt cọc thi công mặt bằng	42.904.092.521	28.177.509.928
Phải trả khác	45.699.865.205	39.244.603.345
	749.230.246.551	1.299.618.600.994

b. Phải trả dài hạn khác

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.102.638.211.300	790.120.972.742
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(246.846.837.923)	(166.190.863.426)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	855.791.373.377	623.930.109.316

c. Phải trả khác cho các bên liên quan

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	3.882.674.882	6.157.998.129
Phải trả các công ty liên quan khác	2.110.919.142	5.814.716.063
	5.993.594.024	11.972.714.192
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	27.299.427.547	33.049.999.497
Công ty TNHH MTV Vinschool	7.053.919.917	3.115.781.795
Phải trả các công ty liên quan khác	22.861.832.437	10.415.255.283
	57.215.179.901	46.581.036.575

27. TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	01.01.2018		Biến động trong năm		31.12.2018	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	2.797.608.333.330	2.797.608.333.330	2.391.666.670	(2.800.000.000.000)	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	18.078.835.131	18.078.835.131	18.078.835.131	(18.078.835.131)	18.078.835.131	18.078.835.131
	2.815.687.168.461	2.815.687.168.461	20.470.501.801	(2.818.078.835.131)	18.078.835.131	18.078.835.131

b. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Trái phiếu thường (i)	2.592.148.777.820	2.989.669.444.500
Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan (ii)	188.312.361.587	186.531.989.772
	2.780.461.139.407	3.176.201.434.272
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(18.078.835.131)	(18.078.835.131)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.762.382.304.276	3.158.122.599.141

(i) Trái phiếu thường

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, với kỳ hạn 05 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, điều chỉnh hàng năm 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 – Chi nhánh Thành phố Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu này 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 trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Thảo Điền, Vincom Plaza Ngõ Quyển – Đà Nẵng và tài sản gắn liền với đất của các trung tâm thương mại Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Plaza Thủ Đức, Vincom Plaza Hạ Long. Các trung tâm thương mại này hiện đang được sở hữu bởi Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam, các công ty con.

Trong năm, Công ty đã mua lại 400 trái phiếu trước kỳ hạn.

(ii) Nợ thuê tài chính

Nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn với trung tâm thương mại Vincom Plaza Quang Trung và Vincom Plaza Lê Văn Việt. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê tài chính không được hủy ngang như sau:

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
31.12.2018			
Trong vòng 01 năm	19.451.635.857	1.372.800.726	18.078.835.131
Trong vòng 02 đến 05 năm	85.100.906.878	25.617.084.386	59.483.822.492
Sau 05 năm	550.592.216.049	439.842.512.085	110.749.703.964
	655.144.758.784	466.832.397.197	188.312.361.587
01.01.2018			
Trong vòng 01 năm	19.451.635.857	1.372.800.726	18.078.835.131
Trong vòng 02 đến 05 năm	83.155.743.291	25.233.049.770	57.922.693.521
Sau 05 năm	571.989.015.491	461.458.554.371	110.530.461.120
	674.596.394.639	488.064.404.867	186.531.989.772

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện số dư dự phòng bảo hành cho điện tích thương mại và nhà phố thương mại

	2018 VND
Số dư đầu năm	9.252.492.453
Dự phòng lập trong năm	11.841.951.436
Số dư cuối năm	21.094.443.889

29. THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	(58.419.891.967)	1.831.051.293.949	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
Cổ tức	-	-	-	-	(1.261.554.061.644)	-	(1.261.554.061.644)
Nợ chuyển đổi thành cổ phiếu ưu đãi	-	419.200.000.000	36.000.000.000	-	-	-	455.200.000.000
Công ty liên kết mua công ty con dưới sự kiểm soát chung	-	-	-	113.925.315.742	-	-	113.925.315.742
Công ty liên kết mua thêm lợi ích trong công ty con của công ty liên kết	-	-	-	-	75.671.855.950	-	75.671.855.950
Thanh lý công ty liên kết	-	-	-	(113.925.315.742)	113.925.315.742	-	-
Mua và hủy bỏ cổ phiếu ưu đãi	-	(2.500.137.620.000)	2.499.887.606.238	-	-	-	(250.013.762)
Cổ phiếu ưu đãi chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông	3.844.387.930.000	(3.844.387.930.000)	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	(58.419.891.967)	2.786.541.240.791	30.766.122.491	26.094.054.670.222
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.404.386.362.997	8.840.392.639	2.413.226.755.636
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng vốn trong một công ty con	-	-	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (Thuyết minh 31)	4.277.396.770.000	-	(4.277.396.770.000)	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	23.288.184.100.000	-	46.983.098.907	(58.419.891.967)	5.190.927.603.788	41.606.515.130	28.509.281.425.858

30. VỐN CỔ PHẦN

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31.12.2018		01.01.2018	
	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184.100.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
Vốn cổ phần hiện đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184.100.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	46.983.098.907	-	4.324.379.868.907

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Đối với cổ phiếu đã được Công ty mua lại, các quyền trên đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2018		2017	
	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
Cổ phiếu phát hành từ thặng dư vốn cổ phần	427.739.677	4.277.396.770.000	-	-
Số dư cuối năm	2.328.818.410	23.288.184.100.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000

31. TĂNG VỐN TỪ NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vào ngày 15 tháng 08 năm 2018, các cổ đông của Công ty đã quyết định tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu bằng cách phát hành cổ phiếu phổ thông mới cho các cổ đông hiện hữu từ thặng dư vốn cổ phần với tỷ lệ 225 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện có. Tổng giá trị phát hành cổ phiếu theo mệnh giá là 4.277 tỷ VND, tương đương với 427.739.677 cổ phiếu phổ thông mới.

32. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a. Cam kết thuê

Các 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 trung tâm thương mại 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 như sau:

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Trong vòng 01 năm	3.393.298.263.542	3.629.328.425.582
Trong vòng 02 đến 05 năm	6.532.608.078.873	6.924.449.568.302
Sau 05 năm	5.405.307.951.064	5.844.963.402.173
	15.331.214.293.479	16.398.741.396.057

Các 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. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Trong vòng 01 năm	142.903.894.567	74.668.825.684
Trong vòng 02 đến 05 năm	537.938.799.531	305.565.025.749
Sau 05 năm	3.298.909.256.594	2.679.431.496.275
	3.979.751.950.692	3.059.665.347.708

b. Cam kết chi tiêu vốn

Công ty và các công ty con đã ký 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 2018 ước tính là 1.645 tỷ VND (01.01.2018: 1.189 tỷ VND).

c. Các cam kết khác

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Theo các thỏa thuận hợp tác giữa Công ty và các công ty con với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, và một số công ty thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”), 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 trung tâm thương mại tại một số tỉnh, thành phố sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Công ty và các công ty con chuyển tiền cho các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong các trường hợp đối tác đầu tư chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các trung tâm thương mại sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các trung tâm thương mại. Theo đó, Công ty và các công ty con cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các trung tâm thương mại và chia lại một phần lợi nhuận cho các đối tác đầu tư.

Cam kết thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án trung tâm thương mại

Như đã trình bày ở Thuyết minh 13, Công ty và các công ty con 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 Tập đoàn này (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại của các dự án này hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 4.678 tỷ VND (01.01.2018: 1.585 tỷ VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

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 31 tháng 01 năm 2016 giữa Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam và một đối tác doanh nghiệp, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam sẽ nhận chuyển nhượng một phần diện tích thương mại thuộc một dự án bất động sản tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá mua diện tích sàn này là 83 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam đã thực hiện thanh toán đủ theo hợp đồng cho đối tác (tại ngày 01 tháng 01 năm 2018: số tiền cam kết còn lại trong hợp đồng 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 TNHH Vincom Retail Miền Bắc, công ty con, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp sau đây vào ngày 20 tháng 07 năm 2052:

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 01 đến tầng 06 tòa nhà Vincom City A&B Towers 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 các tòa nhà.

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

Công ty TNHH 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 05 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 thu nhập cam kết theo tỷ lệ phần trăm nhất định tính trên giá bán và 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ hoạt động quản lý cho thuê các bất động sản này.

33. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2018 VND	2017 VND
Tổng doanh thu		
• Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.432.574.663.521	951.145.825.866
• Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	5.505.976.898.811	4.455.319.413.368
• Doanh thu khác	185.400.160.987	111.774.790.433
Doanh thu thuần	9.123.951.723.319	5.518.240.029.667

34. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2018 VND	2017 VND
Tổng giá vốn hàng bán		
• Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.626.081.494.494	540.362.843.660
• Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.624.414.974.546	2.113.421.600.731
• Giá vốn khác	232.158.512.438	63.306.995.019
	5.482.654.981.478	2.717.091.439.410

35. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2018 VND	2017 VND
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	519.944.761.825	574.272.580.782
Lãi thu được từ giao dịch hợp tác kinh doanh	-	12.000.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	(721.232.117)	622.383.656
	519.223.529.708	586.894.964.438

36. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	370.400.013.929	524.836.989.845
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	4.870.999.990	6.849.444.499
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	633.654.466.843
Chi phí tài chính khác	42.128.995.437	217.497.415
	417.400.009.356	1.165.558.398.602

37. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	34.385.647.021	54.627.733.354
Chi phí tiếp thị	193.337.169.887	105.117.798.153
Chi phí khấu hao và phân bổ	7.355.717.320	979.386.152
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	162.482.849.237	73.195.091.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.656.810.497	13.498.065.829
Chi phí khác	6.456.675.727	8.758.813.992
	408.674.869.689	256.176.889.225

38. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	87.531.560.949	79.415.910.098
Chi phí dịch vụ quản lý	111.535.712.418	69.117.595.240
Chi phí khấu hao và phân bổ	78.521.391.600	78.286.948.324
Chi phí dự phòng	16.217.005.113	22.012.132.878
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.019.563.909	53.149.305.422
Chi phí khác	28.289.505.658	11.556.755.488
	342.114.739.647	313.538.647.450

39. THU NHẬP KHÁC

	2018 VND	2017 VND
Tiền phạt thu được	65.394.939.321	25.995.924.056
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	3.521.037.203
Các khoản khác	12.656.559.493	4.221.688.302
	78.051.498.814	33.738.649.561

40. CHI PHÍ KHÁC

	2018 VND	2017 VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	9.291.868.975	52.734.560.133
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	2.084.256.125	2.228.422.855
Các khoản khác	6.220.684.944	2.662.122.151
	17.596.810.044	57.625.105.139

41. CHI PHÍ SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2018 VND	2017 VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	1.726.314.870.869	1.302.699.549.080
Chi phí nhân viên	483.399.951.158	244.287.293.703
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.156.999.326.903	936.046.521.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.690.203.558.846	1.464.377.384.007
Chi phí khác	276.760.259.413	101.732.933.468

42. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

a. Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	2018 VND	2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	592.705.964.801	373.749.894.338
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	23.980.464.367	-
	616.686.429.168	373.749.894.338
Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	22.872.156.823	(232.672.814.093)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	639.558.585.991	141.077.080.245

b. Đối chiếu thuế suất thực tế

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.052.785.341.627	2.168.753.522.303
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	610.557.068.325	433.750.704.461
Ảnh hưởng của phân bổ lợi thế thương mại	14.516.734.642	14.516.734.642
Thay đổi cơ sở tính thuế của tài sản thuần của công ty con phát sinh từ việc sáp nhập công ty con này làm giảm thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ngày mua công ty con	(26.045.902.423)	(241.547.277.730)
Chênh lệch giá vốn giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	8.133.498.419	10.423.458.518
Chênh lệch lỗ từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty liên kết giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	126.920.115.591
Phân bổ lãi từ sáp nhập các công ty con	-	(34.764.324.792)
Phân lãi trong công ty liên kết	-	(107.974.071.693)
Phân chia lợi nhuận sau thuế từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	(2.400.000.000)
Lợi ích của lỗ tính thuế sử dụng không được ghi nhận trong các năm trước	-	2.189.034
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(57.330.878.023)
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.908.831.042	-
Các khoản điều chỉnh khác	5.507.891.619	(519.569.763)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	23.980.464.367	-
	639.558.585.991	141.077.080.245

c. Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế (2017: 20%).

43. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi cho năm tài chính báo cáo là 2.404.386.362.997 VND (2017: 1.287.436.688.998 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 1.958.501.320 cổ phiếu (2017: 1.627.231.922 cổ phiếu), chi tiết như sau:

i. Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.404.386.362.997	2.027.446.836.794
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	(740.010.147.796)
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	2.404.386.362.997	1.287.436.688.998

ii. Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2018	2017
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền	1.958.501.320	1.627.231.922

iii. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2018 VND	2017 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.228	791

b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng do vậy việc trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

44. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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.

Các khoản phải thu từ hoặc phải trả cho các bên liên quan theo điều khoản kinh doanh thông thường và có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dựa trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Công ty và các công ty con có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Cổ đông		
Warburg Pincus		
Lãi vay phải trả	-	22.135.886.422
Cổ tức phải trả	-	555.009.192.009
Chuyển đổi khoản vay thành cổ phần ưu đãi	-	314.400.000.000
Credit Suisse		
Lãi vay phải trả	-	7.378.628.807
Cổ tức phải trả	-	185.002.397.336
Chuyển đổi khoản vay thành cổ phần ưu đãi	-	104.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia		
Cổ tức phải trả	-	105.206.935.731
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Cổ tức phải trả	-	151.875.490.226

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Công ty Cổ phần Vinpearlland (đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl từ ngày 25 tháng 08 năm 2017)		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	47.905.095.629
Cổ tức phải trả	-	53.126.813.737
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	293.171.454.417	161.721.432.144
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu	18.176.372.756	61.716.845.181
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	169.079.860.010	400.404.430.163
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	5.635.183.535.897
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	585.000.000.000	-
Nhận chuyển nhượng tài sản	2.513.757.252.161	1.684.909.069.510
Thu tiền cho vay	2.613.600.000.000	-
Lãi vay phải trả	-	57.137.504.234
Cổ tức phải trả	-	130.385.978.462
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce		
Bán hàng hóa và dịch vụ	629.316.174.308	598.602.027.533
Mua hàng hóa và dịch vụ	106.467.507.499	305.787.704.123
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS (đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce từ ngày 03 tháng 01 năm 2018)		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	216.035.313.749
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom (đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinhomes từ ngày 01 tháng 10 năm 2018)		
Mua hàng hóa và dịch vụ	530.039.484.370	580.638.691.915
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)		
Bán hàng hóa và dịch vụ	330.467.109.149	53.744.263.493
Mua hàng hóa và dịch vụ	302.830.179.383	20.242.464.823
Lãi đặt cọc phải thu	84.790.959.064	-
Cổ tức phải trả	-	80.947.254.143
Mua tài sản	2.081.045.688.421	-

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Bán hàng hóa và dịch vụ	56.772.199.819	1.932.192.238
Mua hàng hóa và dịch vụ	119.673.291.772	144.175.750
Cổ tức phải trả	-	53.126.813.737
Nhận chuyển nhượng tài sản	388.414.375.466	239.181.691.915
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu	-	3.312.335.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro (đã tách ra từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce từ ngày 27 tháng 03 năm 2018)		
Bán hàng hóa và dịch vụ	99.738.295.687	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (đã sáp nhập vào Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội từ ngày 01 tháng 02 năm 2018)		
Cổ tức phải thu	-	812.500.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom		
Mua hàng hóa và dịch vụ	56.413.553.163	127.435.344.972
Công ty TNHH Kinh Doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom		
Mua hàng hóa và dịch vụ	76.245.330.987	122.589.239.069
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái		
Nhận chuyển nhượng tài sản	-	404.962.349.243
Công ty TNHH MTV Vinschool		
Bán hàng hóa và dịch vụ	73.835.630.568	71.496.750.046
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh (đã sáp nhập vào Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ từ ngày 01 tháng 06 năm 2018)		
Bán hàng hóa và dịch vụ	14.588.172.106	66.602.499.628
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam		
Nhận chuyển nhượng tài sản	489.763.220.848	-
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát		
Tiền lương và thưởng	25.581.158.025	12.437.258.216

45. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

Người lập:



PHÙNG THỊ THANH

Người duyệt:



NGUYỄN THỊ XUÂN NGHĨA
Kế toán Trưởng



PHẠM NGỌC THOA
Giám đốc Tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

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: www.vincom.com.vn