



VINCOM RETAIL

CHUYỂN ĐỔI ĐÓN TƯƠNG LAI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



2019

Mục lục

01

Vincom Retail năm 2019 và Thông điệp của Hội đồng Quản trị

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	02
Điểm nhấn năm 2019	04
Các sự kiện nổi bật năm 2019	06
Thông điệp của Hội đồng Quản trị	08
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2019	10

02

Giới thiệu Vincom Retail

Tổng quan Vincom Retail	14
Các dấu mốc phát triển	16
Lĩnh vực kinh doanh	18
Mô hình Quản trị	22
Hội đồng Quản trị	24
Ban Giám đốc	26
Ban Kiểm soát	28
Chiến lược kinh doanh	30

03

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch hoạt động năm 2020

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2019 và triển vọng kinh tế năm 2020	44
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019	48
Kế hoạch hoạt động năm 2020	52

04

Quản trị doanh nghiệp

Mô hình quản trị chung của Vincom Retail	56
Báo cáo Hội đồng Quản trị	56
Báo cáo Ban Kiểm soát	58
Báo cáo Quản trị	58
Hoạt động kiểm toán nội bộ	59
Quản trị rủi ro	59
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	60

05

Phát triển bền vững

Tầm nhìn bền vững	68
Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững	68
Chiến lược Phát triển bền vững	72

06

Báo cáo tài chính

Thông tin chung	76
Báo cáo của Ban Giám đốc	77
Báo cáo kiểm toán độc lập	78
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	79
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	82
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	84
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	86



CHƯƠNG

01

Vincom Retail năm 2019 và Thông điệp của Hội đồng Quản trị

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	02
Điểm nhấn năm 2019	04
Các sự kiện nổi bật năm 2019	06
Thông điệp của Hội đồng Quản trị	08
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2019	10



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 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 6 giá trị cốt lõi: TÍN – TÂM – TRÍ – TỐC – TINH – NHÂN.



Tín

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



Tâm

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



Trí

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



Tốc

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



Tinh

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



Nhân

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

Biểu tượng

Logo Vincom Retail được phát triển với hình ảnh cánh chim bay về phía mặt trời, thể hiện khát vọng bay cao và vươn đến những thành công rực rỡ ở thị trường trong nước 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 2019

7.017

TỶ ĐỒNG

DOANH THU CHO THUÊ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

27%

TĂNG TRƯỞNG

DOANH THU CHO THUÊ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

3.109

TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
TỪ HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ

79

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

43

TỈNH, THÀNH PHỐ

1,6 TRIỆU M²

DIỆN TÍCH SÀN BÁN LẺ TTTM

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2019

1

Vincom Center Landmark 81 được vinh danh là TTTM tốt nhất thế giới

Sau hơn một năm kể từ ngày khai trương vào tháng 07 năm 2018, Vincom Center Landmark 81 đã trở thành biểu tượng của lối sống năng động, hiện đại tại Thành phố Hồ Chí Minh và được vinh danh là Dự án bất động sản bán lẻ tốt nhất thế giới. Vincom Center Landmark 81 là trung tâm thương mại Việt Nam duy nhất vinh dự nhận giải thưởng bất động sản thế giới International Property Awards cho hai hạng mục TTTM tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương và TTTM tốt nhất thế giới.



3

Top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam

Năm 2019 cũng ghi nhận sự thành công của thương hiệu Vincom Retail khi có mặt trong Top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam do Forbes Việt Nam bình chọn với giá trị 155,6 triệu đô la Mỹ.

2

Mở mới 13 TTTM

Năm 2019 đánh dấu tốc độ mở rộng hệ thống ấn tượng của Vincom Retail khi ra mắt 13 TTTM mới, phủ sóng tại 43 trong tổng số 63 tỉnh, thành phố trên cả nước, nâng tổng số TTTM toàn hệ thống lên 79 cơ sở, bao gồm ba Vincom Mega Mall, bảy Vincom Center, 54 Vincom Plaza và 15 Vincom+. Vincom Retail tiếp tục giữ vững vị trí là nhà phát triển và sở hữu số lượng TTTM lớn nhất Việt Nam.



4

15 năm đồng hành cùng cuộc sống người Việt Nam

Khởi đầu từ Vincom City Tower (nay là Vincom Center Bà Triệu) vào năm 2004, Vincom Retail đã tiên phong kiến tạo và phát triển hệ thống TTTM hiện đại đầu tiên và lớn nhất Việt Nam. Sau 15 năm, Vincom Retail đã và đang góp phần thay đổi văn hóa mua sắm, vui chơi giải trí, ẩm thực của nhiều thế hệ người Việt Nam và trở thành biểu tượng cho sự phát triển của các đô thị nơi mình hiện diện.

5

Kỷ lục hơn 225 triệu lượt khách hàng

Trong năm 2019, hệ thống TTTM Vincom trên toàn quốc đã đón tiếp lượng khách hàng kỷ lục: Hơn 225 triệu lượt khách tham quan và mua sắm, tổ chức 4.630 sự kiện Marketing xuyên suốt trong năm, mang đến hơn 1.000 thương hiệu bán lẻ với hơn 5.000 gian hàng trên toàn hệ thống và trở thành lựa chọn đầu tiên của khách hàng, gắn kết cộng đồng và lan tỏa nụ cười tại mỗi địa phương.



7

Giới thiệu mô hình sản phẩm mới tới thị trường

Mang đến các sản phẩm tiên phong, dẫn đầu thị trường là mục tiêu hàng đầu của hệ thống TTTM Vincom trên toàn quốc. Trong năm 2019, Vincom Retail giới thiệu tới thị trường ba dự án Vincom Mega Mall Ocean Park, Smart City, Grand Park với các điểm nhấn ấn tượng về thiết kế, quy hoạch và bổ sung các trải nghiệm, tiện ích và dịch vụ độc đáo để đáp ứng nhu cầu khách hàng trong thời đại số. Vincom Retail cũng trở thành đơn vị quản lý đầu tiên cho thuê và vận hành mô hình bán lẻ kết hợp du lịch với quy mô lớn thông qua dự án Grand World Phú Quốc.

6

Lan tỏa văn hóa Dịch vụ đến từ Trái tim đến khách hàng toàn quốc

Với niềm tin "Những gì xuất phát từ trái tim sẽ chạm đến trái tim", các TTTM Vincom đang nỗ lực hết mình nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, phục vụ khách hàng bằng trái tim chân thành và sự tận tâm cống hiến mỗi ngày.



8

Khởi động các dự án chuyển đổi số

Đồng hành cùng thế giới bước vào kỷ nguyên công nghệ 4.0, Vincom Retail đã khởi động các dự án công nghệ thông tin mang tính chiến lược nhằm đơn giản hóa quy trình quản trị, vận hành và đem đến trải nghiệm mua sắm, giải trí ấn tượng dành cho khách hàng. Đây là tiền đề vững chắc để đem đến những thay đổi ấn tượng của Vincom Retail trong năm 2020.

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 và thành công!

Thưa quý vị,

Trong năm năm gần đây, Việt Nam được đánh giá là một trong những thị trường bán lẻ năng động và hấp dẫn nhất khu vực Châu Á và thế giới. Năm 2019 tiếp tục ghi dấu một năm phát triển mạnh mẽ của thị trường Việt Nam. Tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa cả nước tăng 12,7% so với năm 2018, đạt mức 161 tỉ đô la Mỹ. Cũng trong năm 2019, chỉ số niềm tin người tiêu dùng Việt Nam đạt 126 điểm, đứng đầu khu vực Châu Á – Thái Bình Dương.

Trong bối cảnh đó, diện tích mặt sàn bán lẻ trung bình trên đầu người tại hai thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh hiện chỉ bằng 1/7 so với các nước trong khu vực. Tiềm năng phát triển của thị trường lớn cùng tâm lý tích cực của người tiêu dùng sẵn sàng đón nhận những xu hướng mới chính là cơ hội lớn cho sự phát triển mạnh mẽ của hệ thống trung tâm thương mại Vincom.

VỮNG BƯỚC TIỀN PHONG

Năm 2019, Vincom Retail tiếp tục giữ vững vị thế **chủ đầu tư bất động sản bán lẻ số một tại thị trường Việt Nam** khi khai trương thêm 13 TTTM, sở hữu **1,6 triệu m²** diện tích mặt sàn bán lẻ phủ khắp các phân khúc thị trường. Công ty cũng ghi nhận kết quả kinh doanh ấn tượng với tổng doanh thu thuần trong năm đạt **9.259 tỷ đồng**, lợi nhuận sau thuế đạt **2.852 tỷ đồng**, tăng **18%** so với năm 2018. Đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2019, Vincom Retail đang quản lý và vận hành 79 TTTM, hiện diện tại 43 trong

tổng số 63 tỉnh, thành phố. Các TTTM Vincom Plaza kết hợp nhà phố Vincom Shophouse đã tạo thành trung tâm bán lẻ sôi động, mang đến trải nghiệm mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực hiện đại cho khách hàng. Năm 2019, hệ thống Vincom đã chào đón hơn **225 triệu lượt khách hàng**, tăng **40%** so với năm 2018. Với hơn 4.600 sự kiện trên toàn quốc, Vincom đã trở thành nơi kết nối cộng đồng tại mỗi địa phương.

Không ngừng đổi mới, Công ty đang là **đối tác đồng hành phát triển đáng tin cậy của hơn 1.000 thương hiệu bán lẻ nổi tiếng trong nước và quốc tế** như Zara, Mango, H&M, Adidas, Nike, California Fitness, CGV Cinemas, tiNiWorld. Trong năm 2019, Vincom Retail tiếp tục đưa các thương hiệu mới đến với các thị trường trong nước như Decathlon, OVS, Cotton:On, MLB, Jaju, v.v.

Với những dấu ấn thành công được ghi nhận tại thị trường Việt Nam, Vincom được vinh danh **Top 10 thương hiệu giá trị nhất** do tạp chí danh tiếng Forbes bình chọn. Đặc biệt, Vincom Center Landmark 81 đã trở thành trung tâm thương mại Việt Nam đầu tiên và duy nhất đạt giải thưởng kép: **Trung tâm thương mại tốt nhất khu vực châu Á – Thái Bình Dương** và **tốt nhất thế giới** tại Giải thưởng Bất động sản thế giới International Property Awards 2019.

Với niềm tin **"Những gì xuất phát từ trái tim sẽ chạm tới trái tim"**, Vincom Retail

đã khởi động hành trình 160 ngày thay đổi và chinh phục trái tim khách hàng. **Văn hóa dịch vụ từ Trái Tim** đã được xây dựng và trở thành chuẩn mực của dịch vụ khách hàng tại Vincom. Hơn 2.500 nhân viên Vincom và 11.300 nhân viên gian hàng đã được đào tạo và trở thành đại sứ dịch vụ trái tim. Đây cũng chính là cơ sở để xây dựng chiến lược dịch vụ 2020, đưa Vincom Retail trở thành nơi lan tỏa nụ cười và niềm vui tới cộng đồng.

CHUYỂN ĐỔI ĐÓN TƯƠNG LAI

Bước sang thập kỷ mới, Vincom Retail định hướng không chỉ tiếp tục là đơn vị dẫn dắt thị trường bán lẻ Việt Nam về quy mô, chất lượng sản phẩm, dịch vụ mà còn tiên phong trong việc mang tới các xu hướng tiêu dùng hiện đại và trải nghiệm mới dành cho khách hàng, đồng thời tiếp tục phát triển các sản phẩm độc đáo, đón đầu xu hướng bán lẻ mới của thế giới.

Bên cạnh đó, Vincom Retail sẽ là đơn vị hành chính triển khai việc cho thuê và vận hành mô hình sản phẩm mới – bán lẻ kết hợp với du lịch quy mô lớn – tại dự án Grand World Phú Quốc – nơi được mệnh danh là Thành phố mua sắm không ngừng với những lễ hội đầy màu sắc và các hoạt động vui chơi giải trí đỉnh cao, mở cửa 24/7.

Về kinh doanh, Vincom Retail sẽ tiếp tục mở rộng hợp tác và tìm kiếm khách thuê mới. Vincom Retail đặt mục tiêu trở thành TTTM được các thương hiệu quốc

tế lựa chọn để mở cửa hàng đầu tiên tại thị trường Việt Nam. Đồng thời, Vincom Retail luôn đồng hành với các thương hiệu Việt, sáng tạo các mô hình kinh doanh bán lẻ phù hợp với địa phương để tạo sự gắn kết và tính khác biệt cho mỗi TTTM. Theo kế hoạch, năm 2020, hệ thống Vincom sẽ tiếp tục là điểm đến các đối tác lớn như Uniqlo, H&M, Haidilao Hot Pot, Pizza 4P's, các thương hiệu ăn thực thuộc chuỗi Golden Gate và CGV Cinemas.

Về phát triển dịch vụ, Vincom luôn lấy khách hàng làm trọng tâm, đặt mục tiêu đáp ứng hiệu quả mọi nhu cầu trải nghiệm của khách hàng. Lấy **Văn hóa dịch vụ từ Trái Tim** làm nền tảng, Vincom Retail tiếp tục nỗ lực chuẩn hóa hệ thống tiêu chuẩn, đảm bảo cơ sở vật chất, nâng cao tinh thần dịch vụ của nhân viên TTTM và đồng hành cùng khách thuê trong mọi hoạt động xúc tiến kích cầu mua sắm, thu hút khách đến với Vincom.

Về quản trị vận hành, Vincom Retail chú trọng **phát triển nhân sự nội bộ** và **xây dựng lộ trình chuyển đổi số**. Đặt con người làm trọng tâm, công tác quản trị nhân sự của Vincom Retail trong năm 2020 tập trung vào phát triển nhân sự nguồn thông qua đào tạo nội bộ, hướng đến mô hình nhân sự đa năng đa nhiệm để tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao năng lực lãnh đạo của các cá nhân.

Đón đầu xu hướng số hóa trong ngành bán lẻ của thế giới, năm 2020, Vincom Retail sẽ đưa các công nghệ, ứng dụng hiện đại vào Vận hành và Marketing, hứa hẹn tạo ra sự thay đổi đột phá trong môi trường làm việc và kinh doanh với phương châm **"Lấy khách hàng làm trung tâm"**. Lộ trình chuyển đổi số được triển khai qua ba giai đoạn: Nền tảng và tối ưu – Mở rộng – Chuyển đổi từ năm 2019 đến năm 2021. Với khách mua sắm, Vincom Retail giới thiệu trang web/ứng dụng tương

tác, làm mới kênh tiếp cận thông tin đầu tiên, giúp **đơn giản hóa** hành trình mua sắm và đem lại trải nghiệm thuận tiện, nhanh chóng dành cho khách hàng. Với khách thuê, Vincom Retail **chuẩn hóa** và **tự động hóa** các quy trình thủ tục tăng cường tương tác giao tiếp hai chiều và thấu hiểu đối tác thông qua cổng thông tin trực tuyến.

Trong vận hành tại cơ sở, Vincom Retail dự kiến ra mắt hệ thống quản lý tài sản và triển khai nghiên cứu các giải pháp tiết kiệm năng lượng. Khi hoàn thiện, hệ thống mới sẽ tối ưu hóa chi phí vận hành, thúc đẩy năng suất lao động. Doanh thu toàn hệ thống được đẩy mạnh khi việc chia sẻ thông tin giữa khối kinh doanh và khối vận hành phát huy hiệu quả, trở thành bộ phận để Vincom Retail bứt phá mạnh mẽ, đáp ứng nhu cầu tăng trưởng và mở rộng trong tương lai.

Thưa Quý vị,

Bước sang năm thứ 16 hoạt động, Vincom Retail đang trên hành trình bứt phá chinh phục đỉnh cao với những nỗ lực không ngừng trong việc phát triển sản phẩm, đưa chất lượng dịch vụ và thương hiệu vươn tầm quốc tế. Chúng tôi luôn sẵn sàng lắng nghe ý kiến đóng góp và chia sẻ từ các cổ đông, đối tác và khách hàng. Chính sự đồng hành và chung tay nỗ lực, sáng tạo từ Vincom Retail và các đối tác sẽ thúc đẩy sự bùng nổ phát triển mạnh mẽ của thị trường bán lẻ, góp phần thực hiện sứ mệnh tiên phong dẫn dắt xu hướng tiêu dùng tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Lãnh đạo Vincom Retail, tôi xin gửi lời tri ân trân trọng về sự đồng hành của Quý vị cùng Vincom Retail thời gian qua và rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong hành trình vươn mình bứt phá 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**

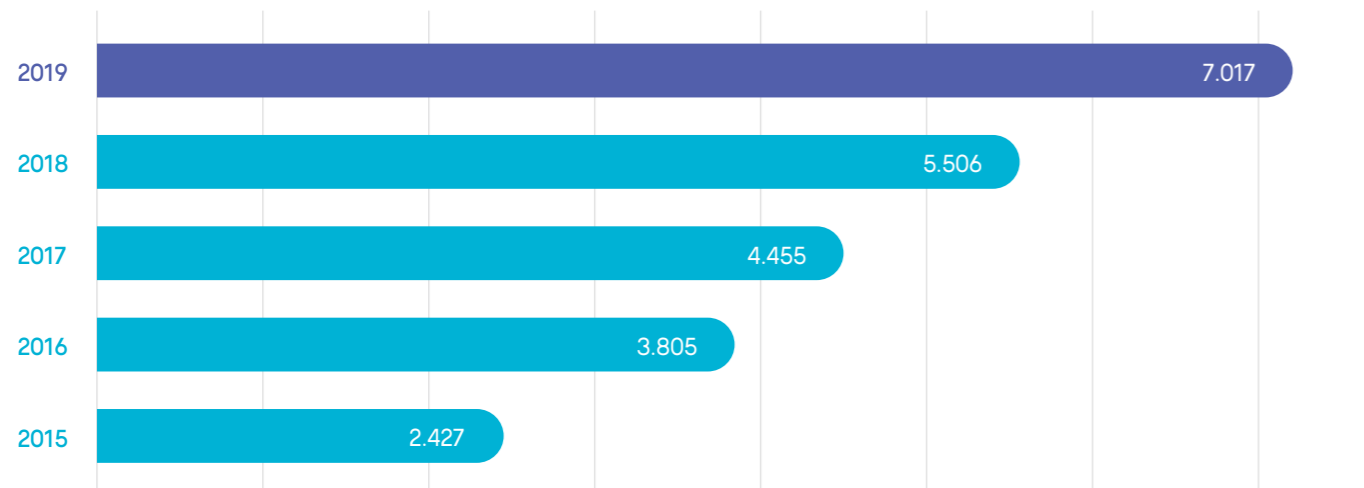


TRẦN MAI HOA

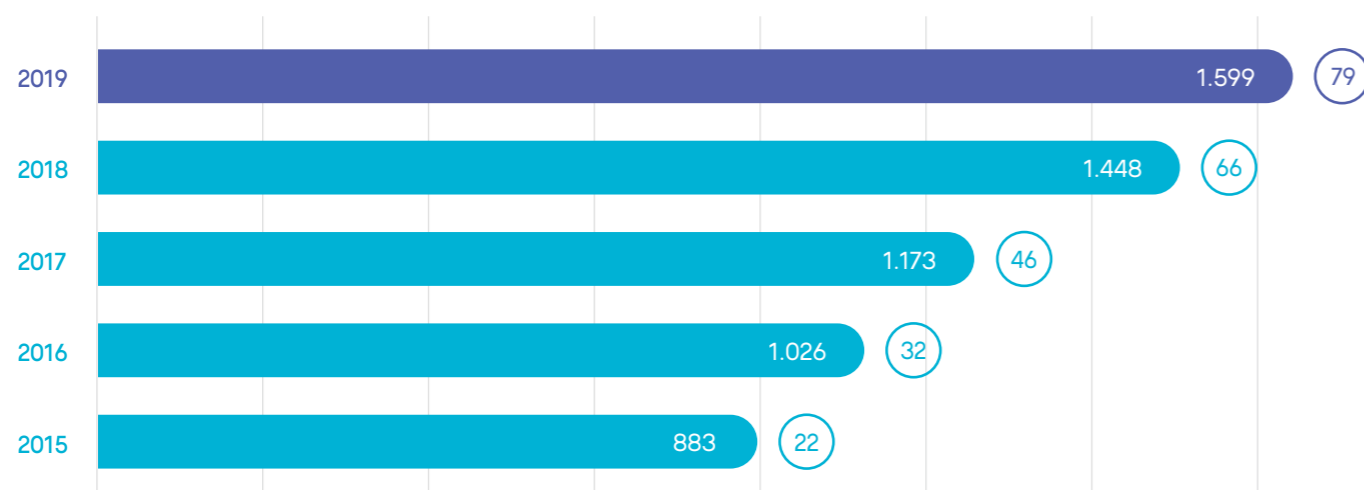


Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2019

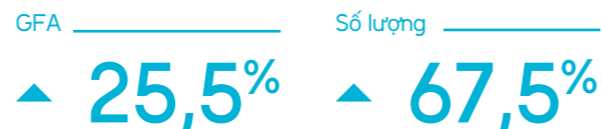
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (tỷ đồng)



Hệ thống TTTM Vincom



Tăng trưởng bình quân mỗi năm



GFA (nghìn m²)

Số lượng

Địa bàn kinh doanh

Mạng lưới

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 2019, Vincom Retail đã hiện diện tại 43 tỉnh thành.**

Các cơ sở kinh doanh tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh 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 2019. Đây cũng là các đơn vị kinh doanh chiếm trên 10% tổng diện tích sàn bán lẻ của Công ty trong năm 2019.



HÀ NỘI

Vincom Center	5
Vincom Mega Mall	2
Vincom Plaza	3
Tổng	10

TP. HỒ CHÍ MINH

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



QB. Hoàng Sa
QB. Trường Sa

CHƯƠNG 02

Giới thiệu Vincom Retail

Tổng quan Vincom Retail	14
Các dấu mốc phát triển	16
Lĩnh vực kinh doanh	18
Mô hình Quản trị	22
Hội đồng Quản trị	24
Ban Giám đốc	26
Ban Kiểm soát	28
Chiến lược kinh doanh	30



Tổng quan Vincom Retail

Vincom Retail đã và đang giữ vị thế số một tại thị trường Việt Nam về mạng lưới và độ phủ.

CTCP 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 79 TTTM tại 43 tỉnh thành được phát triển theo bốn mô hình sản phẩm: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+.

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: **vincom.com.vn**



Các dấu mốc phát triển



2012

- Thành lập Công ty TNHH Vincom Retail

2013

- 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

2014

- 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

2015

- Sở hữu danh mục gồm 21 TTTM vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng 850.000 m², 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



2016

- 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
- Sở hữu danh mục gồm 31 TTTM tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng 1 triệu m²
- Bàn giao dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, dự án bất động sản phức hợp đầu tiên của Vincom Retail, với 378 căn hộ cao cấp
- Bán gần 700 nhà phố thương mại, condotel, shoppoffice tại 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

2017

- Khai trương 15 TTTM mới
- Sở hữu danh mục gồm 46 TTTM, với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng 1,2 triệu m² tại 24 tỉnh thành trên cả nước
- Cửa hàng đầu tiên của H&M, Pull&Bear, Massimo Dutti, Stradivarius tại Việt Nam mở tại Vincom Center Đồng Khởi
- 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
- Bán hơn 1.200 căn hộ, condotel, nhà phố thương mại ở tám tỉnh, thành phố

2018

- 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 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
- Lọt vào danh sách Top 15 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2018 do Forbes bình chọn

2019

- Khai trương 13 TTTM, nâng tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng lên gần 1,6 triệu m² tại 43 tỉnh thành trên cả nước
- Đưa vào hoạt động Landmark 81 SkyView – Đài quan sát cao nhất Đông Nam Á
- Vincom Center Landmark 81 được vinh danh tại cả hai hạng mục **TTTM tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương** và **TTTM tốt nhất thế giới** tại Giải thưởng Bất động sản thế giới International Property Awards 2019
- Top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam** do Forbes Việt Nam bình chọn với giá trị 155,6 triệu đô la Mỹ

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 đa dạng là Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza, Vincom+.

Với độ phủ trên toàn quốc, 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 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 tại 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 bảy TTTM Vincom Center trên cả nước, gồm năm 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 trăm thương hiệu 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 tại Hà Nội và một tại Thành phố Hồ Chí Minh.



Hệ thống TTTM Vincom Plaza

Điểm đến yêu thích hàng ngày của mọi gia đình

Vincom Plaza hướng tới mọi gia đình tại các thành phố trẻ và khu vực ngoài trung tâm của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Vincom Retail sở hữu và vận hành 54 TTTM Vincom Plaza tại 40 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 15 trung tâm mua sắm Vincom+ tại 11 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 2019)

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, Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản	100,00%
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	100,00%
3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km1+200 Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản	97,27%
4. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản	100,00%



Hội đồng Quản trị



Bà THÁI THỊ THANH HẢI CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bà Thái Thị Thanh Hải được bầu vào HĐQT năm 2018. Bà từng giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT 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 KIỂM 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 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 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.



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 Đại học Tổng hợp TU Berlin (Đức).



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.



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 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.

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.

Bà TRẦN THU HIỀN PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Bà Trần Thu Hiền được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực 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 lĩnh vực cho thuê. Bà Trần Thu Hiền tốt nghiệp cử nhân Tiếng Anh Thương Mại, Đại học Ngoại thương.

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 PHẠM NGỌC THOA GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH



Bà Phạm Ngọc Thoa được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính của Công ty vào năm 2014.

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 thuộc 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 Haute Etude Commerciale Paris, và bằng sau Đại học về Quản trị Kinh doanh của Trung tâm Quản lý Giáo dục Việt Nam – Pháp, Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.

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 Cán bộ phụ trách Ban Tài chính Đầu tư 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 Đầu tư Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Trước đó, Bà Nguyễn Thu Phương là Trợ lý kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Nexia ACPA từ năm 2009 đến năm 2010. Bà đã giữ nhiều vị trí khác nhau trong Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, bao gồm Trợ lý Kiểm toán và Trưởng nhóm Kiểm toán, từ năm 2010 đến năm 2013. Bà Nguyễn Thu Phương tốt nghiệp cử nhân Kế toán Tài chính của Học viện Tài chính, Việt Nam.



BÀ TRẦN THANH TÂM THÀNH VIÊN 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 (lĩnh vực 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.



Chiến lược Kinh doanh

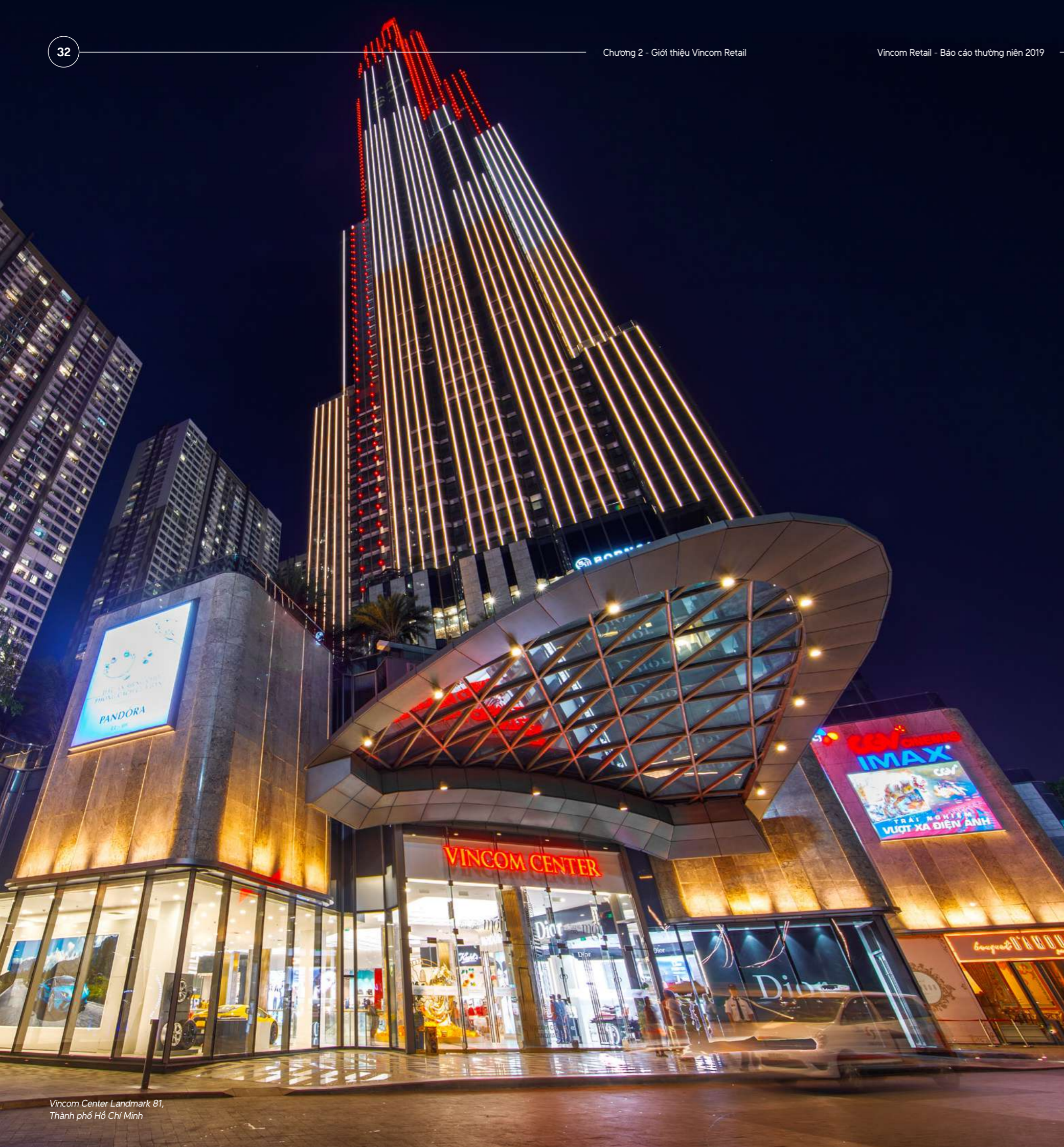
Tổng quan chiến lược

Chiến lược của Vincom Retail là tiếp tục giữ vững vị thế hệ thống TTTM hàng đầu tại Việt Nam, tiên phong dẫn dắt xu hướng thị trường, phát triển, mở rộng mạng lưới để đón đầu, đáp ứng và định hướng thị hiếu tiêu dùng tại các thị trường tiềm năng mới trên toàn quốc.

Với thế mạnh am hiểu thị trường 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 phù hợp, tiện lợi “tất cả trong một” với bốn mô hình phù hợp từng giai đoạn phát triển của văn hoá tiêu dùng tại các 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 tương tác, tiếp cận khám phá những xu hướng mới về thời trang, ẩm thực, công nghệ của thế giới. 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, hợp tác với VinID – hệ sinh thái số để tạo nên trải nghiệm độc đáo cho người tiêu dùng và khách thuê.





Vincom Center Landmark 81,
Thành phố Hồ Chí Minh

Chiến lược phát triển

Theo thống kê từ CBRE, Việt Nam còn nhiều tiềm năng để phát triển bán lẻ hiện đại một cách mạnh mẽ trong tương lai, đặc biệt là ba năm tới. So với các nước khác thuộc khối ASEAN, Việt Nam còn hạn chế về nguồn cung bán lẻ. Năm 2019 tại Hà Nội & Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sàn hiệu dụng trung bình trên đầu người ở mức 0,12 m²/người, chỉ bằng 1/3.6, 1/4, 1/7, thậm chí 1/9 so với lần lượt Kuala Lumpur, Jakarta, Bangkok, Singapore. Bên cạnh đó, Việt Nam cũng

có mức tăng trưởng bán lẻ cao hàng đầu, năm 2019 ở mức 12,7% so với 2018.

Việt Nam là nước có tỷ lệ tiêu dùng cá nhân cao nhất trong khu vực, chiếm 68% GDP. Tỷ trọng này dự đoán tiếp tục ở mức cao trong 10 năm tới nhờ GDP và tỷ lệ tăng trưởng thu nhập cao. Theo báo cáo của Nielsen, năm 2019, chỉ số niềm tin người tiêu dùng của Việt Nam đạt 126 điểm, cao nhất châu Á – Thái Bình Dương.

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. Công ty giữ vững vị thế số một về thị phần, đồng thời liên tục nghiên cứu để mang đến những sản phẩm mới dẫn đầu xu hướng, mang tính trải nghiệm cao cho thị trường.

Các TTTM Vincom chủ yếu tọa lạc tại các vị trí có điều kiện giao thông thuận lợi, trung tâm của các thành phố lớn, thành phố trực thuộc tỉnh, thị xã, huyện, dân cư đông đúc, hoặc trong các đại đô thị của Vinhomes – các đô thị vệ tinh của các thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, mang lại một tổ hợp tiện ích toàn diện trong khu đô thị. Tại một số thành phố trực thuộc tỉnh lớn, Vincom phát triển dựa trên mô hình phức hợp là khối đế thương mại của tháp văn phòng, chung cư hoặc khách sạn Vinpearl cao cấp cùng quần thể Shophouse – nhà phố thương mại.

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

Trong năm 2020, Vincom Retail lần đầu tiên quản lý cho thuê và vận hành mô hình du lịch bán lẻ triển khai tại Phú Quốc, là điểm đến tập hợp các tinh hoa của các kỳ quan, khu du lịch nổi tiếng trên thế giới, mô hình đa dạng về văn hóa, muôn màu trải nghiệm mới mẻ cho khách du lịch khi đến Việt Nam.



Vincom Plaza Lê Thánh Tông, Hải Phòng

Chiến lược sản phẩm

Vincom linh hoạt trong việc tiếp cận các thị trường mới với bốn mô hình sản phẩm đa dạng:

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 luôn dẫn đầu và giúp định hình xu hướng mua sắm mới, quy tụ nhiều thương hiệu nổi tiếng quốc tế và trong nước, đa dạng về mô hình và phong cách. Trong khi đó, các TTTM Vincom Plaza 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. Vincom Plaza được phát triển cùng với các nhà phố thương mại Shophouse tạo thành các trung tâm mua sắm và giải trí, đa dạng hóa lựa chọn mua sắm, tiêu dùng cho người dân địa phương. Bên cạnh đó, Vincom Retail cũng trở thành nhà vận

hành bất động sản bán lẻ đầu tiên tham gia cho thuê và vận hành mô hình bán lẻ kết hợp du lịch.

Năm 2020 là năm tiền đề để Vincom Retail tập trung nghiên cứu thêm các mô hình mới, đón đầu nhu cầu và thị hiếu của khách hàng. Các TTTM được chú trọng thiết kế các tiện ích hợp lý, ứng dụng công nghệ hiện đại, loại hình giải trí mới lạ mang đến hành trình trải nghiệm mua sắm độc đáo và thú vị dành cho khách hàng. Mỗi TTTM Vincom được nghiên cứu kỹ lưỡng nhu cầu và kỳ vọng của khách hàng mục tiêu, cân nhắc về mô hình, quy mô, thiết kế nội ngoại thất, quy hoạch mặt bằng, giao thông, cơ cấu ngành hàng và khách thuê chủ chốt để mang đến thị trường những sản phẩm thích hợp, hấp dẫn và được sự đón nhận cao nhất của đông đảo người tiêu dùng.



Chiến lược hợp tác, phát triển và chăm sóc khách thuê

Vincom Retail cam kết đồng hành và hỗ trợ khách thuê trong suốt quá trình vận hành và kinh doanh.

Đội ngũ cán bộ lãnh đạo, cán bộ nhân viên tận tâm giải quyết các vấn đề của khách thuê nhanh chóng nhất để tiếp tục giữ vững vị thế chủ đầu tư bất động sản số một tại Việt Nam được khách thuê lựa chọn đồng hành.

Đối với khách thuê quốc tế, Vincom Retail tiên phong tiếp cận và mang các thương hiệu tầm cỡ khu vực, có uy tín, các mô hình kinh doanh bán lẻ có sức hút 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 xây dựng kế hoạch phát triển khách thuê theo chuỗi dựa trên nghiên cứu và thấu hiểu chiến lược, nhu cầu phát triển của các khách chuỗi. Từ đó, Vincom Retail có chính sách hỗ trợ và đồng hành phù hợp, đưa được các thương hiệu Việt có tầm ảnh hưởng từ thành phố lớn về các tỉnh thành địa phương, thúc đẩy phát triển thị trường bán lẻ hiện đại.

Đề được khách thuê tin tưởng và đồng hành, Vincom Retail mang lại các cơ hội

kinh doanh tốt, hệ thống TTTM độ phủ cao, các định hướng và kế hoạch hành động hỗ trợ khách nhanh chóng và quyết liệt. Bên cạnh đó, theo kế hoạch, cổng thông tin trực tuyến dành cho khách thuê Tenant Portal sẽ ra mắt năm 2020 để nâng cao chất lượng chăm sóc khách từ giai đoạn cho thuê đến khi khai trương, vận hành cửa hàng. Công ty phân tích và tối ưu các cơ hội kinh doanh, có giải pháp kịp thời cho các vướng mắc của khách thuê nhằm tăng chỉ số hài lòng và hiệu quả kinh doanh của đối tác. Đồng thời, Vincom Retail hỗ trợ thúc đẩy hoạt động kinh doanh thông qua các hội thảo, trở thành cầu nối giữa các thương hiệu quốc tế và các nhà bán lẻ Việt Nam để tăng cơ hội đầu tư, mở rộng cửa hàng của các nhãn hàng tại Việt Nam.

Vincom Retail cũng không ngừng nỗ lực thu hút 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. Các chương trình Marketing lớn luôn được sự ủng hộ của trên 90% khách thuê cùng tham gia.



Chiến lược thu hút khách mua sắm

Lấy khách hàng làm trung tâm trong mọi hoạt động, Vincom Retail đặt mục tiêu mỗi TTTM Vincom **không chỉ là nơi mua sắm, giải trí mà còn trở thành điểm đến kết nối cộng đồng và văn hóa tại mỗi địa phương.**

Cùng các đối tác bán lẻ, Vincom kết nối người tiêu dùng với những xu hướng hiện đại trên thế giới, kết nối niềm vui giữa mọi người bằng những hoạt động sự kiện, sáng tạo đầy cảm hứng, giúp khách hàng tận hưởng cuộc sống tốt đẹp và chất lượng hơn mỗi ngày.

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 ứng dụng công nghệ để xây dựng hệ thống quản lý thông tin và phát triển cơ sở dữ liệu khách mua sắm để nâng tầm trải nghiệm cho khách hàng và tăng doanh thu cho gian hàng. Vincom Retail giới thiệu trang web/ứng dụng tương tác, làm mới kênh tiếp cận thông tin đầu tiên, giúp đơn giản hóa hành trình mua sắm và đem lại trải nghiệm thuận tiện, nhanh chóng dành cho khách hàng.



Chiến lược khai thác từ hệ sinh thái Vingroup

Vincom Retail 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 và lợi thế thương hiệu Tập đoàn.

Đồng thời, Vincom Retail kết nối với hệ thống VinID để phân tích được thói quen, nhu cầu của khách hàng, tạo tiền đề cho các hoạt động kích cầu mua sắm phối hợp với gian hàng và cung cấp thông

tin khuyến mại, sự kiện phù hợp với thói quen, nhu cầu của khách hàng, hướng đến Marketing có mục đích (Targeted Marketing) 1:1.

CHƯƠNG 03

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch hoạt động năm 2020

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2019 và triển vọng kinh tế năm 2020	44
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019	48
Kế hoạch hoạt động năm 2020	52



Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2019 và triển vọng kinh tế năm 2020

Tổng quan năm 2019

Kinh tế vĩ mô

Tăng trưởng kinh tế Việt Nam duy trì ở mức cao trên 7%.

Năm 2019, nền kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại. Theo số liệu từ Ngân hàng Thế giới (World Bank), kinh tế thế giới ước tính tăng trưởng 2,4%, giảm mạnh so với mức 3,0% năm 2018 là mức thấp nhất kể từ khủng hoảng kinh tế thế giới 2008. Thương mại và đầu tư toàn cầu suy yếu cả ở những nền kinh tế phát triển – trong đó đặc biệt là khu vực Châu Âu, và các nền kinh tế mới. Điều này là do căng thẳng thương mại giữa Mỹ - và Trung Quốc dai dẳng liên tục.

Trái ngược với bối cảnh nền kinh tế thế giới, năm vừa qua, Việt Nam lại có một năm phát triển ấn tượng. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê Việt Nam ("GSO"), tăng trưởng GDP của năm 2019 đạt 7,02%, vượt mục tiêu 6,6% – 6,8% do Quốc hội đề ra, nhờ sự cải thiện ở hầu hết các mảng kinh tế. Trong đó, ngành Dịch vụ chiếm tỷ trọng 45%, tăng hơn 7,3% so với 2018, nhờ sự tăng trưởng ấn tượng của hoạt động bán buôn, bán lẻ và hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm. Bán buôn và bán lẻ tăng 8,82% so với năm 2018, là ngành có tốc độ tăng trưởng cao thứ hai trong khu vực dịch vụ nhưng đóng góp lớn nhất vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế (0,96 điểm phần trăm).

Hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài cũng đạt được những thành tựu nhất định. Số lượng dự án cấp phép mới là hơn 3.883 dự án, tăng trưởng 27.5% so với năm trước và số vốn đăng ký đạt 16,7 tỷ đô la Mỹ. Có 9.842 lượt góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài với tổng giá trị góp vốn là 15,5 tỷ đô la Mỹ, tăng 56,4%. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện năm 2019 ước tính đạt 20,4 tỷ đô la Mỹ, tăng 6,7% so với năm trước. Báo cáo Đầu tư nước ngoài năm 2019 của Hội nghị Liên Hợp Quốc về thương mại và phát triển (UNCTAD) nhận xét, lần đầu tiên Việt Nam nằm trong 20 nước thu hút FDI hàng đầu thế giới năm 2017 – 2018.

Theo đánh giá của McKinsey, Việt Nam tiếp tục là tâm điểm của cộng đồng quốc tế ở các thị trường mới nổi nhờ tốc độ tăng trưởng cao, mức chi tiêu tiêu dùng 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 2,79% so với bình quân năm 2018, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra, đây cũng là mức tăng bình quân năm thấp nhất trong 3 năm qua và đã tạo đà phát triển cho hoạt động của toàn bộ nền kinh tế, cải thiện đời sống xã hội. Tình hình lao động, việc làm năm 2019 của cả nước có sự chuyển biến tích cực, tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm giảm và ở mức 1,98%, số người có việc làm tăng, thu nhập của người lao động làm công hưởng lương có xu hướng tăng. Thu nhập bình quân tháng từ công việc làm công hưởng lương năm 2019 của lao động có trình độ trên đại học trở lên là 9,3 triệu đồng/tháng, tăng 12,8% so với năm trước; lao động có trình độ sơ cấp là 7,7 triệu đồng/tháng, tăng 16,3%.

Tăng trưởng GDP của năm 2019

▲ **7,02%**

Tăng trưởng ngành bán buôn và bán lẻ so với 2018

▲ **8,82%**

Bất động sản bán lẻ

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

Theo số liệu từ GSO, doanh thu bán lẻ Việt Nam từ 1990 đến nay luôn tăng trưởng. Doanh thu bán lẻ năm 2019 đạt khoảng 3,8 triệu tỷ đồng, tương đương 161 tỷ đô la Mỹ, tăng 12,7% so với năm 2018, là mức tăng cao nhất trong 5 năm vừa qua. Các doanh nghiệp bán lẻ Việt Nam đã tận dụng cơ hội tăng độ phủ sóng trên toàn quốc và hàng loạt các thương hiệu quốc tế đã chọn Việt Nam làm điểm đến, đón đầu xu hướng tiêu dùng của tầng lớp trung lưu. H&M và Zara và các thương hiệu hút khách của Inditex (Massimo Dutti, Stradivarius, Pull&Bear) đã vào Việt Nam lần lượt trong các năm 2016 và 2017. Tiếp bước thành công của các thương hiệu này, năm 2018 tiếp tục chứng kiến các tên tuổi lớn mở rộng như H&M mở rộng số điểm bán lên năm cửa hàng trên hệ thống Vincom, Zara mở thêm điểm thứ 2 tại Hà Nội, Superdry, CCOO... và năm 2019 là Uniqlo, Decathlon, Cotton:On, Jaju, OVS, MLB, Haidilao Hot Pot... 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.

Thị trường bất động sản bán lẻ – các TTTM – trở nên đặc biệt sôi động ở cả Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2019, tại Thành phố Hồ Chí Minh không có dự án mặt bằng bán lẻ mới tại trung tâm, có 2 dự án mới và 2 dự án mở rộng ngoài trung tâm. Theo thống kê từ CBRE, nguồn cung mặt sàn bán lẻ tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh tăng trưởng tốt trong năm 2019 với 15%, đạt hơn 2 triệu m² tổng diện tích sàn cho thuê Net Leasable Area (NLA). Cụ thể, tổng nguồn cung thị trường bán lẻ Hà Nội đạt mốc 1 triệu m², tăng 16,2% so với năm ngoái và tổng nguồn cung thị trường bán lẻ Thành phố Hồ Chí Minh đạt hơn 1 triệu m² tăng 13,5% so với 2018.

Doanh thu bán lẻ năm 2019 khoảng

3,8 triệu tỷ đồng

Tỷ lệ lấp đầy tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh

95%

Về giá thuê TTTM, theo báo cáo Triển vọng thị trường bất động sản của CBRE tháng 01 năm 2020, năm 2019 tăng trưởng giá thuê tích cực 5,8% khu vực trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh do không có thêm dự án bán lẻ nào xuất hiện từ khi Saigon Centre ra đời năm 2016. Sự thiếu hụt nguồn cung tiếp tục tạo điều kiện cho giá thuê tăng từ 10-20% sau mỗi đợt ký lại hợp đồng thuê. Trung bình, giá thuê khu trung tâm đạt mức 135,5 đô la Mỹ/m²/tháng (tương đương 3,1 triệu đồng/m²/tháng). Giá thuê mặt bằng bán lẻ tại khu vực ngoài trung tâm lại thấp hơn rất nhiều và ổn định, chỉ ở mức 35,7 đô la Mỹ/m²/tháng (tương đương 830.000 đồng/m²/tháng). Tỷ lệ lấp đầy được duy trì ở mức cao, đạt xấp xỉ 95% tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.



Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2019 và triển vọng kinh tế năm 2020

Triển vọng năm 2020

Kinh tế vĩ mô

Việt Nam có một nền tảng nhân khẩu học vững chắc để phát triển nền kinh tế tiêu dùng trong dài hạn, trong đó bất động sản bán lẻ đóng vai trò quan trọng.

2020 - Thách thức và cơ hội

Từ đầu năm 2020, thế giới và Việt Nam phải đối mặt với nhiều thách thức khi dịch viêm phổi cấp do virus SAR-CoV-2 tác động lớn đến toàn bộ nền kinh tế. Theo báo cáo của OECD công bố đầu tháng 03, dự kiến tăng trưởng kinh tế thế giới có thể chỉ đạt 2,4%, trong đó quý I có thể tăng trưởng âm. Trung Quốc là quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề, dự kiến tăng trưởng chỉ đạt 4,9% so với mức 6,1% trong năm ngoái. Cũng theo OECD, kinh tế thế giới có khả năng phục hồi lên mức 3,3% trong năm 2021.

Dân số vàng và đầu tư hạ tầng là nền tảng cho sự phát triển bền vững

Theo báo cáo mới nhất của World Bank, do ảnh hưởng của dịch bệnh, nền kinh tế Việt Nam dự báo tăng trưởng 4,9% trong năm 2020, thấp hơn nhiều so với mức 7,02% trong năm 2019. Tuy nhiên, tăng trưởng sẽ quay lại mức cao 7,5% trong năm 2021 nhờ lực cầu được cải thiện, ngành dịch vụ được củng cố và lĩnh vực sản xuất nông nghiệp hồi phục.

Theo dự báo của McKinsey, tốc độ tăng trưởng tầng lớp trung lưu tại Việt Nam trong năm tới là 9,2% - mức cao nhất khu vực và đến năm 2035 tầng lớp trung lưu sẽ chiếm trên một nửa dân số. Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam năm 2018 ở mức 36% - thấp nhất trong khu vực. Tuy nhiên, dân số đô thị được dự báo tăng trưởng nhanh chóng và sẽ chiếm 55% tổng dân số vào năm 2030. Với quy mô dân số lớn thứ 15 thế giới và đang ở giai đoạn cơ cấu vàng, tầng lớp trung lưu phát triển mạnh cùng tỷ lệ đô thị hóa nhanh, mặc dù gặp phải những khó khăn trong ngắn hạn, Việt Nam có một nền tảng nhân khẩu học vững chắc để phát triển nền kinh tế tiêu dùng trong dài hạn, trong đó bất động sản bán lẻ đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế tiêu dùng và thị trường bán lẻ nói chung.

Bất động sản bán lẻ

Các trung tâm mua sắm tập trung vào những người tiêu dùng trẻ tuổi và tầng lớp trung lưu, đồng thời chú trọng vào mua sắm trải nghiệm.

Theo Savills, giá thuê bất động sản bán lẻ sẽ có thay đổi dựa vào các điều kiện thị trường. Nhìn chung, các chủ đầu tư thương mại hoặc chủ nhà sẽ cần xem xét những phương pháp hỗ trợ ngắn hạn cho các khách thuê.

Các dự án bán lẻ hiện đại dự kiến sẽ không tăng giá thuê, đồng thời các chủ đầu tư có động thái hỗ trợ khách thuê duy trì hoạt động kinh doanh cũng như đảm bảo tỷ lệ lấp đầy của dự án. Đơn cử, Vincom Retail công bố hỗ trợ giá thuê cho các khách thuê hiện tại với tỷ lệ hỗ trợ chi phí thuê mặt bằng được xem xét, đánh giá theo mức độ bị ảnh hưởng từ các vùng và ngành kinh doanh, tùy từng trường hợp sẽ có thời gian hỗ trợ linh động theo diễn biến của dịch bệnh. Sự hỗ trợ này thể hiện việc luôn đồng hành cùng các khách hàng của các chủ đầu tư, đặc biệt trong giai đoạn khó khăn chung của nền kinh tế do ảnh hưởng của đại dịch COVID-19.

Bất động sản bán lẻ với các trung tâm mua sắm vẫn tập trung vào những người tiêu dùng từ tầng lớp bình dân tới trung lưu, đồng thời chú trọng vào mua sắm trải nghiệm. Hai xu hướng này không mới nhưng vẫn còn tiếp diễn: giới trẻ luôn sẵn sàng cập nhật và tích cực đón nhận, chia sẻ các xu hướng trải nghiệm mới. Bên cạnh đó, các trải nghiệm gia tăng về nghe, nhìn, vui chơi giải trí kết hợp trong hành trình mua sắm tại TTTM ("retail-tainment") vẫn luôn cuốn hút mọi đối tượng khách hàng.



Vincom Center Trần Duy Hưng, Hà Nội

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019

Vincom đã mang hơn

1.000 thương hiệu

đến với khách hàng cả nước

Hệ thống TTTM Vincom đạt kỷ lục

225 triệu lượt khách

tới mua sắm, vui chơi và giải trí

Trong năm 2019, Vincom Retail đã đưa vào vận hành 13 TTTM mới, tăng quy mô mạng lưới lên 79 TTTM tại 43 tỉnh thành trên cả nước với tổng diện tích sàn xây dựng bán lẻ đạt xấp xỉ 1,6 triệu m² tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019.

Năm 2019 cũng là một năm quan trọng trong việc xây dựng và phát triển mô hình Vincom Mega Mall dự kiến ra mắt trong năm 2021. Ba Vincom Mega Mall tọa lạc tại khu đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park được chú trọng phát triển thiết kế kiến trúc theo định hướng hiện đại, phong cách và thân thiện môi trường. Quy hoạch mặt bằng đơn giản, thông thoáng với các tiện ích được bố trí hợp lý theo hành trình trải nghiệm, cùng những công nghệ hiện đại như thác nước trình chiếu ánh sáng trên sông, mang đến không gian mua sắm, giải trí mới lạ cho khách hàng.

Với kế hoạch mở rộng rõ ràng, không ngừng tự làm mới mình, Vincom đã mang hơn 1.000 thương hiệu đến với khách hàng cả nước và là điểm đến của các thương hiệu quốc tế mới như Decathlon, Cotton:On, OVS, Haidilao Hot Pot, Basta Hiro, Jaju, v.v. 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 89,8% trong năm 2019 từ mức 87,7% năm 2018. Đồng thời, năm 2019, hệ thống TTTM Vincom đạt kỷ lục mới về số lượng khách với hơn 225 triệu lượt khách tới mua sắm, vui chơi và giải trí, tăng 40% so với năm 2018.

Bên cạnh đó, các dãy nhà phố thương mại Vincom Shophouse hiện đại được quy hoạch đồng bộ cùng các TTTM Vincom Plaza đã trở thành các sản phẩm đầu tư hấp dẫn, đồng thời trở thành các điểm đến sôi động của thành phố.

Phân tích doanh thu và lợi nhuận

Chỉ tiêu	Năm 2019 (tỷ đồng)	Năm 2018 (tỷ đồng)	% tăng/ giảm
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.017	5.506	27%
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.027	3.433	-41%
Doanh thu khác	215	185	16%
Tổng doanh thu	9.259	9.124	1%
Lãi hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (*)	4.955	3.829	29%
Lợi nhuận trước thuế	3.576	3.053	17%
Lợi nhuận sau thuế	2.852	2.413	18%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2018 và 2019

(*) Số liệu công ty ước tính



Tổng Doanh thu năm 2019

9.259 tỷ đồng

Tổng Doanh thu năm 2019 đạt 9.259 tỷ đồng, trong đó Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan đạt 7.017 tỷ đồng, Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 2.027 tỷ đồng và Doanh thu khác đạt 215 tỷ đồng. Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan tăng 1.551 tỷ đồng, tương đương 27% so với năm 2018, chủ yếu đến từ việc đưa vào vận hành 13 TTTM mới trong năm 2019 và vận hành ổn định các TTTM đã khai trương năm 2018. Do đó,

Lãi hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 29% lên 4.955 tỷ đồng năm 2019.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2019 chủ yếu đến từ việc bàn giao một số dự án Shophouse như Cà Mau, Cao Lãnh, Cẩm Phả, Móng Cái, Dĩ An, Hòa Bình, Sa Đéc, v.v. Lợi nhuận sau thuế cả năm đạt 2.852 tỷ đồng, tăng 18% so với mức thực hiện năm 2018.

Phân tích bảng cân đối tài sản

Chi tiêu	Năm 2019 (tỷ đồng)	Năm 2018 (tỷ đồng)	% tăng/ giảm
Tài sản ngắn hạn	5.070	7.123	-29%
Tài sản dài hạn	30.768	31.561	-3%
Tổng tài sản	35.839	38.684	-7%
Tổng nợ phải trả	8.885	10.174	-13%
Trong đó:			
Tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)	2.785	2.780	0,2%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	295	276	7%
Vốn chủ sở hữu	26.954	28.509	-5%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2018 và 2019



Vincom Center Metropolis, Hà Nội

Tài sản ngắn hạn

5.070 tỷ đồng

Tài sản dài hạn

30.768 tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu

26.954 tỷ đồng

Tài sản ngắn hạn giảm 2.052 tỷ đồng từ 7.123 tỷ đồng năm 2018 xuống 5.070 tỷ đồng năm 2019, chủ yếu do biến động ở các chỉ tiêu *Tiền và các khoản tương đương tiền* và *Tài sản ngắn hạn khác* do rút tiền gửi có kỳ hạn và thu hồi một phần các khoản đặt cọc để trả cổ tức và mua lại cổ phiếu quỹ, cụ thể: *Tiền và các khoản tương đương tiền* giảm 1.043 tỷ đồng, *Tài sản ngắn hạn khác* giảm 718 tỷ đồng.

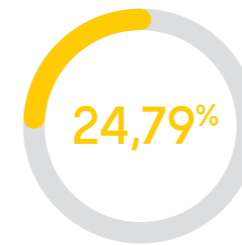
Tài sản dài hạn giảm 793 tỷ đồng từ 31.561 tỷ đồng năm 2018 xuống 30.768 tỷ đồng năm 2019, chủ yếu do phân loại lại khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sang ngắn hạn theo thời hạn còn lại của hợp đồng và phân bổ khoản lợi thế thương mại, các chi phí trả trước dài hạn.

Vốn chủ sở hữu năm 2019 giảm 1.556 tỷ từ 28.509 tỷ đồng xuống 26.954 tỷ đồng, do tăng *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* 2.852 tỷ đồng nhờ kết quả kinh doanh tăng trưởng tốt so với 2018. Trong năm 2019 có trả cổ tức bằng tiền 2.445 tỷ đồng và mua lại 56,5 triệu cổ phiếu quỹ trị giá 1.954 tỷ đồng.

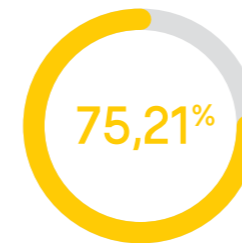
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng từ 276 tỷ đồng năm 2018 lên 295 tỷ đồng năm 2019. Trong năm 2019, tổng số tiền phải nộp Ngân sách Nhà nước là 2.194 tỷ đồng. Công ty đã nộp tổng số 2.175 tỷ đồng vào Ngân sách Nhà nước.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Tỷ lệ Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn:



Tỷ lệ Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn



Chi tiêu	Đơn vị	Năm 2019	Năm 2018	
Cơ cấu tài sản:	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	85,85	81,59
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	14,15	18,41
Cơ cấu nguồn vốn:	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	24,79	26,30
	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	75,21	73,70
Khả năng thanh toán:	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,61	0,67
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,06	1,14
Tỷ suất lợi nhuận:	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	7,96	6,24
	Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	%	30,80	26,45
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	10,58	8,46

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2018 và 2019

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, *Hệ số thanh toán ngắn hạn* giảm từ 1,14 lần về 1,06 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 Công ty đã dùng tiền để trả cổ tức và mua lại cổ phiếu quỹ. Trong khi đó, việc giảm *Nợ ngắn hạn* chủ

trả về nhận chuyển nhượng tài sản. *Hệ số thanh toán nhanh* giảm từ 0,67 lần về 0,61 lần cũng do rút bớt tiền gửi có kỳ hạn như đã nêu trên.

Tỷ lệ Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn và *tỷ lệ Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn* chỉ biến động nhẹ so với cuối năm 2018, lần lượt ở các mức 24,79% và 75,21%.

Kế hoạch hoạt động năm 2020

Trong năm 2020, Vincom Retail đặt mục tiêu tiếp tục giữ vững vị trí số một thị trường bất động sản bán lẻ hiện đại cả về số lượng, thị phần và chất lượng.

Về sản phẩm, Vincom Retail phát triển đồng bộ bốn mô hình: 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 đều 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, Vincom+ nằm trong các tổ hợp đi kèm khu nhà phố thương mại, tổ hợp khách sạn 5 sao hoặc căn hộ cao cấp, từ đó dễ dàng trở thành điểm nhấn, biểu tượng mới về phong

cách sống hiện đại tại địa phương mình hiện diện. Bên cạnh việc mở rộng tới các thị trường tỉnh qua mô hình Vincom Plaza, 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 giới thiệu các xu hướng mua sắm thời thượng, các mô hình gian hàng mới độc đáo và không gian kiến trúc nổi bật.



Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Hà Nội



Chiến dịch Marketing "Hòa nhịp đón Giáng Sinh - Lung linh mùa lễ hội" năm 2019

Về chiến lược Marketing, Vincom Retail tiếp tục tổ chức nhiều hoạt động quy mô, đa dạng.

Bên cạnh các mô hình trên, năm 2020 Vincom cho thuê và vận hành mô hình kinh doanh mới du lịch bán lẻ, với sản phẩm nổi bật là Grand World Phú Quốc. Đây sẽ là điểm đến vui chơi mua sắm trải nghiệm lý tưởng, là nơi giao thoa tinh hoa văn hóa của nhiều đất nước trên thế giới. Du khách sẽ được tận hưởng thiên đường đa sắc văn hóa, muôn màu trải nghiệm từ văn hóa Đông Dương Indochine, đến văn hóa Trung Hoa Shanghai, hay văn hóa Tây Âu hiện đại nhưng vẫn cổ kính của Mallorca.

Về chiến lược Marketing, Vincom Retail tiếp tục tổ chức nhiều hoạt động quy mô, đa dạng. Các chiến dịch Marketing được quy hoạch theo các đối tượng khách hàng mục tiêu với: bốn chiến dịch lớn gắn với các mùa lễ hội quan trọng trong năm – Tết Nguyên Đán, Quốc tế Thiếu Nhi, Trung Thu, Giáng Sinh; các chiến dịch ưu đãi, kích cầu mua sắm lớn, các chương trình gắn liền với phụ nữ hay hoạt động vào dịp ngày lễ lớn trong năm được đan xen vào các tháng còn lại của năm. Ý tưởng "Trái tim Việt Nam – Tự hào Việt Nam" được chọn là thông điệp xuyên suốt các chiến dịch Marketing trong năm 2020.

Để hỗ trợ khách thuê do ảnh hưởng của dịch COVID-19, Vincom Retail chủ động đưa ra các phương án phòng chống dịch, hỗ trợ cho các đối tác thuê mặt bằng TTTM trên toàn hệ thống. Đồng thời, Công ty kết nối với nhà bán lẻ trong các TTTM với các nền tảng kinh doanh trực tuyến và giao hàng như VinID, Grab, Now... tăng cường các kênh bán hàng, phục vụ khách mua sắm tốt nhất. Đó không chỉ là sự chia sẻ khó khăn mà qua chương trình, Vincom sẽ đồng hành cùng các doanh nghiệp bán lẻ tổ chức chuỗi hoạt động kích cầu mua sắm, góp phần đưa nhịp sống năng động trở lại thị trường. Nhằm mang lại môi trường mua sắm tiện nghi và an toàn cho khách hàng, Vincom tăng cường các biện pháp phòng dịch như duy trì kiểm soát thân nhiệt người vào TTTM; vệ sinh bề mặt các khu vực công cộng với dung dịch sát khuẩn hai tiếng/lần; bố trí bảo vệ đeo găng tay, khẩu trang mở cửa và bấm thang máy cho khách... Đây là những biện pháp chủ động đã được Vincom tiên phong triển khai ngay từ những ngày đầu của dịch COVID-19, với mục đích đảm bảo không gian mua sắm an tâm cho người tiêu dùng.

CHƯƠNG 04

Quản trị doanh nghiệp

Mô hình quản trị chung của Vincom Retail	56
Báo cáo Hội đồng Quản trị	56
Báo cáo Ban Kiểm soát	58
Báo cáo quản trị	58
Hoạt động kiểm toán nội bộ	59
Quản trị rủi ro	59
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	60



Mô hình quản trị chung của Vincom Retail

Chi tiết xem tại Báo cáo thường niên của Vingroup năm 2019, 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

Kể từ ngày 01 tháng 08 năm 2019, HĐQT của Vincom Retail gồm sáu thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và hai thành viên HĐQT độc lập.

Hoạt động họp và ban hành các nghị quyết quan trọng

Trong năm 2019, 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 (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2019 vào ngày 11 tháng 04 năm 2019.
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính (“BCTC”) năm 2019, BCTC 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 2019, HĐQT đã ban hành bảy Nghị quyết, bao gồm các nội dung:

Nội dung	Số lượng Nghị quyết
Mua lại cổ phiếu	01 Nghị quyết
Tái cấu trúc nội bộ	02 Nghị quyết
Thành lập các Chi nhánh	03 Nghị quyết
Tổ chức họp ĐHCĐ	01 Nghị quyết

Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã ban hành trong năm 2019

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung tóm tắt
1	01/2019/NQ-HĐQT-VCR	25.02.2019	Triệu tập cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2019
2	02/2019/NQ-HĐQT-VCR	13.03.2019	Thành lập chi nhánh của Công ty tại tỉnh Hòa Bình và tỉnh Quảng Ninh
3	03/2019/NQ-HĐQT-VCR	24.06.2019	Thành lập chi nhánh của Công ty tại tỉnh Bình Dương
4	04/2019/NQ-HĐQT-VCR	06.07.2019	Công bố thông tin về việc chuyển nhượng cổ phần cho Công ty con
5	05/2019/NQ-HĐQT-VCR	05.08.2019	Thành lập chi nhánh của Công ty tại tỉnh Sóc Trăng, tỉnh Bắc Kạn, tỉnh Kon Tum, tỉnh Phú Thọ, tỉnh Nghệ An
6	06/2019/NQ-HĐQT-VCR	30.10.2019	Thông qua mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ
7	07/2019/NQ-HĐQT-VCR	10.12.2019	Công bố thông tin về việc nhận chuyển nhượng vốn góp trong Công ty con

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

Trừ hai 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 BCTC hợp nhất năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2019 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 2019

Trong năm 2019, 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 2018 về việc tái cấu trúc và kiện toàn bộ máy quản trị, trong năm 2019, 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 7,1 tỷ đồng - tương đương 0,25% lợi nhuận sau thuế năm 2019. Thù lao cho BKS là 0,9 tỷ đồng - tương đương 0,003% lợi nhuận sau thuế năm 2019.

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

Miễn nhiệm thành viên HĐQT với ông **Jeffrey David Perlman** từ ngày 08 tháng 07 năm 2019.

Miễn nhiệm thành viên HĐQT với bà **Mai Thu Thủy** từ ngày 01 tháng 08 năm 2019.

Miễn nhiệm thành viên HĐQT với ông **Phan Thanh Sơn** từ ngày 01 tháng 08 năm 2019.

Hoạt động kiểm toán nội bộ

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2019, 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 2019, 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 2019

Mã cổ phiếu: **VRE**

Số lượng cổ phiếu lưu hành (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019): **2.272.318.410 cổ phiếu**

Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019): **77.258.826.000.000 đồng**

Cổ phần chuyển nhượng tự do: **2.272.318.410 cổ phần**

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

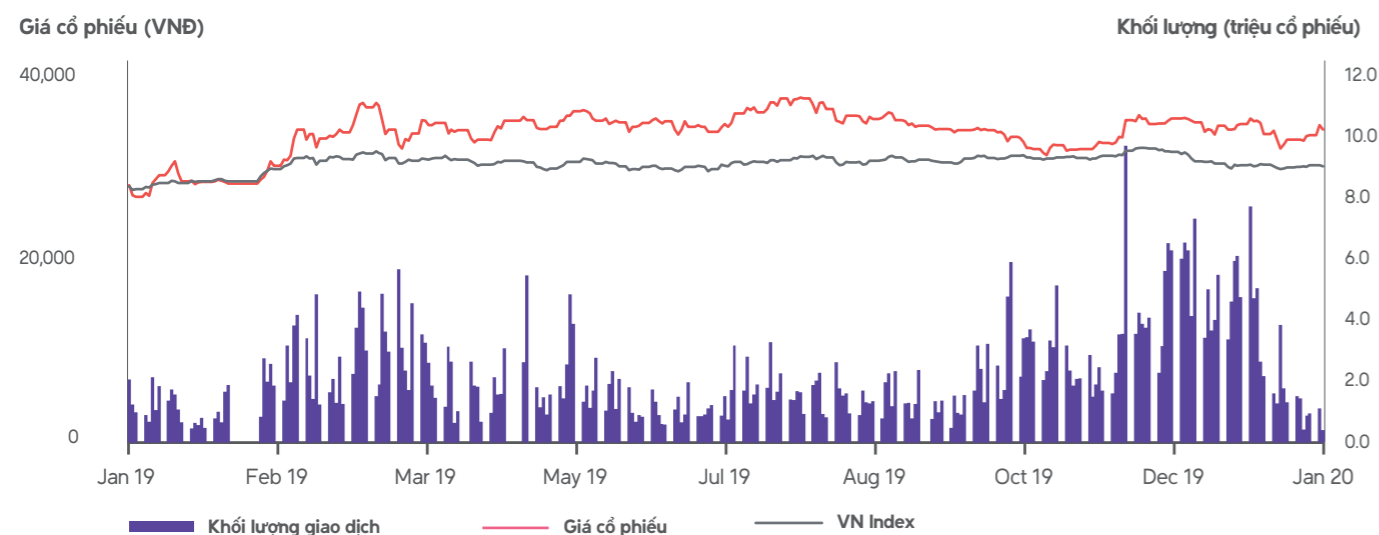
Mức giá cổ phiếu giao dịch			Khối lượng cổ phiếu giao dịch		
Mức giá(*)	Ngày	Giá (đồng/CP)	Mức giá	Ngày	Khối lượng ('000CP)
Đóng cửa	31.12.2019	34.000	Đóng cửa	31.12.2019	413
Thấp	04.01.2019	26.711	Thấp	31.12.2019	413
Cao	25.07.2019	37.500	Cao	01.11.2019	9.671
Giá bình quân(**)		33.661	Giao dịch trung bình mỗi ngày		2.294

(*): Tính theo giá cổ phiếu điều chỉnh.

Trong năm 2019, Vincom Retail chỉ trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 10,5% (một cổ phiếu được nhận 1.050 Việt Nam đồng), 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 2019 (250 ngày).

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



Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá cổ phiếu VRE đạt 34.000 đồng/cổ phiếu, đạt mức tăng 21,5% so với giá đóng cửa thời điểm ngày 02 tháng 01 năm 2019, và tăng gần 25,5% so với giá đóng cửa phiên giao dịch cuối cùng của năm 2018.

Cơ cấu cổ đông

(tại thời điểm 28 tháng 12 năm 2019)

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 đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0	0
6	Cổ đông khác	957.884.017	41,13	14.547	334	14.213
	- Trong nước	194.227.315	8,34	13.851	77	13.774
	- Nước ngoài	763.656.702	32,79	696	257	439
TỔNG CỘNG		2.328.818.410	100	14.550	337	14.213
	- Trong nước	1.565.161.708	67,21	13.854	80	13.774
	- Nước ngoài	763.656.702	32,79	696	257	439

Sở hữu của cổ đông nội bộ

(tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019)

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	Nguyễn Thị Dịu	Thành viên HĐQT	0	0
4	Lê Mai Lan	Thành viên HĐQT	0	0
5	Brett Harold Krause	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
6	Timothy J. Daly	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	61	0,000002
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	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 31 tháng 12 năm 2019)

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
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 của cổ đông lớn

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu quỹ

STT	Nội dung	Trước khi thay đổi	Sau khi thay đổi	Lý do thay đổi
1	Số lượng cổ phiếu quỹ	0	56.500.000	Công ty mua cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ

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 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 2019

Trong năm 2019, Vincom Retail đã tổ chức hơn

160 Cuộc họp mặt, hội đàm & thăm dự án cho các nhà đầu tư

Tham dự

12 Hội thảo trong nước và nước ngoài

tại Anh, Singapore, Hong Kong, Tokyo, và Hoa Kỳ

Vincom Retail bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin, giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan qua website chính thức www.vincom.com.vn, bảo đảm tất cả các cổ đông được đối xử bình đẳng (cổ đông lớn, nhỏ; cổ đông cá nhân, tổ chức; cổ đông trong nước, nước ngoài). Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin và thông cáo về tài chính của Công ty bằng tiếng Việt và tiếng Anh được cập nhật cùng lúc và có thể được xem và tải tại mục Quan hệ Cổ đông trên website.

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 ĐHDCĐ 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 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 2019, Vincom Retail đã tổ chức hơn 160 cuộc họp mặt, hội đàm và thăm dự án cho các nhà đầu tư, tham dự 12 hội thảo trong nước và nước ngoài tại Anh, Mỹ, Singapore, Hong Kong, Nhật Bản, gặp gỡ hàng trăm nhà đầu tư quan tâm đến Công ty.

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 2019 – Quan hệ nhà đầu tư

Quý I	Sự kiện	Địa điểm
	Credit Suisse – Hội thảo thường niên lần thứ 10 khu vực ASEAN	Singapore
	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2018	Hà Nội
	Credit Suisse – Hội thảo các Thị trường Cận biên khu vực Châu Á	London & New York
	Daiwa – Hội thảo Đầu tư thường niên lần thứ 13	Tokyo
	VCSC – Hội thảo Tiếp cận Thị trường Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh
	Credit Suisse – Hội thảo Đầu tư thường niên lần thứ 22 khu vực Châu Á	Hong Kong
Quý II	Sự kiện	Địa điểm
	UBS – Hội thảo thường niên lần thứ 5 khu vực ASEAN	New York & San Francisco
	ĐHDCĐ thường niên 2019	Hà Nội
	SSI & Citigroup – Diễn đàn Nhà đầu tư Việt Nam Cấp cao 2019	Thành phố Hồ Chí Minh
	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2019	Hà Nội
	HSC – Hội thảo Thị trường Việt Nam 2019	Thành phố Hồ Chí Minh
	Citigroup – Hội thảo Nhà đầu tư ASEAN Cấp cao 2019	Singapore
Quý III	Sự kiện	Địa điểm
	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2019	Hà Nội
	HOSE-Daiwa – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam 2019	Singapore
Quý IV	Sự kiện	Địa điểm
	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2019	Hà Nội
	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 2019

Thời gian	Sự kiện
Ngày 11 tháng 04 năm 2019	ĐHDCĐ thường niên 2019
Ngày 22 tháng 04 năm 2019	Công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2019
Ngày 29 tháng 07 năm 2019	Công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2019
Ngày 28 tháng 10 năm 2019	Công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2019
Ngày 30 tháng 01 năm 2020	Công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2019

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Thời gian	Sự kiện
Tháng 04 năm 2020	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2020
Tháng 07 năm 2020	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2020
Tháng 10 năm 2020	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2020
Tháng 01 năm 2021	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2020

CHƯƠNG 05

Phát triển bền vững

Tầm nhìn bền vững	68
Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững	68
Chiến lược Phát triển bền vững	72



Tầm nhìn bền vững

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2019, 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 2019, 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



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 duy trì tương đương so với năm 2018 cho dù nền nhiệt độ của năm 2019 cao hơn năm 2018 từ 1 – 2 độ C.



Toà nhà Landmark 81, Thành phố Hồ Chí Minh



Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Hà Nội

Hoàn thiện bộ tiêu chuẩn thiết kế

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.

Tối ưu hóa hiệu quả vận hành

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 nhiệt độ 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.

Pin năng lượng mặt trời

Trong năm 2019, Vincom Retail đã làm việc với đối tác hệ thống pin năng lượng mặt trời để triển khai tại 12 TTTM khu vực phía Nam, theo đó tại các TTTM đã áp dụng dự kiến tiết giảm 5% chi phí năng lượng. Vincom Retail sẽ nghiên cứu việc tiếp tục triển khai thêm tại 26 TTTM khu vực miền Trung và miền Bắc trong năm 2020.

Áp dụng các giải pháp công nghệ cao

Vincom Retail cũng đã nghiên cứu việc áp dụng các giải pháp công nghệ cao, kiểm soát việc vận hành hệ thống điều hòa không khí (chiller, tháp giải nhiệt...) thông qua hệ thống BMS, kết nối về Phòng điều khiển trung tâm công ty để có dữ liệu, từ đó dễ dàng đánh giá hiệu suất của hệ thống, đưa ra các điều chỉnh kịp thời để hệ thống vận hành ổn định, tiết giảm chi phí năng lượng.

Công nghệ xử lý nước giải nhiệt

Đồng thời, Vincom Retail áp dụng đồng loạt công nghệ xử lý nước giải nhiệt cho hệ thống Chiller bằng cách thay thế hệ thống xử lý nước bằng hóa chất hiện tại thành công nghệ xử lý nước giải nhiệt E-Water cho 23 TTTM từ Đà Nẵng trở vào phía Nam, có chất lượng nước đầu vào ổn định, độ cứng thấp. Song song, Công ty triển khai thử nghiệm tại hai TTTM phía Bắc là Vincom Center Phạm Ngọc Thạch và Vincom Mega Mall Times City, tiến tới đồng bộ hóa công nghệ xử lý nước giải nhiệt cho hệ thống Chiller không dùng hóa chất.

Chương trình “Không rác thải nhựa”

Bên cạnh đó, các TTTM Vincom đã triển khai chương trình “Không rác thải nhựa” nhằm đảm bảo mỹ quan và môi trường. Rác thải được phân loại từ đầu nguồn bao gồm: rác hữu cơ và rác khác (rác vô cơ, rác thải nguy hại, rác tái chế). Rác thải được quy hoạch theo khu vực tập kết và phân chia theo các loại rác khô, rác ướt, rác thải tái chế 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.



Các hoạt động kêu gọi bảo vệ môi trường trong chiến dịch Trung thu “Hành trình Màu Xanh - Trung thu An Lành” năm 2019



Triển lãm “Hành tinh nhựa” năm 2019 tại trung tâm nghệ thuật VCCA

Phát triển sản phẩm bền vững

Tháng 6/2017, Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom (VCCA) đã chính thức được khai trương tại Hà Nội với sứ mệnh hỗ trợ, kết nối và lan toả nghệ thuật tới đông đảo công chúng. Đây là trung tâm nghệ thuật phi lợi nhuận quy mô lớn, do Tập đoàn Vingroup phát triển và tài trợ toàn phần.



Giải vô địch Trượt băng nghệ thuật Vincom lần thứ 5

Từ thời điểm mở cửa hoạt động đến thời điểm tháng 12 năm 2019, VCCA đã tổ chức 25 triển lãm và 170 hoạt động sự kiện giáo dục nghệ thuật, quy tụ hơn 250 nghệ sĩ uy tín, tổ chức trưng bày hơn 1.500 tác phẩm và thu hút gần 600.000 lượt khách tham quan.

Đáng chú ý, liên tiếp trong các năm 2017, 2018, 2019, một số Triển lãm do VCCA phối hợp cùng Cục Mỹ thuật - Nhiếp ảnh - Triển lãm tổ chức như Festival Mỹ thuật trẻ toàn quốc 2017, Triển lãm tranh lụa và điêu khắc vừa & nhỏ 2018, Triển lãm tác phẩm của các nghệ sĩ tiêu biểu châu Á 2019 đã được Bộ Văn hoá – Thể thao & Du lịch bình chọn vào Top 10 sự kiện Mỹ thuật – Nhiếp ảnh tiêu biểu toàn quốc hàng năm.

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 2019, sau khi Việt Nam chính thức thành lập Liên đoàn trượt băng và trở thành thành viên của Liên đoàn trượt băng quốc tế, Vincom Retail lần đầu tiên tổ chức giải trượt băng tốc độ tại Việt Nam và lần thứ năm tổ chức Giải vô địch Trượt băng nghệ thuật Vincom, cả hai giải thu hút 147 thí sinh từ nhiều tỉnh thành tham gia, góp phần phổ biến phong trào trượt băng.

Bên cạnh đó, Vincom Retail cũng đẩy mạnh phong trào ươm mầm tài năng trượt băng cho 445 ứng viên có tiềm năng nhằm phát triển bộ môn trượt băng nghệ thuật, đào tạo ra các vận động viên chuyên nghiệp có thể tham gia và gặt hái được thành công cho Việt Nam tại các giải đấu trong khu vực và quốc tế.

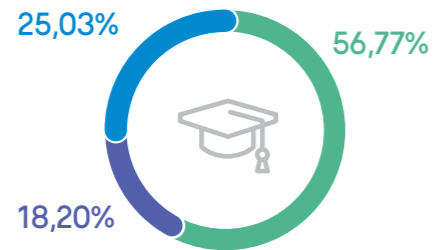
Phát triển nhân sự bền vững

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

Cơ cấu nhân sự

Tổng số nhân sự: 3.088

- Đại học và trên đại học (773)
- Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ (562)
- Công nhân lao động phổ thông (1.753)



Cơ cấu nhân sự theo giới tính

- Nam (2.093)
- Nữ (995)



Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2019 của CBNV của Công ty:

11,2 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 2019, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Phát triển nhân sự bền vững.

Chiến lược phát triển bền vững

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2019, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Chiến lược phát triển bền vững.



CHƯƠNG 06

Báo cáo tài chính

Thông tin chung	76
Báo cáo của Ban Giám đốc	77
Báo cáo kiểm toán độc lập	78
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	79
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	82
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	84
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	86



Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp

Số: **0105850244** Ngày 11 tháng 4 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 2 tháng 1 năm 2019. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1	Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch	
2	Bà Mai Thu Thủy	Thành viên	Đến ngày 1 tháng 8 năm 2019
3	Bà Trần Mai Hoa	Thành viên	
4	Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên	
5	Bà Lê Mai Lan	Thành viên	
6	Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên	Đến ngày 8 tháng 7 năm 2019
7	Ông Timothy J. Daly	Thành viên	
8	Ông Brett Krause	Thành viên	
9	Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên	Đến ngày 1 tháng 8 năm 2019

BAN GIÁM ĐỐC

1	Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	
2	Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
3	Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	
4	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 Bằng Lăng 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 2019.

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:

- Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 6 đến trang 65 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 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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
- 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



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2020

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 2019, 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 3 năm 2020, được trình bày từ trang 6 đến trang 65.

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 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.

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

Báo cáo kiểm toán số:
19-01-00249-20-2



Hà Vũ Định

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

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 và các công ty con 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 và các công ty con. 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 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 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 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		5.070.409	7.122.640
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.388.344	2.431.381
Tiền	111		1.368.344	501.381
Các khoản tương đương tiền	112		20.000	1.930.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		788.537	701.417
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	788.537	701.417
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		724.237	1.047.919
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	431.915	444.768
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	121.081	282.451
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	182.697	333.110
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(11.456)	(12.410)
Hàng tồn kho	140	11	985.989	901.518
Hàng tồn kho	141		986.800	903.378
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(811)	(1.860)
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.183.302	2.040.405
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	80.316	152.319
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		37.488	105.086
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		498	-
Tài sản ngắn hạn khác	155	12	1.065.000	1.783.000
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		30.768.281	31.561.043
Các khoản phải thu dài hạn	210		8.659	10.107
Phải thu dài hạn khác	216	9(c)	8.659	10.107

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tài sản cố định	220		473.832	307.842
Tài sản cố định hữu hình	221	13	450.446	281.956
<i>Nguyên giá</i>	222		580.540	365.421
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(130.094)	(83.465)
Tài sản cố định vô hình	227	14	23.386	25.886
<i>Nguyên giá</i>	228		49.787	45.236
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(26.401)	(19.350)
Bất động sản đầu tư	230	15	28.063.677	26.429.422
<i>Nguyên giá</i>	231		32.702.792	29.763.599
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(4.639.115)	(3.334.177)
Tài sản dở dang dài hạn	240		654.380	1.343.478
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	654.380	1.343.478
Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	1.832.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	2.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	-	1.830.000
Tài sản dài hạn khác	260		1.567.733	1.638.194
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	554.712	593.379
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	9.243	9.453
Tài sản dài hạn khác	268	12	597.000	556.000
Lợi thế thương mại	269	19	406.778	479.362
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		35.838.690	38.683.683

NGUỒN VỐN

NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		8.885.183	10.174.402
Nợ ngắn hạn	310		4.780.265	6.259.846
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.055.465	3.423.551
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	470.926	887.934
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	294.967	276.208
Phải trả người lao động	314		801	841
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	964.902	777.952
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24(a)	116.291	102.060

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	830.810	749.231
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	19.415	18.079
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	23.792	21.094
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
Nợ dài hạn	330		4.104.918	3.914.556
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24(b)	129.524	215.362
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	1.129.871	855.791
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	2.765.306	2.762.382
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	80.217	81.021
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		26.953.507	28.509.281
Vốn chủ sở hữu	410	28	26.953.507	28.509.281
Vốn cổ phần	411	29	23.288.184	23.288.184
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		23.288.184	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.420)	(58.420)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.592.148	5.190.927
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	421a		2.740.668	2.786.541
<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	421b		2.851.480	2.404.386
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.870	41.607
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		35.838.690	38.683.683

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập

Người duyệt



Phùng Thị Thanh


Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán TrưởngTrần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32	9.259.257	9.123.952
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	-	-
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	32	9.259.257	9.123.952
Giá vốn hàng bán	11	33	4.855.637	5.482.655
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		4.403.620	3.641.297
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	265.083	519.224
Chi phí tài chính	22	35	302.500	417.400
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		299.007	375.271
Chi phí bán hàng	25	36	371.960	408.675
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	448.658	342.115
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		3.545.585	2.992.331
Thu nhập khác	31	38	70.729	78.051
Chi phí khác	32	39	40.372	17.597
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		30.357	60.454
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.575.942	3.052.785
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	41	724.603	616.686
(Lợi ích)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	41	(594)	22.872

	Mã số	Thuyết minh	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.851.933	2.413.227
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty	61		2.851.480	2.404.386
Cổ đông không kiểm soát	62		453	8.841
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	42	1.226	1.032

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập

Người duyệt



Phùng Thị Thanh



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán Trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (Phương pháp gián tiếp)

	Mã số	Thuyết minh	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		3.575.942	3.052.785
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.447.324	1.156.999
Các khoản dự phòng	03		7.322	2.576
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(244.005)	(517.861)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		299.007	375.271
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		5.085.590	4.069.770
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		132.354	257.413
Biến động hàng tồn kho	10		(62.234)	1.087.893
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(1.194.687)	(1.039.269)
Biến động chi phí trả trước	12		106.573	(12.285)
			4.067.596	4.363.522
Tiền lãi vay đã trả	14		(258.031)	(360.745)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(662.851)	(561.242)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	132.200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.146.714	3.573.735

LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(3.492.372)	(2.577.933)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		1.596.000	585.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		701	475
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(33.941)	(685.953)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.780.000	2.659.268

	Mã số	Thuyết minh	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	(2.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		2.000	136.695
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		382.787	520.565
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		235.175	636.117
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		(1.954.258)	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(3.200.000)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(19.452)	-
Tiền chi trả cổ tức	36		(2.451.216)	-
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng cho hoạt động tài chính	40		(4.424.926)	(3.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(1.043.037)	1.009.852
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		2.431.381	1.421.529
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	1.388.344	2.431.381

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập

Người duyệt

Phùng Thị Thanh

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán Trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 2019 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 2019, Công ty có 4 công ty con (1/1/2019: 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	
			31/12/2019	1/1/2019
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%	97,27%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành (*)	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 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%	10,00%

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

(*) Tại ngày 20 tháng 6 năm 2019, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc đã hoàn tất việc mua lại 100% vốn cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành). Tại ngày 29 tháng 10 năm 2019, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc đã chuyển 100% vốn cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành cho Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 1.076 nhân viên (1/1/2019: 981 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 1 tháng 1 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"). Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày bằng triệu Đồng Việt Nam ("triệu VND").

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 ("NCI") 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 phí 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;
- Bất kỳ chênh lệch nào giữa giá mua và tài sản thuần của "bên bị mua" được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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.

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 và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác

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.

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

b. Các giao dịch bằng ngoại tệ

c. Tiền và các khoản tương đương tiền

d. Các khoản đầu tư

e. Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác

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.

Giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

g. Tài sản cố định hữu hình

h. Tài sản cố định vô hình

i. Bất động sản đầu tư

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 5 – 15 năm
- Máy móc và thiết bị 2 – 15 năm
- Phương tiện vận chuyển 4 – 15 năm
- Thiết bị văn phòng 3 – 10 năm
- Tài sản khác 3 – 15 năm

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 3 đến 8 năm.

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 và nhà cửa, vật kiến trúc 5 – 50 năm
- máy móc và thiết bị 3 – 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.

j. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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.

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 trong thời hạn thông thường là 3 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 3 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.

l. 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.

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.

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

m. Phải trả người bán và phải trả khác

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 và nhà phố thương mại 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.

i. Cổ phiếu phổ thông

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

ii. Mua lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong vốn chủ sở hữu.

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.

o. Vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần

p. Trái phiếu phát hành

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.

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 chi 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.

s. Thuế tài sản

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 2019

	Kinh doanh chuyển nhượng BĐS Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	2.027.165	7.017.202	214.890	9.259.257	-	9.259.257
Doanh thu giữa các bộ phận	-	66.219	356.096	422.315	(422.315)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	2.027.165	7.083.421	570.986	9.681.572	(422.315)	9.259.257
Kết quả kinh doanh của bộ phận	567.507	3.108.518	(95.080)	3.580.945	2.057	3.583.002
Doanh thu hoạt động tài chính						265.083
Chi phí tài chính						302.500
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						3.545.585
Thu nhập khác						70.729
Chi phí khác						40.372
Thuế thu nhập doanh nghiệp						724.009
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.851.933

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

	Kinh doanh chuyển nhượng BĐS Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	3.432.575	5.505.977	185.400	9.123.952	-	9.123.952
Doanh thu giữa các bộ phận	-	56.868	286.470	343.338	(343.338)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	3.432.575	5.562.845	471.870	9.467.290	(343.338)	9.123.952
Kết quả kinh doanh của bộ phận	537.389	2.435.398	(124.766)	2.848.021	42.486	2.890.507
Doanh thu hoạt động tài chính						519.224
Chi phí tài chính						417.400
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						2.992.331
Thu nhập khác						78.051
Chi phí khác						17.597
Thuế thu nhập doanh nghiệp						639.558
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.413.227

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Kinh doanh chuyển nhượng BĐS Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	1.238.846	31.969.164	344.473	33.552.483
Tài sản không phân bổ				2.286.207
Tổng tài sản				35.838.690
Nợ phải trả bộ phận	2.086.894	3.469.405	64.144	5.620.443
Nợ phải trả không phân bổ				3.264.740
Tổng nợ phải trả				8.885.183

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Kinh doanh chuyển nhượng BĐS Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Chi tiêu vốn	-	2.526.693	2.153	2.528.846
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	19.296	17.052	36.348
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	79.750	-	79.750
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.329.865	1.361	1.331.226

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019

	Kinh doanh chuyển nhượng BĐS Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	1.114.980	32.173.771	131.070	33.419.821
Tài sản không phân bổ				5.263.862
Tổng tài sản				38.683.683
Nợ phải trả bộ phận	2.458.914	4.392.888	100.993	6.952.795
Nợ phải trả không phân bổ				3.221.607
Tổng nợ phải trả				10.174.402

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Kinh doanh chuyển nhượng BĐS Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Chi tiêu vốn	-	7.648.164	16.690	7.664.854
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	21.906	14.160	36.066
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	79.452	-	79.452
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.033.423	8.058	1.041.481

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.388.344	2.431.381
Đầu tư tài chính ngắn hạn	788.537	701.417
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	39.820	157.532
Chi hộ phải thu	17.655	20.274
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	4.622	8.719
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	37.488	105.086
Thuế phải thu Nhà nước	498	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	1.830.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.243	9.453
Tài sản không phân bổ	2.286.207	5.263.862
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	294.967	276.208
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	100.130	83.917
Cổ tức phải trả	2.233	-
Lãi vay phải trả	2.472	-
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	19.415	18.079
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	2.765.306	2.762.382
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	80.217	81.021
Nợ phải trả không phân bổ	3.264.740	3.221.607

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tiền đang chuyển	129	721
Tiền gửi ngân hàng	1.368.215	500.660
Các khoản tương đương tiền	20.000	1.930.000
	1.388.344	2.431.381

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc ba tháng và được hưởng lãi suất năm là 5,0% (1/1/2019: các khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc đến ngày đáo hạn từ một tháng đến ba tháng và được hưởng lãi suất năm từ 5,0% đến 5,5%).

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	788.537	701.417
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	1.830.000

i. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất năm là 7,0% – 7,2% (2018: 6,0% – 7,1%), trong đó, bao gồm 88.537 triệu VND là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ Dự án Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng, Dự án Suối Hoa 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.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	268.761	343.181
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	128.647	86.841
Khác	34.507	14.746
	431.915	444.768

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	51.924	64.126
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
Các khách hàng khác	379.991	303.738
	431.915	444.768

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (*)	-	64.126
Công ty Cổ phần Vinhomes	19.394	30.722
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	17.972	12.069
Các bên liên quan khác	31.458	25.847
	68.824	132.764

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Vincommerce") không còn là bên liên quan của Công ty. Do đó, Công ty không trình bày số dư công nợ với Vincommerce tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như là số dư công nợ với bên liên quan. Các giao dịch phát sinh trong năm giữa Công ty và Vincommerce vẫn được trình bày là giao dịch với bên liên quan trong Thuyết minh 43.

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	5.995	93.246
Khác	115.086	189.205
	121.081	282.451

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	5.995	93.246
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	1.708	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Kinh doanh Vinfast	1.099	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	292
Các bên liên quan khác	11	-
	8.813	93.538

9. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc khác và cho vay	39.820	157.532
Chi hộ phải thu	17.655	20.274
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	41.764	52.206
Phải thu ngắn hạn khác	83.458	103.098
	182.697	333.110

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	5.576	90.534
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	19.459	19.381
Các bên liên quan khác	29.520	47.413
	54.555	157.328

c. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	8.659	10.107

10. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi

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

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Số dư đầu năm	12.410	69.813
Tăng trong năm	5.673	15.539
Sử dụng trong năm	(6.627)	(72.567)
Hoàn nhập trong năm	-	(375)
Số dư cuối năm	11.456	12.410

11. Hàng tồn kho

	31/12/2019		1/1/2019	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	828.622	(811)	887.106	(1.860)
Thành phẩm bất động sản	137.286	-	5.899	-
Hàng tồn kho khác	20.892	-	10.373	-
	986.800	(811)	903.378	(1.860)

Biến động hàng tồn kho trong năm như sau:

	2019 Triệu VND
Số dư đầu năm	903.378
Tăng trong năm	1.351.371
Chuyển từ bất động sản đầu tư	21.190
Bất động sản đã bán trong năm	(1.289.139)
Số dư cuối năm	986.800

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

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Số dư đầu năm	1.860	26.290
Hoàn nhập trong năm	(1.049)	(24.430)
Số dư cuối năm	811	1.860

12. Tài sản khác

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	1.065.000	1.783.000
Tài sản dài hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	597.000	414.000
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư	-	142.000
	597.000	556.000

Đây là các khoản đặt cọc 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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	958.000	1.933.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	81.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	98.000	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	362.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	-	101.000
	1.662.000	2.197.000

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Phương tiện vận chuyển Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	115.572	182.407	3.980	11.229	52.233	365.421
Tăng trong năm	-	9.924	-	2.461	-	12.385
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.739	1.076	-	269	332	7.416
Chuyển từ/(sang) bất động sản đầu tư	168.149	67.215	-	4.636	(27.022)	212.978
Thanh lý	(8.562)	(6.338)	(2.398)	(362)	-	(17.660)
Số dư cuối năm	280.898	254.284	1.582	18.233	25.543	580.540

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	15.200	54.729	1.672	6.637	5.227	83.465
Khấu hao trong năm	5.536	24.888	303	1.855	3.766	36.348
Chuyển từ/(sang) bất động sản đầu tư	(202)	19.034	-	1.761	(2.053)	18.540
Thanh lý	(3.204)	(3.993)	(757)	(305)	-	(8.259)
Số dư cuối năm	17.330	94.658	1.218	9.948	6.940	130.094

Giá trị còn lại

Số dư đầu năm	100.372	127.678	2.308	4.592	47.006	281.956
Số dư cuối năm	263.568	159.626	364	8.285	18.603	450.446

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 29.279 triệu VND (1/1/2019: 11.400 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 26.

14. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	45.236
Tăng trong năm	4.690
Thanh lý	(139)
Số dư cuối năm	49.787
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	19.350
Khấu hao trong năm	7.166
Thanh lý	(115)
Số dư cuối năm	26.401
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	25.886
Số dư cuối năm	23.386

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 3.631 triệu VND (1/1/2019: 2.759 triệu VND), đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

15. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	24.627.194	5.136.405	29.763.599
Tăng trong năm	212.387	50.867	263.254
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	2.160.845	626.454	2.787.299
Chuyển từ/(sang) tài sản cố định hữu hình	(229.091)	16.113	(212.978)
Tăng/(giảm) do quyết toán	(212.909)	355.809	142.900
Chuyển sang hàng tồn kho	(19.489)	(6.968)	(26.457)
Xóa sổ	(14.825)	-	(14.825)
Phân loại lại	245.858	(245.858)	-
Số dư cuối năm	26.769.970	5.932.822	32.702.792
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.987.669	1.346.508	3.334.177
Khấu hao trong năm	802.896	528.330	1.331.226
Chuyển từ/(sang) tài sản cố định hữu hình	(9.516)	(9.024)	(18.540)
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.694)	(3.575)	(5.269)
Xóa sổ	(2.479)	-	(2.479)
Phân loại lại	(20.413)	20.413	-
Số dư cuối năm	2.756.463	1.882.652	4.639.115
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	22.639.525	3.789.897	26.429.422
Số dư cuối năm	24.013.507	4.050.170	28.063.677

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 2019, 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 26.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh 31.

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2019 Triệu VND
Số dư đầu năm	1.343.478
Tăng trong năm	2.105.617
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(7.416)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(2.787.299)
Số dư cuối năm	654.380

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	103.448	-
Dự án Vincom+ Sông Công	108.973	-
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	92.312	-
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	134.399
Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng	-	665.914
Dự án Vincom Plaza Móng Cái	-	88.581
Dự án Vincom Plaza Dĩ An, Bình Dương	-	79.358
Dự án Vincom Plaza Bắc Kạn	-	66.430
Dự án Vincom Plaza Hòa Bình	-	62.624
Các dự án nâng cấp trung tâm thương mại	45.886	148.866
Khác	168.111	97.306
	654.380	1.343.478

Không có chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm 2019 (2018: 4.484 triệu VND).

17. Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Chi phí hoa hồng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	26.458	60.589
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý căn hộ	-	4.035
Tiền thuê đất trả trước	14.995	24.845
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (*)	4.622	8.719
Chi phí đầu tư các dự án	1.014	23.358
Khác	33.227	30.773
	80.316	152.319

(*) Công ty tạm thời nộp 1% tiền thuế cho các khoản thu tiền từ khách hàng trong khi chờ ghi nhận doanh thu và chi phí bán hàng từ việc bán bất động sản.

b. Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí thuê mặt bằng Triệu VND	Chi phí sửa chữa lớn Triệu VND	Công cụ, dụng cụ Triệu VND	Tiền thuê đất trả trước Triệu VND	Chi phí hoa hồng môi giới Triệu VND	Thu nhập cam kết Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư đầu năm	268.105	91.450	31.198	2.668	11.092	174.654	14.212	593.379
Tăng trong năm	-	46.781	23.702	2.115	38.463	743	-	111.804
Phân bổ trong năm	(10.054)	(28.613)	(18.768)	(98)	(29.728)	(60.599)	(2.611)	(150.471)
Phân loại lại	-	1.411	-	-	-	-	(1.411)	-
Số dư cuối năm	258.051	111.029	36.132	4.685	19.827	114.798	10.190	554.712

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm 258.051 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2019: 268.105 triệu VND).

18. 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	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
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	9.081
Chênh lệch dự phòng của hàng tồn kho giữa các báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	20%	162	372
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		9.243	9.453
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chi phí khấu hao	20%	5.455	5.552
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua lại một công ty	20%	39.010	39.889
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.462	10.520
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	25.290	25.060
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		80.217	81.021

19. Lợi thế thương mại

	Triệu VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	725.837
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	246.475
Khấu hao trong năm	72.584
Số dư cuối năm	319.059
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	479.362
Số dư cuối năm	406.778

20. Phải trả người bán ngắn hạn

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

	31/12/2019		1/1/2019	
	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	348.467	348.467	1.204.652	1.204.652
Công ty Cổ phần Vinhomes	411.058	411.058	938.230	938.230
Công ty Cổ phần Vinpearl	230.732	230.732	389.787	389.787
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	725.226	725.226	762.780	762.780
Các nhà cung cấp khác	339.982	339.982	128.102	128.102
	2.055.465	2.055.465	3.423.551	3.423.551

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

	31/12/2019		1/1/2019	
	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	348.467	348.467	1.204.652	1.204.652
Công ty Cổ phần Vinhomes	411.058	411.058	938.230	938.230
Công ty Cổ phần Vinpearl	230.732	230.732	389.787	389.787
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	725.226	725.226	762.780	762.780
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	112.382	112.382	-	-
Các bên liên quan khác	6.469	6.469	21.594	21.594
	1.834.334	1.834.334	3.317.043	3.317.043

21. 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.

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2019 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	Chuyển/ (cấn trừ) Triệu VND	31/12/2019 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	197.823	724.603	(662.851)	(4.097)	255.478
Thuế giá trị gia tăng	12.235	962.217	(387.087)	(553.797)	33.568
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	61.998	987.396	(1.049.394)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.152	75.040	(73.490)	219	5.921
Thuế khác	-	1.714	(1.993)	279	-
	276.208	2.750.970	(2.174.815)	(557.396)	294.967

23. Chi phí phải trả

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	590.595	454.404
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	100.130	83.917
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	59.909	55.565
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	30.381	27.079
Chi phí khác	183.887	156.987
	964.902	777.952

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Các bên liên quan khác	2.962	1.787

24. Doanh thu chưa thực hiện

a. Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	-	2.389
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	116.291	99.671
	116.291	102.060

b. Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	245.815	315.033
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(116.291)	(99.671)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	129.524	215.362

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	23.000
Các bên liên quan khác	10.999	11.032
	10.999	34.032

25. Phải trả khác

a. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	288.178	331.199
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	244.933	246.847
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	88.977	82.581
Đặt cọc khác	35.404	-
Cổ tức phải trả	2.233	-
Lãi vay phải trả	2.472	-
Đặt cọc thi công mặt bằng	48.474	42.904
Đặt cọc cho các dự án nhà phố thương mại	87.634	-
Phải trả khác	32.505	45.700
	830.810	749.231

b. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.194.804	1.102.638
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới – trung tâm thương mại	(244.933)	(246.847)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.129.871	855.791

c. Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	3.883
Công ty Cổ phần Vinhomes	8.279	-
Phải trả các công ty liên quan khác	15.119	2.111
	23.398	5.994
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	27.299
Công ty Cổ phần Vinpearl	182.310	-
Công ty TNHH MTV Vinschool	4.247	7.054
Phải trả các công ty liên quan khác	10.206	22.862
	196.763	57.215

26. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

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

	1/1/2019		Biến động trong năm		31/12/2019	
	Giá trị ghi sổ Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	Giá trị ghi sổ Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	18.079	18.079	19.415	(18.079)	19.415	19.415

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Trái phiếu thường (i)	2.594.628	2.592.149
Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan (ii)	190.093	188.312
	2.784.721	2.780.461
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.415)	(18.079)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.765.306	2.762.382

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 8 tháng 3 năm 2017 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương, với kỳ hạn 5 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 lại 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.

Trong năm 2018, Công ty đã mua lại 400 trái phiếu trước hạn.

Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số trung tâm thương mại được sở hữu bởi Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam, hai công ty con.

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:

31/12/2019

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	20.911	1.496	19.415
Trong vòng 2 đến 5 năm	85.587	25.684	59.903
Sau 5 năm	528.797	418.022	110.775
	635.295	445.202	190.093

1/1/2019

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	19.452	1.373	18.079
Trong vòng 2 đến 5 năm	85.101	25.617	59.484
Sau 5 năm	550.592	439.843	110.749
	655.145	466.833	188.312

27. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	2019 Triệu VND
Số dư đầu năm	21.094
Dự phòng lập trong năm	2.698
Số dư cuối năm	23.792

28. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận chưa phân phối Triệu VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	19.010.787	4.324.380	-	(58.420)	2.786.541	30.766	26.094.054
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.404.386	8.841	2.413.227
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng vốn trong một công ty con	-	-	-	-	-	2.000	2.000
Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	4.277.397	(4.277.397)	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	23.288.184	46.983	-	(58.420)	5.190.927	41.607	28.509.281
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.851.480	453	2.851.933
Cổ tức công bố bởi Công ty (Thuyết minh 30)	-	-	-	-	(2.445.259)	-	(2.445.259)
Cổ tức công bố bởi công ty con	-	-	-	-	-	(8.190)	(8.190)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.954.258)	-	-	-	(1.954.258)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	5.592.148	33.870	26.953.507

29. Vốn cổ phần

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

	31/12/2019		1/1/2019	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258	-	-
Vốn cổ phần hiện đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	-	46.983	-	46.983

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:

	2019		2018	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Số dư đầu năm	2.328.818.410	23.288.184	1.901.078.733	19.010.787
Mua lại cổ phiếu quỹ	(56.500.000)	(565.000)	-	-
Cổ phiếu phát hành từ thặng dư vốn cổ phần	-	-	427.739.677	4.277.397
Số dư cuối năm	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184

30. Cổ tức

Vào ngày 11 tháng 4 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã quyết định chia cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10,5% (1 cổ phiếu nhận được 1.050 VND) (cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: Không).

31. 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 là bên cho thuê, đang cho thuê các cửa hàng bán lẻ 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:

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	3.867.465	3.393.298
Trong vòng 2 đến 5 năm	7.524.354	6.532.608
Sau 5 năm	5.169.275	5.405.308
	16.561.094	15.331.214

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:

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	134.399	142.904
Trong vòng 2 đến 5 năm	483.612	537.939
Sau 5 năm	3.057.240	3.298.909
	3.675.251	3.979.752

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 lên đến 1.620.787 triệu VND (1/1/2019: 1.645.446 triệu 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 các 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 12, 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 3.940.200 triệu VND (1/1/2019: 4.678.450 triệu 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 1 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 83.000 triệu VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam đã thực hiện thanh toán đủ theo hợp đồng cho đối tác (1/1/2019: số tiền cam kết còn lại trong hợp đồng là 37.000 triệu VND).

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

Vào ngày 31 tháng 7 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 7 năm 2052:

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 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 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa 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.

32. 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:

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Tổng doanh thu		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.027.165	3.432.575
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.017.202	5.505.977
Doanh thu khác	214.890	185.400
Doanh thu thuần	9.259.257	9.123.952

33. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.291.837	2.626.081
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.264.936	2.624.415
Giá vốn khác	298.864	232.159
Giá vốn hàng bán	4.855.637	5.482.655

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	265.075	519.945
Doanh thu hoạt động tài chính khác	8	(721)
Doanh thu hoạt động tài chính	265.083	519.224

35. Chi phí tài chính

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	296.528	370.400
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.479	4.871
Chi phí tài chính khác	3.493	42.129
	302.500	417.400

36. Chi phí bán hàng

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí nhân viên	70.877	34.386
Chi phí tiếp thị	197.795	193.337
Chi phí khấu hao và phân bổ	8.819	7.356
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	82.461	162.483
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.873	4.657
Chi phí khác	8.135	6.456
	371.960	408.675

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí nhân viên	160.082	87.532
Chi phí dịch vụ quản lý	150.470	111.536
Chi phí khấu hao và phân bổ	78.657	78.521
Chi phí dự phòng	5.674	16.217
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.299	20.020
Chi phí khác	29.476	28.289
	448.658	342.115

38. Thu nhập khác

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Tiền phạt thu được	47.629	65.395
Các khoản khác	23.100	12.656
	70.729	78.051

39. Chi phí khác

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	9.373	9.292
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	8.724	2.084
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	14.849	-
Các khoản khác	7.426	6.221
	40.372	17.597

40. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	1.365.194	1.726.315
Chi phí nhân viên	660.327	483.400
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.447.324	1.156.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.982.495	1.690.204
Chi phí khác	293.818	276.760

41. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	723.525	592.706
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	1.078	23.980
	724.603	616.686
Chi phí thuế hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(594)	22.872
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	724.009	639.558

b. Đối chiếu thuế suất thực tế

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.575.942	3.052.785
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	715.188	610.557
Ảnh hưởng của phân bổ lợi thế thương mại	14.517	14.517
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	(15.145)	(26.046)
Chênh lệch giá vốn giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	11.606	8.133
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.015	2.909
Các khoản điều chỉnh khác	(5.250)	5.508
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	1.078	23.980
	724.009	639.558

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 (2018: 20%).

42. 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 2019 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 2.851.480 triệu VND (2018: 2.404.386 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.325.877.314 cổ phiếu (2018: 2.328.818.410 cổ phiếu), chi tiết như sau:

i. Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	2.851.480	2.404.386

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

	2019	2018
Cổ phiếu phổ thông đầu kỳ - hiện đang lưu hành	2.328.818.410	1.901.078.733
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành	-	427.739.677
Ảnh hưởng của cổ phiếu quỹ năm giữ	(2.941.096)	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong kỳ - hiện đang lưu hành	2.325.877.314	2.328.818.410

Vào tháng 11 năm 2018, Công ty đã phát hành 427.739.677 cổ phiếu phổ thông dưới hình thức cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu.

iii. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2019 VND	2018 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.226	1.032

b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng do vậy việc trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

43. 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	
	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Cổ đông		
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội		
Cổ tức phải trả	201.798	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Cổ tức phải trả	788.582	-
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	209.501	293.171
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu	11.642	18.176
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	7.200	169.080
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	796.000	585.000
Cổ tức phải trả	449.101	-
Nhận chuyển nhượng tài sản	-	2.513.757
Thu tiền cho vay	-	2.613.600
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce		
Bán hàng hóa và dịch vụ	767.851	629.316
Mua hàng hóa và dịch vụ	83.631	106.468

	Giá trị giao dịch	
	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Bán hàng hóa và dịch vụ	281.258	330.467
Mua hàng hóa và dịch vụ	261.861	302.830
Lãi đặt cọc phải thu	-	84.791
Nhận chuyển nhượng tài sản	-	2.081.046
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Bán hàng hóa và dịch vụ	91.516	56.772
Mua hàng hóa và dịch vụ	33.933	119.673
Nhận chuyển nhượng tài sản	-	388.414
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Bán hàng hóa và dịch vụ	25.742	4.483
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro		
Bán hàng hóa và dịch vụ	211.771	99.738
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái		
Chi phí thuê	33.714	37.085

	Giá trị giao dịch	
	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Công ty TNHH MTV Vinschool		
Bán hàng hóa và dịch vụ	70.113	73.836
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Thời Đại		
Bán hàng hóa và dịch vụ	2.078	14.588
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên niên kỷ		
Bán hàng hóa và dịch vụ	30.645	15.868
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam		
Nhận chuyển nhượng tài sản	-	489.763
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Bán hàng hóa và dịch vụ	100.249	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	81.000	-
Lãi đặt cọc phải thu	7.812	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Gia Lâm		
Bán hàng hóa và dịch vụ	158.075	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	98.000	-
Lãi đặt cọc phải thu	9.451	-

	Giá trị giao dịch	
	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Nhận chuyển nhượng tài sản	239.581	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.020.000	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	800.000	-
Lãi đặt cọc phải thu	90.989	8.403
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc		
Tiền lương và thưởng	28.064	25.581

44. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 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 2018.

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập



Phùng Thị Thanh

Người duyệt



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán Trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

VINCOM

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