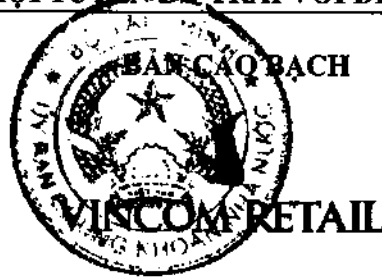


ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA TRÁI PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11 tháng 04 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 02 tháng 01 năm 2019)

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 161 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 05 tháng 08 năm 2020)

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

TECHCOMSECURITIES

Đỗ Khắc

Bản Cáo Bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 3974 9999 Fax: 024 3974 8888

Website: <http://www.vincom.com.vn>

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

Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: +84 24 3944 6368 Fax: +84 24 3944 6583

Website: www.tcbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Trần Mai Hoa

Chức vụ: Tổng Giám đốc – người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành

Số điện thoại: 024 3974 9999

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11 tháng 04 năm 2012, như được sửa đổi tại từng thời điểm)

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Dưới đây là các thông tin tóm tắt về các điều khoản và điều kiện chính của Trái Phiếu được chào bán theo bản cáo bạch này (sau đây gọi là **Bản Cáo Bạch**), có thời hạn 5 năm, dự kiến phát hành trong quý II hoặc quý III năm 2020. Để biết thêm các thông tin chi tiết liên quan đến các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu, vui lòng xem Phần V có tiêu đề "**TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN**" của Bản Cáo Bạch này.

Tên trái phiếu: BONDVCR042025

Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản, và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tô Chức Phát Hành

Kỳ hạn: 5 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành

Lãi suất: Quy định tại Phần V - Bản Cáo Bạch này

Mệnh giá: 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu

Giá bán: 100% mệnh giá Trái Phiếu

Tổng số lượng các Trái Phiếu được chào bán: 20.000.000 (hai mươi triệu) Trái Phiếu

Tổng giá trị các Trái Phiếu được chào bán (theo mệnh giá): 2.000.000.000.000 VND (hai nghìn tỷ Đồng)

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH (theo hình thức cố gắng tối đa):

Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương

- Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84-4) 3944 6368
- Fax: (84-4) 3944 6583
- Website: www.tcbs.com.vn

TỔ CHỨC ĐỒNG BẢO LÃNH PHÁT HÀNH: Không có.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh (kiểm toán báo cáo tài chính)

- Địa chỉ: Tầng 10, Tòa nhà Sun Wah, 115 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: +84 (28) 3821 9266
- Website: www.kpmg.com.vn

Công Ty TNHH Kiểm Toán Vaco (kiểm toán tình hình sử dụng vốn)

- Địa chỉ: Tầng 12A, tòa nhà Tổng Công ty 319, số 63 đường Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: (84-24) 3577 0781 Fax: (84-24) 3577 0787
- Website: www.vaco.com.vn

ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ VÀ LƯU KÝ TRÁI PHIẾU VÀ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương

- Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84-4) 3944 6368
- Fax: (84-4) 3944 6583
- Website: www.tcbs.com.vn

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1.	Rủi Ro Về Kinh Tế	4
2.	Rủi Ro Về Luật Pháp	6
3.	Rủi Ro Đặc Thủ Liên Quan Đến Hoạt Động Của Tổ Chức Phát Hành	7
4.	Rủi Ro Cạnh Tranh	8
5.	Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu	10
6.	Rủi Ro Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm Của Trái Phiếu	10
7.	Rủi Ro Khác	11
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	12
1.	Tổ Chức Phát Hành	12
2.	Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành, Tổ Chức Tư Vấn	12
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	13
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	14
1.	Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển.....	14
2.	Cơ Cấu Tổ Chức Công Ty	17
3.	Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành.....	17
4.	Danh Sách Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Mà Tổ Chức Phát Hành Đang Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/Phần Vốn Góp Chi Phối, Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành Tại Thời Điểm 31/12/2019....	20
5.	Giới Thiệu Về Quá Trình Tăng Vốn Của Tổ Chức Phát Hành	21
6.	Hoạt Động Kinh Doanh	22
7.	Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh Trong 3 Năm Gần Nhất	47
8.	Chính Sách Chia Lợi Nhuận Hoặc Cổ Tức	48
9.	Tình Hình Hoạt Động Tài Chính.....	49
10.	Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát, Ban Giám Đốc, Kế Toán Trưởng.....	51
11.	Tài Sản	60
12.	Kế Hoạch Chào Bán Trái Phiếu Trong 3 Năm Tới	60
13.	Kế Hoạch Kinh Doanh, Lợi Nhuận và Cổ Tức Trong Các Năm Tiếp Theo	60
14.	Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận	63
15.	Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành	64
16.	Các Thông Tin, Các Tranh Chấp Liên Quan Tụng Liên Quan Tới Công Ty Có Thể Ảnh Hưởng Đến Giá Trái Phiếu Chào Bán (Nếu Có).....	65
V.	TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN.....	66
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	77
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	78
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN	82
IX.	PHỤ LỤC.....	83

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Ngoài những thông tin có tại các phần khác của Bàn Cáo Bạch này, nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên xem xét kỹ lưỡng các yếu tố rủi ro dưới đây trước khi mua Trái Phiếu. Việc xảy ra một hoặc nhiều sự kiện được trình bày dưới đây có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và có thể ảnh hưởng đến khả năng Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu. Ngoài ra, có thể có những vấn đề cần quan tâm và những rủi ro khác có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến khoản đầu tư vào Trái Phiếu nhưng Tổ Chức Phát Hành hiện nay chưa biết đến hoặc được cho là không trọng yếu.

1. Rủi Ro Về Kinh Tế

Vincom Retail là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ trong lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh của Vincom Retail phụ thuộc phần lớn vào doanh thu cho thuê mặt bằng bán lẻ tại các TTTM và doanh thu chuyển nhượng bất động sản xung quanh khu vực các TTTM. Vì thế, hoạt động kinh doanh của Vincom Retail đang và sẽ tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam nói riêng, đặc biệt là kênh bán lẻ hiện đại.

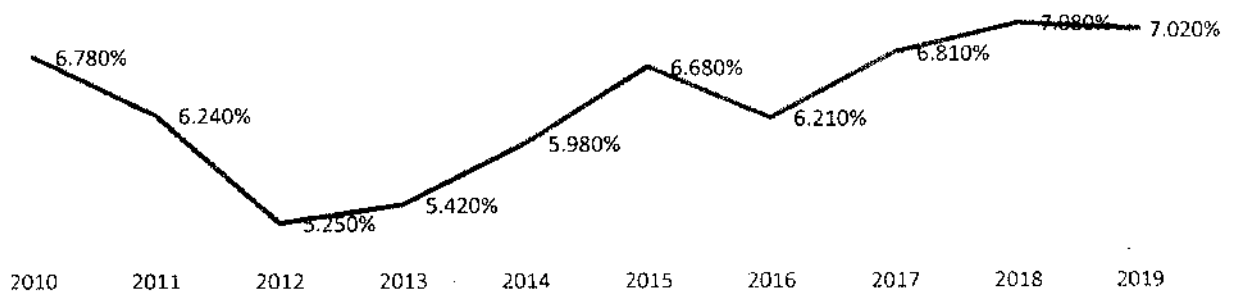
Tốc độ tăng trưởng kinh tế (tăng trưởng GDP):

Đây là yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế. Theo Tổng cục Thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong những năm gần đây tương đối khá quan với mức tăng lần lượt là 6,68%, 6,21%, 6,81%, 7,08% và 7,02% trong các năm 2015, 2016, 2017, 2018 và 2019. Tăng trưởng GDP năm 2019 đã vượt mục tiêu 6,6%-6,8% Chính Phủ đề ra. Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng GDP trong những năm gần đây cho thấy nền kinh tế Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực.

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức cao và ổn định giúp gia tăng thu nhập bình quân đầu người và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là một trong những nhân tố chính ảnh hưởng đến doanh thu của Vincom Retail, do một phần doanh thu cho thuê mặt bằng của Công Ty là theo hình thức chia sẻ doanh thu bán hàng với các khách thuê mặt bằng tại TTTM. Hơn nữa, nhu cầu tiêu dùng, mua sắm và sử dụng dịch vụ của người tiêu dùng tăng sẽ làm gia tăng nhu cầu thuê mặt bằng của khách hàng, qua đó giúp Công Ty có thể duy trì lượng khách hàng chất lượng cao, gắn bó lâu dài.

Vincom Retail luôn tự nghiên cứu cũng như bám sát các nguồn dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế đáng tin cậy để đưa ra chiến lược kinh doanh cho từng năm hoặc từng thời kỳ cụ thể, phù hợp với nhu cầu và sức tiêu thụ của thị trường bán lẻ. Thông qua đó, Vincom Retail quản trị rủi ro để hạn chế đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2010 – 2020



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

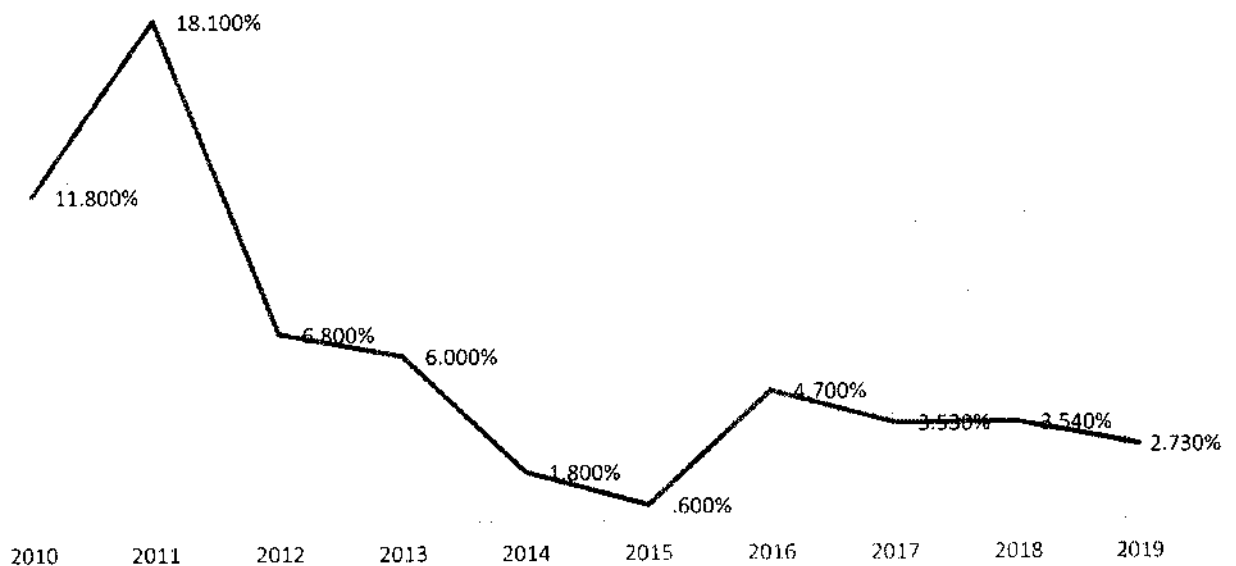
Lạm phát:

Từ mức lạm phát hai con số vào những năm trước năm 2012, Chính Phủ đã ban hành nhiều chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt. Chỉ số đo lường giá tiêu dùng (CPI) đã giảm từ mức 18,58% năm 2011 xuống còn 2,73% năm 2019.

Kết thúc năm 2019, CPI bình quân chỉ tăng 2,73% và thấp hơn mục tiêu mà Quốc hội đã đề ra là 3,3%-3,9%. Như vậy lạm phát năm 2019 thấp nhất trong 03 năm gần đây. Lạm phát thấp là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong hầu hết mọi lĩnh vực và kích thích tiêu dùng.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản bán lẻ nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp. Để giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Vincom Retail luôn tìm cách khai thác và đa dạng hóa các nguồn cung cấp nguyên vật liệu, nhân công và chi phí xây dựng khác để có được cơ hội tiếp cận đến nguồn chi phí thấp nhất, ngoài ra các hợp đồng thuê mặt bằng của Công Ty với khách hàng có bao gồm các điều khoản về điều chỉnh giá thuê theo lạm phát.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2010 – 2020



Nguồn: Tổng cục thống kê

Lãi suất:

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản nói chung cũng như hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức thuê/mua bất động sản của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho doanh nghiệp, người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu đầu tư vào bất động sản và bất động sản bán lẻ nói chung. Lãi suất cơ sở cho vay trung và dài hạn bằng VND công bố bởi Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam trong những tháng cuối năm 2019 trung bình vào khoảng 9,0% đến 11% một năm. Tổ Chức Phát Hành không thể cam kết rằng các ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng sẽ không tăng lãi suất cũng như việc Ngân hàng Nhà nước sẽ không tăng lãi suất trung tâm trong thời gian tới. Bất kỳ sự gia tăng lãi suất nào trong thời gian tới cũng có thể ảnh hưởng đến chi phí vay và do đó ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả của hoạt động kinh doanh.

Tổ Chức Phát Hành luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. Bên cạnh đó, Tổ Chức Phát Hành cũng áp dụng cơ chế điều chỉnh giá tự động trong các hợp đồng cho thuê mặt bằng.

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý của nhà nước cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

Xếp hạng tín dụng của Việt Nam và các công ty Việt Nam giảm có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến khả năng huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành

Công ty xếp hạng tín dụng Standard & Poor's Financial Services và các cơ quan xếp hạng tín dụng khác đưa ra có thể sẽ hạ xếp hạng tín dụng của Việt Nam hoặc của các công ty Việt Nam. Việc hạ xếp hạng như vậy có thể ảnh hưởng bất lợi đến tính thanh khoản trong các thị trường tài chính của Việt Nam, đến khả năng của Chính Phủ và các doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm cả Tổ Chức Phát Hành, trong việc huy động vốn bổ sung, và có thể tác động đến lãi suất và các điều khoản thương mại khác mà việc huy động vốn bổ sung được thực hiện trên cơ sở lãi suất và các điều khoản thương mại khác đó. Tất cả các yếu tố đó có thể tác động bất lợi đáng kể đến Tổ Chức Phát Hành.

2. Rủi Ro Về Luật Pháp

Những thay đổi cơ bản đối với các quy định pháp luật của Việt Nam có thể tác động không tích cực đến hoạt động của Tổ Chức Phát Hành

Là một công ty hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và bán lẻ, Vincom Retail chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản. Thêm vào đó, Vincom Retail còn hoạt động trong các lĩnh vực kinh doanh khác (giáo dục, dịch vụ trồng trọt, xử lý nước thải, cung cấp thức ăn; và các hoạt động giải trí), toàn bộ các hoạt động kinh doanh này chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định khác của Việt Nam. Việt Nam hiện đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, tuy nhiên khung pháp lý và luật pháp vẫn đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Do vậy, mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Mặt khác, việc công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án, trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra vẫn còn chưa được chắc chắn.

Để đảm bảo mọi hoạt động của Tổ Chức Phát Hành tuân thủ theo pháp luật, cũng như hạn chế tối đa những rủi ro liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Tổ Chức Phát Hành đã thành lập bộ phận pháp chế, chuyên theo dõi và cập nhật các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động của Vincom Retail, tư vấn cho ban lãnh đạo các vấn đề có liên quan, và hỗ trợ phòng Nhân sự trong việc phổ biến kiến thức pháp luật nhằm nâng cao tính tuân thủ quy định của pháp luật cũng như nội quy Tổ Chức Phát Hành. Bên cạnh đó, Tổ Chức Phát Hành có thể sử dụng dịch vụ tư vấn pháp lý của những đơn vị tư vấn luật chuyên nghiệp đối với những vấn đề pháp lý đặc thù, hoặc chuyên sâu.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế tài nguyên và thuế xuất khẩu) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn

đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Các thay đổi về tình trạng thuế của Tổ Chức Phát Hành hoặc luật thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam nhìn chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Tổ Chức Phát Hành phải chịu.

Đối với các rủi ro về mặt pháp lý, Tổ Chức Phát Hành luôn đảm bảo việc theo dõi, cập nhật tình trạng của các giấy phép và quy định pháp luật có liên quan đồng thời có phương án xử lý kịp thời để tránh rủi ro nêu trên.

3. Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Hoạt Động Của Tổ Chức Phát Hành

Rủi ro liên quan đến hoạt động kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực

Ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành gồm các lĩnh vực kinh doanh chính sau: (i) tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; (ii) kinh doanh bất động sản; (iii) dịch vụ trồng trọt; (iv) bán lẻ; (v) bán buôn; (vi) xây dựng nhà các loại và lắp đặt hệ thống xây dựng khác; (vii) dịch vụ xử lý nước thải; (viii) giáo dục; (ix) dịch vụ cung cấp thức ăn; và (x) chiếu phim và các hoạt động giải trí. Nếu thiếu những điều kiện cần thiết, thiếu sự chuẩn bị kỹ càng về hoạt động quản trị, điều hành, nguồn nhân lực, tài chính, v.v. có thể dẫn tới giảm sút hiệu quả kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Khi tiến hành mở rộng hoạt động kinh doanh sang các ngành nghề mới, Tổ Chức Phát Hành có thể bị phân tán về nguồn vốn cũng như nguồn nhân lực và việc đầu tư vào ngành nghề chính giảm đi sẽ khiến cho khả năng cạnh tranh có thể bị suy yếu.

Mỗi lĩnh vực trong các mảng kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đều có đội ngũ quản lý riêng để đưa ra các quyết định liên quan đến mục đích hoạt động và mục tiêu lợi nhuận được Ban Giám đốc và Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành thông qua. Bất kỳ sự yếu kém nào trong công tác quản lý và điều hành hoạt động của những mảng kinh doanh này có thể dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh của lĩnh vực đó không đạt như mong muốn và có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Rủi ro liên quan đến nguồn vốn phát triển dự án

Tại thời điểm 31/12/2019, Công Ty sở hữu và vận hành 79 TTTM hoạt động tại 43 tỉnh thành trên toàn quốc và dự kiến sẽ nâng tổng số dự án lên hơn 135 TTTM vào năm 2025. Để duy trì việc vận hành các TTTM ở mức tiêu chuẩn cao và thực hiện các chỉ tiêu tăng trưởng, Công Ty cần đầu tư lượng vốn lớn để xây dựng các TTTM mới cũng như nâng cấp các TTTM hiện hữu. Ngoài việc sử dụng nguồn lợi nhuận từ các dự án đang vận hành để tái đầu tư và mở rộng hệ thống TTTM trên khắp cả nước, Công Ty có thể huy động thêm vốn từ nhiều nguồn khác nhau như: (1) huy động vốn thông qua thị trường vốn vay trong nước và/hoặc quốc tế; (2) phát hành trái phiếu trong nước và/hoặc quốc tế; (3) phát hành cổ phiếu, tùy thuộc vào các điều kiện của thị trường tài chính tại thời điểm huy động vốn. Do đó, việc Công Ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai các dự án TTTM cũng như kết quả kinh doanh của Công Ty trong các năm tiếp theo.

Rủi ro trong quá trình phát triển dự án TTTM mới và bảo trì các dự án hiện hữu

Công Ty đang tiến hành xây dựng mới nhiều TTTM tại các tỉnh thành ở Việt Nam, bên cạnh hoạt động bảo trì và nâng cấp các TTTM đã đi vào hoạt động.

Trong quá trình xây mới các TTTM để đạt mục tiêu trên 135 TTTM vào năm 2025 và nâng cấp dự án hiện hữu, Công Ty có thể gặp một số rủi ro sau:

- Không tìm được quỹ đất phù hợp cho dự án mới. Để hạn chế và phòng ngừa rủi ro này, Công Ty chủ động nghiên cứu và tìm kiếm cơ hội phát triển các dự án mới. Công Ty hiện có 55 dự án đang xây dựng và phát triển. Việc sở hữu danh mục các dự án tiềm năng lớn giúp Công Ty chủ động trong đầu tư và phát triển, đảm bảo tăng trưởng bền vững.
- Quá trình xin các chấp thuận, giấy phép kéo dài hơn dự kiến, ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh và tài chính của Công Ty.
- Biến động các yếu tố đầu vào như chi phí vật liệu xây dựng và lương nhân công, thiếu hụt nguồn công nhân xây dựng, lạm phát có thể làm tăng tổng mức đầu tư, nếu không được khắc phục kịp thời có thể ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả dự án.
- Các dự án TTTM cần nguồn vốn đầu tư lớn và mất thời gian xây dựng, nhưng tài sản chỉ có thể mang lại lợi ích kinh tế và dòng tiền khi khâu xây dựng hoàn tất và dự án được đưa vào hoạt động. Việc xây

dự có thể diễn ra lâu hơn so với kế hoạch do nhiều nguyên nhân, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên, địa chất, sai sót trong quá trình thiết kế và xây dựng, khó khăn tài chính về phía nhà thầu ảnh hưởng đến khả năng thi công, v.v.

- Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ và nhu cầu mua sắm của người tiêu dùng có thể suy giảm trong quá trình các dự án TTTM của Công Ty đã được triển khai xây dựng. Sự suy giảm có thể bắt nguồn từ suy thoái kinh tế, quy hoạch giao thông và đô thị trong khu vực dự án thay đổi, v.v. làm ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án khi đưa vào vận hành.

Ngoài ra, các nhà thầu thi công có thể mắc sai sót trong quá trình xây dựng các TTTM, làm ảnh hưởng đến hoạt động vận hành khi đưa vào hoạt động. Các sai sót này có thể làm gián đoạn hoạt động của TTTM, ảnh hưởng đến nhiều khách hàng thuê mặt bằng của Công Ty. Nếu không được khắc phục kịp thời, uy tín và danh tiếng của Công Ty có thể bị tổn hại, gây tác động không tốt đến kết quả kinh doanh, tình hình tài chính và tiềm năng tăng trưởng của Công Ty.

Các nhà thầu xây dựng của Công Ty có chính sách bảo hành một năm cho chất lượng công trình và chịu trách nhiệm cho các sai sót liên quan đến cấu trúc tòa nhà trong thời gian 10 năm. Tuy nhiên, rủi ro các nhà thầu không khắc phục các sự cố trong thời gian bảo hành vẫn có thể xảy ra, và nếu không tìm được nhà thầu thay thế trong thời gian ngắn, Công Ty có thể chịu ảnh hưởng từ việc phát sinh thêm chi phí sửa chữa cũng như gánh chịu các thiệt hại khi TTTM có thể tạm ngưng hoạt động trong thời gian khắc phục các sai sót này. Để giảm thiểu rủi ro này, các nhà thầu trước khi ký hợp đồng với Công Ty đều được thẩm định kỹ càng, đồng thời một phần giá trị hợp đồng sẽ được giữ lại sau khi việc thi công hoàn thành để đảm bảo trách nhiệm bảo hành của nhà thầu đối với công trình.

4. Rủi ro cạnh tranh

Trong quá trình mở rộng phạm vi và hoạt động kinh doanh của mình, Công Ty phải cạnh tranh với nhiều doanh nghiệp phát triển bất động sản khác để tìm mua các quỹ đất tốt, mở rộng danh mục khách hàng thuê mặt bằng hoặc khách nhận chuyển nhượng bất động sản để bán của mình.

Tính cạnh tranh trên thị trường cho thuê mặt bằng bán lẻ đang tăng cao do sự xuất hiện của các đối thủ lớn như Lotte, Aeon, Takashimaya, và Big C. Lotte Mart Việt Nam là doanh nghiệp 100% vốn Hàn Quốc sở hữu 13 TTTM đang hoạt động và đã lên kế hoạch mở 50 siêu thị mới vào năm 2020 tại Việt Nam. Aeon có 5 TTTM đang hoạt động tại Hà Nội và dự kiến mở TTTM thứ 6 tại Hải Phòng năm 2020. Big C, sau khi được Central Group mua lại, cũng có nhiều cải tiến và nâng cao chất lượng dịch vụ. Cạnh tranh tăng cao có thể dẫn tới phải chia sẻ khách thuê với đối thủ, và giảm lượng khách hàng đến mua sắm, dẫn đến giảm doanh thu, và suy giảm khả năng chi trả tiền thuê mặt bằng của các khách thuê trong các TTTM của Công Ty. Để duy trì vị thế của mình, Công Ty có thể phải đưa ra các chính sách thức đẩy cho thuê hấp dẫn hơn để thu hút khách hàng hoặc đầu tư thêm vốn để cải thiện chất lượng TTTM. Lợi nhuận và giá trị các TTTM của Công Ty phần lớn phụ thuộc vào khả năng cạnh tranh với các TTTM khác trong khu vực để thu hút và giữ chân khách thuê mặt bằng bán lẻ của Công Ty.

Ngoài ra, sự cạnh tranh ngày càng tăng từ các cửa hàng bán hàng chuyên dụng, cửa hàng tạp hóa, cửa hàng giảm giá, các điểm bán hàng giá rẻ v.v. cũng có thể ảnh hưởng đến khả năng hoặc nhu cầu tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng của các khách hàng trong TTTM của Vincom Retail.

Để duy trì ưu thế cạnh tranh, Công Ty cần không ngừng nâng cấp hình ảnh TTTM, giá trị thương hiệu, và nhiều yếu tố khác để bảo đảm mức độ phổ biến, sức hút và vị thế của mình. Tuy nhiên, việc đầu tư nâng cấp này có thể khiến Công Ty phải phát sinh thêm chi phí, từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công Ty.

Ngoài ra, Công Ty cũng cạnh tranh với các công ty bất động sản khác trong việc đầu tư quỹ đất tại các vị trí phù hợp cho việc phát triển các TTTM mới. Nếu không thể cạnh tranh một cách hiệu quả, khả năng tăng trưởng trong tương lai của Công Ty sẽ bị hạn chế, làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh, tình hình tài chính cũng như triển vọng phát triển của Công Ty.

Rủi ro liên quan đến việc tiếp tục cho thuê mặt bằng

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công Ty phụ thuộc vào khả năng duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng tại các dự án TTTM, bao gồm việc tái ký hợp đồng thuê mặt bằng sắp hết hạn, và tối ưu hóa cơ cấu khách thuê mặt bằng thông qua việc đàm phán các điều khoản cho thuê có nhiều lợi ích kinh tế hơn cho Công Ty.

Trên thực tế, các hợp đồng cho thuê của Công Ty đều không có điều khoản tự động gia hạn hoặc gia hạn theo thông báo của bên cho thuê, vì vậy, để giữ chân những khách hàng hiện tại khi hợp đồng thuê hết hạn, Công Ty phải thỏa thuận được các điều khoản mới và ký kết hợp đồng với các khách hàng này.

Nếu hợp đồng không được gia hạn, Công Ty phải tìm khách hàng thuê mới để thay thế, và những điều khoản của hợp đồng mới có thể không thuận lợi như các điều khoản của những hợp đồng vừa hết hiệu lực. Ngoài ra, việc không tiếp tục ký kết hợp đồng với một số lượng khách hàng nhất định có thể ảnh hưởng đến sự đa dạng về cơ cấu khách thuê mặt bằng của Công Ty. Trường hợp khách hàng quyết định gia hạn hợp đồng hoặc thuê thêm mặt bằng mới, điều khoản của thỏa thuận gia hạn hoặc thời hạn thuê có thể sẽ không thuận lợi như các điều khoản đang hiệu lực, và Công Ty có thể sẽ phải sửa chữa mặt bằng theo yêu cầu của khách hàng và cung cấp một số ưu đãi nhất định. Các yếu tố trên có thể ảnh hưởng đến doanh thu cho thuê mặt bằng và tỷ lệ lấp đầy tại các TTTM, làm suy giảm kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và ảnh hưởng đến triển vọng phát triển của Công Ty. Công Ty giảm thiểu rủi ro này bằng cách: nỗ lực duy trì quan hệ tốt và lâu dài với các khách thuê, và tìm hiểu cập nhật chiến lược phát triển của khách hàng cũng như nhu cầu của thị trường để cải thiện dịch vụ sản phẩm đáp ứng tốt nhất.

Rủi ro từ sự phát triển của Thương mại điện tử

Sự phát triển nhanh chóng của công nghệ đã thay đổi cơ bản các cách thức giao dịch truyền thống. Khi Thương mại điện tử trở nên phổ biến hơn, người tiêu dùng có xu hướng tham khảo, lựa chọn và mua hàng trực tuyến nhiều hơn, bỏ qua các cửa hàng truyền thống, kể cả các TTTM, chủ yếu trong các lĩnh vực thời trang và hàng hóa bán lẻ. Các hình thức Thương mại điện tử này đã trở nên phổ biến do việc tạo lập thói quen mua sắm trực tuyến của người tiêu dùng, nhiều nhà bán lẻ truyền thống chuyển qua bán hàng trực tuyến và nhiều công nghệ mới được đưa vào sử dụng để cải thiện trải nghiệm mua sắm trực tuyến. Khách hàng thuê mặt bằng của Công Ty có thể phải cạnh tranh ngày càng nhiều với các nhà bán lẻ trực tuyến, dẫn đến ảnh hưởng bất lợi đến kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và triển vọng phát triển của Công Ty. Tại các TTTM Vincom, Công Ty luôn thường xuyên nỗ lực nâng cấp hình ảnh và cơ cấu khách thuê nhằm mục đích tối ưu lượng khách tham quan, mua sắm tại TTTM để giảm thiểu rủi ro này.

Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của tài sản và các rủi ro khác liên quan đến quyền sở hữu và quản lý bất động sản

Các khoản đầu tư bất động sản có thể có thanh khoản thấp, nên việc chuyển nhượng bất động sản để thu tiền mặt có thể bị hạn chế nhất là trong thời gian ngắn. Để nhanh chóng chuyển nhượng một bất động sản đầu tư, Công Ty có thể sẽ phải chào bán dự án ở mức giá thấp hơn giá trị thị trường để có thể thực hiện được giao dịch. Tính thanh khoản thấp của danh mục bất động sản đầu tư cũng là một trong các hạn chế khi Công Ty có nhu cầu thích ứng với những thay đổi của nền kinh tế, thị trường bất động sản hoặc các điều kiện vĩ mô khác.

Ngoài ra, Công Ty phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm:

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

- hòa hoãn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Bất kỳ sự kiện nào nêu trên đều cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến kết quả kinh doanh, tình hình tài chính và triển vọng phát triển của Công Ty.

5. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu

Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Hiện tại, không có thị trường giao dịch xác định cho trái phiếu doanh nghiệp và Tổ Chức Phát Hành không đảm bảo rằng sẽ có một thị trường giao dịch sôi động cho các Trái Phiếu đồng thời cũng không có gì bảo đảm được tính thanh khoản của các Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp. Giả thiết có thị trường giao dịch cho Trái Phiếu thì Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố như lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và thị trường giao dịch của các chứng khoán tương tự.

Các khoản thanh toán tiền lãi Trái Phiếu có thể bị giảm trừ hoặc khấu trừ thuế nếu pháp luật yêu cầu

Nhà đầu tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật. Để biết thêm chi tiết, vui lòng xem thêm phần “*Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu*” trong Bản Cáo Bạch này.

Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi. Lãi suất cho các kỳ tính lãi không phải là 04 (bốn) kỳ tính lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào mức lãi suất trung bình của lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng Đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan. Bất kỳ thay đổi đáng kể nào về lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến dòng lưu chuyển tiền tệ và điều kiện tài chính của Tổ Chức Phát Hành cũng như nhà đầu tư Trái Phiếu.

6. Rủi ro liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu

Trái Phiếu sẽ được đảm bảo bằng Tài Sản Bảo Đảm sau khi (các) hợp đồng bảo đảm được ký kết và hoàn thành các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo các quy định của pháp luật. Người Sở Hữu Trái Phiếu cần đọc kỹ và cân nhắc các rủi ro liên quan tới Tài Sản Bảo Đảm như trình bày dưới đây.

Giá trị của tài sản bảo đảm có thể không đủ để đáp ứng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu

Khả năng của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, nhân danh những Người Sở Hữu Trái Phiếu, thu giữ Tài Sản Bảo Đảm khi xảy ra sự kiện vi phạm hoặc các sự kiện khác, phụ thuộc vào tình trạng đăng ký giao dịch bảo đảm và thứ tự ưu tiên trong một số trường hợp nhất định theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng trường hợp. Mặc dù các thủ tục sẽ được tiến hành để đảm bảo tính hiệu lực và khả năng thi hành các biện pháp bảo đảm, có rủi ro trên thực tế rằng Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ gặp khó khăn khi xử lý tài sản bảo đảm.

Trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm, giá trị của tài sản bảo đảm được cầm cố, thế chấp sẽ phụ thuộc vào các điều kiện thị trường và các yếu tố khác. Hơn nữa, giá trị tài sản bảo đảm có thể giảm tương lai. Vì thế, Tổ Chức Phát Hành không thể cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu rằng khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các tài sản bảo đảm sau khi xảy ra sự kiện vi phạm theo Các Điều Kiện Trái Phiếu sẽ đủ để đáp ứng, hoặc sẽ không ít hơn một cách đáng kể so với, các khoản tiền đến hạn và phải thanh toán của Trái Phiếu này. Nếu khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán tất cả các nghĩa vụ theo Trái Phiếu này thì mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chỉ nhận được khoản thanh toán theo tỷ lệ tương ứng giữa tổng mệnh giá trái phiếu mình đang nắm giữ với tổng giá trị khoản nợ theo Trái Phiếu này.

Việc xử lý Tài Sản Bảo Đám có thể chịu hạn chế của pháp luật

Việc xử lý tài sản bảo đảm phụ thuộc vào quy định của luật pháp Việt Nam tại thời điểm xử lý. Nếu vào bất kỳ thời điểm nào trong tương lai, luật pháp Việt Nam hạn chế việc chuyển nhượng hoặc áp đặt các điều kiện chuyển nhượng đối với Tài Sản Bảo Đám thì các chủ sở hữu Trái Phiếu sẽ gặp khó khăn khi xử lý tài sản này. Đồng thời Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể phải chịu các chi phí có liên quan khi xử lý tài sản bảo đảm.

Ngoài ra, tùy thuộc vào pháp luật quản lý ngoại hối của Việt Nam, tiền xử lý tài sản bảo đảm trước khi được chuyển cho Người Sở Hữu Trái Phiếu ở nước ngoài phải thỏa mãn các điều kiện về quản lý ngoại hối tại Việt Nam.

7. Rủi Ro Khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Phát Hành còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, dịch bệnh v.v... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, khả năng phòng ngừa và dự kiến của Tổ Chức Phát Hành. Mặc dù Tổ Chức Phát Hành đã mua bảo hiểm rủi ro tài sản cho các tài sản của mình, các rủi ro này, nếu xảy ra, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Trong quý 1 năm 2020, dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do virus Corona chủng mới (Covid-19) bùng phát từ Trung Quốc và lan rộng nhiều nước trên thế giới trong đó có Việt Nam. Sự việc này ảnh hưởng trực tiếp đến giao thương và kinh tế toàn cầu trong đó có Việt Nam. Các ngành dịch vụ bán buôn bán lẻ, hàng không, du lịch bị ảnh hưởng nặng nề do lượng khách quốc tế giảm và lượng khách trong nước e ngại việc đi du lịch và mua sắm, giải trí. Các tác động này ảnh hưởng chung đến nền kinh tế Việt Nam nói chung, lĩnh vực bán buôn bán lẻ toàn quốc và tại Tổ Chức Phát Hành nói riêng.

DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**1. Tổ Chức Phát Hành****CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL**

Bà: **Thái Thị Thanh Hải** Chức vụ: Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Bà: **Trần Mai Hoa** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà: **Nguyễn Thị Xuân Nghĩa** Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Bà: **Đỗ Thị Quỳnh Trang** Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Tổ Chức Phát Hành đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành, Tổ Chức Tư Vấn**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG (“TCBS”)**

Ông: **Nguyễn Xuân Minh** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị và Người đại diện theo pháp luật

Bà: **Nguyễn Thị Thu Hiền** Chức vụ: Tổng Giám Đốc (văn bản ủy quyền số 010/2018/UQ-CT ngày 14/08/2018 của Chủ tịch Hội đồng quản trị)

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán mà TCBS tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn chào bán trái phiếu ra công chúng, bảo lãnh phát hành và tư vấn niêm yết với Công ty Cổ phần Vincom Retail. TCBS đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Vincom Retail cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM


Bản Cáo Bạch:	Bản cáo bạch này và cũng là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Phát Hành về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.
BCTC:	Báo cáo tài chính.
Chính Phủ:	Chính phủ nước Cộng Hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
Công ty CP hoặc CTCP:	Công ty cổ phần.
DTT:	Doanh thu thuần.
Đại Hội Đồng Cổ Đông hoặc ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông của Tổ Chức Phát Hành.
Hội Đồng Quản Trị hoặc HĐQT:	Hội đồng quản trị của Tổ Chức Phát Hành.
LNST:	Lợi nhuận sau thuế.
HOSE:	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
Tập đoàn Vingroup:	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 03/05/2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12/05/2010.
Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc TCBS:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương.
Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty hoặc Vincom Retail:	Công ty Cổ phần Vincom Retail.
Tổ Chức Tư Vấn:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (TCBS)
Techcombank hoặc TCB:	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam.
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn.
TTTM:	Trung tâm thương mại.
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
UBND:	Ủy ban Nhân dân

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này hoặc trong các điều kiện và điều khoản Trái Phiếu đính kèm tại Phụ lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (“Các Điều Kiện Trái Phiếu”).

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển

1.1 Thông Tin Chung Về Tổ Chức Phát Hành

Tên Công Ty	:	Công ty Cổ phần Vincom Retail
Logo	:	 VINCOM RETAIL
Trụ sở	:	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	:	024 39749999
Fax	:	024 39748888
Website	:	Vincom.com.vn
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp	:	Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0105850244 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11 tháng 04 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 02 tháng 01 năm 2019
Vốn điều lệ	:	23.288.184.100.000 VND
Người đại diện theo pháp luật	:	Bà Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc Ông Nguyễn Anh Dũng – Phó Tổng Giám đốc Bà Thái Thị Thanh Hải – Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
Ngành nghề kinh doanh chính	:	<ul style="list-style-type: none"> - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản; - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; - Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư; - Xây dựng nhà để ở. Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng; - Xây dựng nhà không để ở; - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; - Hoàn thiện công trình xây dựng; - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Dịch vụ kiến trúc, dịch vụ tư vấn kỹ thuật, dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ (ngoại trừ dịch vụ liên quan đến khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn, khảo sát môi trường, khảo sát kỹ thuật phục vụ quy hoạch phát triển đô thị-nông thôn, quy hoạch phát triển ngành);

1.2 Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành

Vincom Retail được thành lập vào ngày 11 tháng 04 năm 2012. 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, được phát triển theo bốn mô hình sản phẩm: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+. Các TTTM này góp phần quan trọng trong quy hoạch phát triển tổng thể các dự án phức hợp và khu căn hộ do Tập đoàn Vingroup phát triển.

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.

Tính đến thời điểm 31/12/2019, Công Ty đang sở hữu và vận hành 79 TTTM tại 43 tỉnh và thành phố trên toàn quốc với tổng tài sản ở mức 35.839 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu đạt 26.954 tỷ đồng. Với tổng diện tích sàn bán lẻ đạt khoảng 1,6 triệu m², Vincom Retail tiếp tục giữ vững vị thế là đơn vị dẫn đầu thị trường trong lĩnh vực phát triển, sở hữu và quản lý mặt bằng bán lẻ tại Việt Nam.

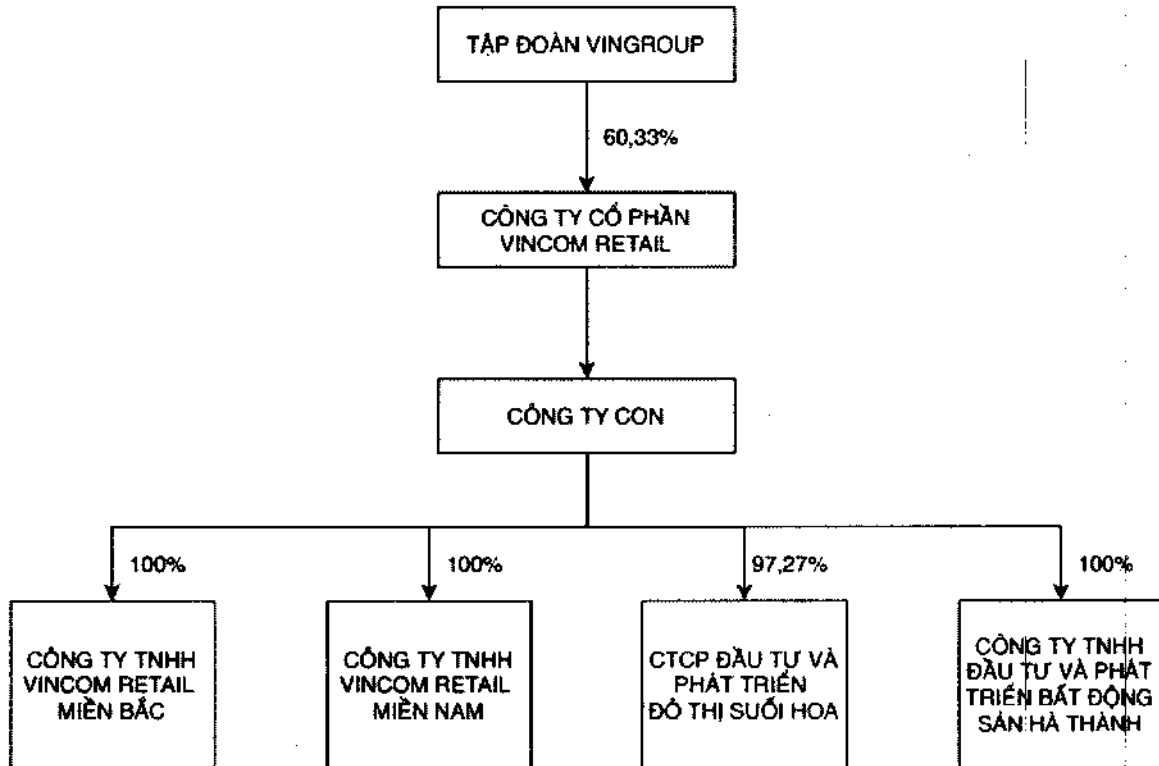


Những cột mốc phát triển quan trọng	
2012	<ul style="list-style-type: none"> Thành lập Công ty TNHH Vincom Retail
2013	<ul style="list-style-type: none"> Chuyển từ công ty TNHH sang công ty cổ phần Công ty nhận chuyển nhượng các TTTM Vincom từ Vingroup bao gồm TTTM Vincom Center Bà Triệu, TTTM Vincom 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	<ul style="list-style-type: none"> Nhận chuyển nhượng Vincom Mega Mall Times City từ Vingroup Khai trương TTTM Vincom Plaza Hạ Long – TTTM đầu tiên ngoài Hà Nội và TP.HCM Sở hữu danh mục gồm 6 TTTM vào ngày 31/12/2014
2015	<ul style="list-style-type: none"> Sở hữu danh mục gồm 21 TTTM vào ngày 31/12/2015 với tổng diện tích sàn bán lẻ xây

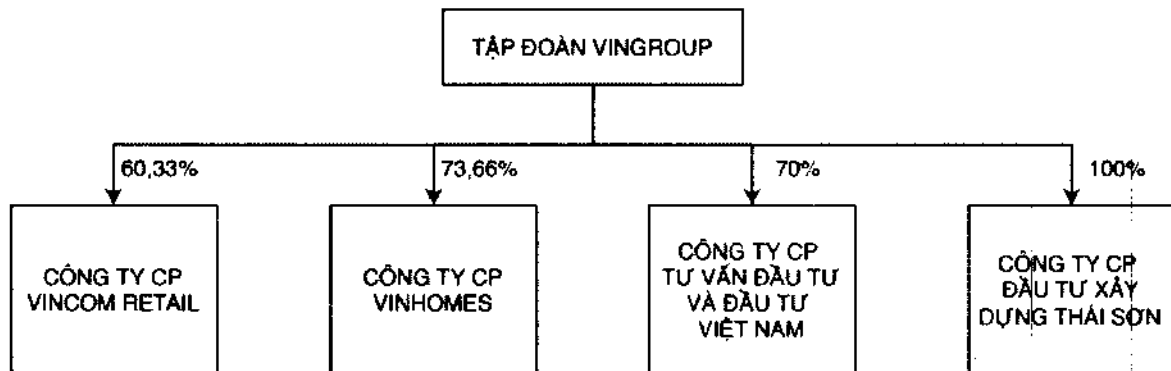
	<p>dựng khoảng 850.000 m², bao gồm 10 TTTM mới khai trương, nổi bật nhất là TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiếp tục nhận khoản đầu tư thứ 2 trị giá 100 triệu đô la Mỹ từ quỹ Warburg Pincus Investments III B.V
2016	<ul style="list-style-type: none"> • Ra mắt Trung tâm mua sắm Vincom+ • Cửa hàng đầu tiên của Zara tại Việt Nam mở tại TTTM Vincom Center Đồng Khởi • Khai trương 10 TTTM mới • Sở hữu danh mục gồm 31 TTTM tại ngày 31/12/2016, với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng xây dựng 1 triệu m² • Bàn giao dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, dự án bất động sản phức hợp đầu tiên của Vincom Retail, với 378 căn hộ cao cấp • Bán gần 700 nhà phố thương mại, condotel, shopoffice tại 5 tỉnh, thành phố • Nhận các khoản góp vốn và tài sản có tổng giá trị khoảng 8.610 tỷ đồng (tương đương 390 triệu đô la Mỹ) từ Tập đoàn Vingroup
2017	<ul style="list-style-type: none"> • Khai trương 15 TTTM • Sở hữu danh mục gồm 46 TTTM, với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng 1,2 triệu m² tại 24 tỉnh thành trên cả nước • Zara và H&M mở cửa hàng đầu tiên tại Hà Nội lần lượt tại Vincom Center Bà Triệu và Vincom Mega Mall Royal City • Cửa hàng đầu tiên của H&M, Pull&Bear, Massimo Dutti, Stradivarius tại Việt Nam mở tại Vincom Center Đồng Khởi • Bán hơn 1.200 căn hộ, condotel, nhà phố thương mại ở 8 tỉnh, thành phố
2018	<ul style="list-style-type: none"> • 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 nhà 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	<ul style="list-style-type: none"> • Khai trương 13 dự án mới với tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 95,8% • 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 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

2. Cơ Cấu Tổ Chức Công Ty

Tính đến ngày 30/06/2020, cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành theo như Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành bao gồm:



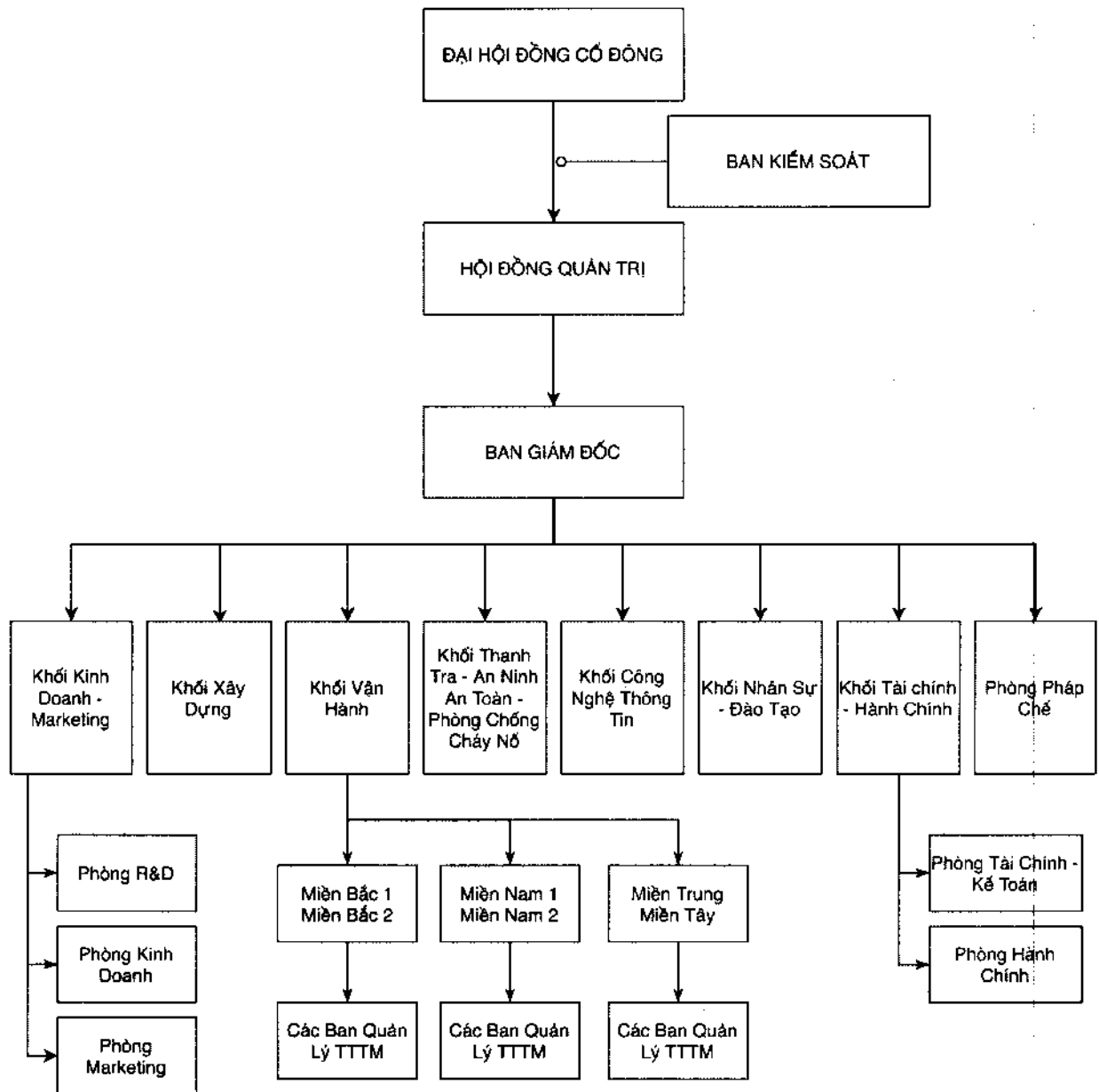
Tính đến ngày 30/06/2020, mối quan hệ giữa Vincom Retail và các công ty chủ đầu tư liên quan đến việc sử dụng vốn như sau (*):



(* tỷ lệ biểu quyết)

3. Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành

Tính đến ngày 30/06/2020, cơ cấu quản lý của Tổ Chức Phát Hành như sau:



3.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công Ty, và không bị giới hạn và ảnh hưởng bởi các quyền của HĐQT theo Điều Lệ Công Ty, thực hiện tất cả các quyền hạn của Công Ty. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm 01 (một) lần và phải được tổ chức trong thời hạn 04 (bốn) tháng hoặc không quá 06 (sáu) tháng (nếu được sự chấp thuận gia hạn của cơ quan đăng ký kinh doanh), kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

3.2. Hội Đồng Quản Trị

HĐQT là cơ quan quyền lực đại diện cho Công Ty trong mọi việc, trừ các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Hoạt động kinh doanh, chỉ đạo, theo dõi và quản lý nói chung của Công Ty và công ty con phải được quản lý hoặc chịu sự điều hành của HĐQT. HĐQT có trách nhiệm kiểm tra giám sát các hoạt động quản lý của Tổng Giám đốc và những người điều hành khác (Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế Toán trưởng và những nhân sự khác của Công Ty được HĐQT chấp thuận).

3.3. Ban Kiểm Soát

Ban Kiểm Soát chịu trách nhiệm về việc giám sát tình hình hoạt động của và quản lý của Công Ty. Các thành viên Ban Kiểm Soát của Công Ty được bầu và miễn nhiệm tại các kỳ họp ĐHĐCĐ của Công Ty. Ban Kiểm Soát chịu trách nhiệm kiểm tra hoạt động của HĐQT của Công Ty. Ban Kiểm Soát có từ 03 (ba) đến 05 (năm) thành viên. Ban Kiểm Soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam.

3.4. Ban Giám Đốc

Công Ty thiết lập hệ thống quản lý trong đó tổ chức quản lý sẽ chịu trách nhiệm và hoạt động dưới sự lãnh đạo của HĐQT. Công Ty sẽ có Tổng Giám đốc, một số Phó Tổng Giám đốc, và một Kế Toán Trưởng. Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc có thể kiêm cả vị trí là thành viên của HĐQT, được bổ nhiệm hoặc bãi nhiệm theo nghị quyết của HĐQT.

3.5. Các khối, phòng ban chức năng

Khối Kinh doanh – Marketing

- Phòng R&D/Quản trị dự án:
 - Nghiên cứu thị trường, đối thủ cạnh tranh, phát triển danh mục dự án, đánh giá hiệu quả đầu tư dự án;
 - Quản trị dự án định vị TTTM, quy hoạch mặt bằng và khách thuê, đánh giá hiệu quả TTTM.
- Phòng Marketing:
 - Xây dựng chiến lược marketing và kế hoạch/ngân sách năm;
 - Tổ chức lập kế hoạch, ý tưởng, ngân sách và triển khai;
 - Xây dựng và phát triển nội dung, các kênh truyền thông/tương tác với khách hàng.
- Phòng Kinh doanh cho thuê TTTM:
 - Xây dựng chiến lược kinh doanh, xác định mục tiêu kinh doanh, phát triển khách thuê và đề xuất giải pháp tối ưu doanh thu.

Khối Xây dựng

- Kiểm soát thiết kế:
 - Tổ chức xây dựng yêu cầu thiết kế cho các dự án mới và tái thiết kế các TTTM đang vận hành;
 - Nghiên cứu các giải pháp công nghệ mới để ứng dụng vào công tác kiểm soát thiết kế; hoặc nghiên cứu các giải pháp, công nghệ, vật liệu mới để ứng dụng trong thiết kế và thi công.
- Ban quản lý Xây dựng:
 - Kiểm soát và giám sát chất lượng nhà thầu về tiến độ và chất lượng thi công theo kế hoạch xây dựng;
 - Kiểm soát việc bàn giao các hạng mục, các công trình;
 - Đề xuất các giải pháp đẩy nhanh tiến độ thi công và nâng cao chất lượng công trình đảm bảo hiệu quả kinh tế.
- Nhóm Thanh quyết toán:
 - Kiểm soát việc quản lý khối lượng dự án, vật tư, vật liệu, hợp đồng thi công.

Khối Vận hành

- Tổ chức, bố trí TTTM mở mới;
- Quản lý tài sản, duy trì chất lượng cơ sở đảm bảo đúng tiêu chuẩn vận hành;
- Chăm sóc khách hàng quản lý tình trạng khách thuê, thúc đẩy tình trạng kinh doanh gian hàng duy trì tỷ lệ lấp đầy theo kế hoạch kinh doanh;
- Kiểm soát công tác quản lý vận hành bảo dưỡng trang thiết bị kỹ thuật tại các cơ sở;
- Thẩm định hạng mục cải tạo lớn trong quá trình vận hành;
- Xây dựng và kiểm soát định mức tiêu hao năng lượng đề xuất các giải pháp cải tiến để nâng cao hiệu quả vận hành.

Khối Thanh tra – An ninh an toàn – Phòng chống cháy nổ:

- Thanh tra kiểm soát chất lượng:
 - Thanh kiểm tra định kỳ, điều tra các sự vụ liên quan đến việc tuân thủ nội quy, quy định của Công ty;
 - Phối hợp với các bộ phận để hoàn thiện chỉnh sửa các quy trình, quy định nhằm nâng cao chất lượng và công tác phối hợp nội bộ;
 - Cập nhật bộ kỹ yếu Công ty.
- Kiểm soát Phòng chống cháy nổ:
 - Thẩm định thiết kế và tư vấn các giải pháp về Phòng cháy chữa cháy (PCCC);
 - Nghiệm thu nội bộ và thực hiện công tác setup hệ thống PCCC, xin giấy phép PCCC các cơ sở tiền khai trương;
 - Kiểm soát, hướng dẫn đào tạo công tác an toàn vệ sinh lao động, an toàn phòng chống cháy nổ tại các dự án đi vào vận hành và công tác PCCN tại các dự án thi công.
- Kiểm soát An toàn – Vệ sinh lao động (AT – VSLĐ):
 - Kiểm soát, hướng dẫn đào tạo công tác AT VSLĐ của các Ban quản lý TTTM.

Khối Nhân sự - Đào tạo

- Xây dựng sơ đồ tổ chức; định biên; ngân sách nhân sự; chế độ lương thưởng đãi ngộ; khung năng lực; yêu cầu và đánh giá cán bộ; thủ tục nhân sự; quan hệ lao động...;
- Quy hoạch nhu cầu và thực hiện tuyển dụng nhân sự;
- Lập, triển khai, kiểm soát, báo cáo kế hoạch chương trình đào tạo, ngân sách đào tạo, hoạt động văn hóa, gắn kết.

Khối Công nghệ thông tin:

- Xây dựng Vận hành ứng dụng, mở mới và hỗ trợ người dùng;
- Phát triển/ tích hợp ứng dụng; quản lý dự án CNTT.

Khối Tài chính - Kế toán

- Phòng Tài chính – Kế toán:
 - Xây dựng chiến lược tài chính, quản trị rủi ro tài chính, kiểm soát định mức ngân sách;
 - Xây dựng hệ thống triển khai và kiểm soát hoạt động kế toán, các báo cáo kế toán;
 - Xây dựng các quy định, chính sách về mua sắm và quản lý tài sản.
- Phòng Hành chính tổng hợp:
 - Thực hiện công tác hành chính hậu cần, cung ứng...

Phòng Pháp chế:

- Thực hiện thủ tục pháp lý, tư vấn pháp lý;
- Phối kết hợp kiểm soát rủi ro pháp lý;
- Thực hiện quy định kiểm soát tuân thủ, rà soát và giám sát việc thực hiện hợp đồng.

4. Danh Sách Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Mà Tổ Chức Phát Hành Đang Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/Phần Vốn Góp Chi Phối, Những Công Ty Năm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành Tại Thời Điểm 30/06/2020

4.1 Công Ty Mẹ Năm Quyền Kiểm Soát Hoặc cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành

Công ty mẹ	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%) (*)	Trụ sở chính	Ngành nghề
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	60,33%	60,33%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

(*) Tỷ lệ trên thể hiện tỷ lệ sở hữu gián tiếp của công ty mẹ thông qua các công ty trong Tập đoàn.

4.2 Danh Sách Công Ty Con Sở Hữu Trực Tiếp Mà Tổ Chức Phát Hành Đang Năm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/Phần Vốn Góp Chi Phối Tính Đến Ngày 30/06/2020

Công ty con	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Ngành nghề
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100%	100%	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	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100%	100%	Số 72A Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27%	97,27%	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	100%	100%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

5. Giới Thiệu Về Quá Trình Tăng Vốn Của Tổ Chức Phát Hành

Bảng dưới đây thể hiện thay đổi về vốn điều lệ của Vincom Retail kể từ ngày thành lập (với mức vốn điều lệ là 6.000.000.000 VND) cho đến thời điểm hiện tại:

Thời gian (xác nhận tăng vốn)	Số vốn tăng thêm (VND)	Phương pháp	Vốn điều lệ sau khi tăng (VND)
05/2013	2.938.200.000.000	Tăng vốn và chuyển đổi thành hình thức công ty cổ phần	2.944.200.000.000
07/2013	2.829.600.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông và ưu đãi	5.773.800.000.000
12/2013	3.530.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông và ưu đãi	9.303.800.000.000
04/2014	2.706.780.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông và ưu đãi	12.010.580.000.000
06/2015	9.098.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông	12.019.678.000.000
07/2015	2.152.567.470.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi	14.172.245.470.000
03/2016	1.544.917.800.000	Phát hành riêng lẻ cho cổ động hiện hữu	15.717.163.270.000
05/2016	1.254.223.147.829	Phát hành riêng lẻ cho cổ động hiện hữu	16.971.386.417.829
10/2016	117.851.002.171	Phát hành riêng lẻ cho cổ động hiện hữu	17.089.237.420.000
12/2016	4.002.487.530.000	Phát hành riêng lẻ cho cổ động hiện hữu	21.091.724.950.000

Thời gian (xác nhận tăng vốn)	Số vốn tăng thêm (VND)	Phương pháp	Vốn điều lệ sau khi tăng (VND)
09/2017	419.200.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi để chuyển đổi khoản vay chuyển đổi	21.510.924.950.000
09/2017	(2.500.137.620.000)	Mua lại một phần cổ phần ưu đãi và hủy bỏ Chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông	19.010.787.330.000
12/2018	4.277.396.770.000	Phát hành cổ phiếu từ vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu	23.288.184.100.000

6. Hoạt Động Kinh Doanh

6.1 Các Lĩnh Vực Kinh Doanh Và Doanh Thu Từng Lĩnh Vực Qua Các Năm

Hoạt động kinh doanh chính của Công Ty bao gồm:

- Hoạt động cho thuê các TTTM bán lẻ và các dịch vụ liên quan; và
- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản và hoạt động cho thuê khác.

6.1.1 Hoạt động cho thuê TTTM bán lẻ và các dịch vụ liên quan:

a) Mô hình sản phẩm chính

Vincom Retail sở hữu 04 dòng sản phẩm là Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+. Với độ phủ trên toàn quốc, các loại hình mua sắm, ẩm thực và vui chơi giải trí đa dạng, hệ thống TTTM Vincom không chỉ mang tới cho khách hàng những địa điểm mua sắm sang trọng, tiện nghi mà còn là điểm đến của văn hóa, nghệ thuật và vui chơi giải trí. Vincom Retail có vai trò dẫn dắt xu hướng tiêu dùng và khẳng định uy tín của một nhà đầu tư, phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu với các TTTM đẳng cấp, quy mô bậc nhất Việt Nam.

- *Hệ thống TTTM Vincom Center:*

Vincom Center tọa lạc tại các vị trí đắc địa thuộc các đô thị lớn, đông dân cư của Việt Nam với các thương hiệu nổi tiếng trong nước và quốc tế. Hiện tại Công Ty sở hữu và vận hành 07 TTTM Vincom Center trên cả nước, gồm 05 TTTM tại Hà Nội và 02 TTTM tại Thành phố Hồ Chí Minh, với tổng diện tích sàn 280.026 m².

- *Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall:*

Vincom Mega Mall là các TTTM có quy mô lớn, hướng tới mọi đối tượng từ giới trẻ, công sở, gia đình 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 03 TTTM Vincom Mega Mall trên cả nước, gồm 02 TTTM tại Hà Nội và 01 TTTM tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng diện tích sàn 388.082 m².

- *Hệ thống TTTM Vincom Plaza:*

Các TTTM Vincom Plaza là mô hình TTTM một điểm đến mọi nhu cầu cho các khách hàng mua sắm tại các thành phố trẻ và khu vực 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 trên 35 tỉnh thành trên cả nước, với tổng diện tích sàn 857.5171 m².

- *Hệ thống trung tâm mua sắm Vincom+:*

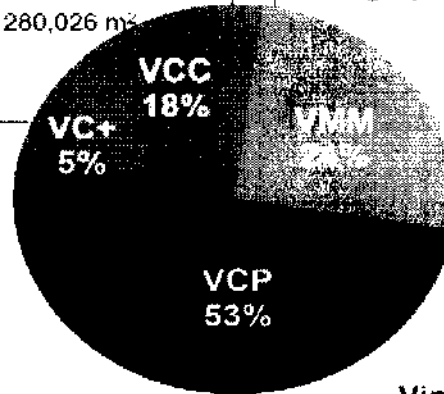
Hệ thống Vincom+ bao gồm các trung tâm mua sắm tại thị trấn, huyện và thị xã có quy mô từ 30 nghìn người trở lên, mang tới trải nghiệm mua sắm hiện đại và các sản phẩm chất lượng cao phục vụ nhu cầu người dân địa phương. Vincom Retail đã ra mắt 15 trung tâm mua sắm Vincom+ tại hơn 10 tỉnh thành trên cả nước, với tổng diện tích sàn 71.936 m².

Vincom Center

Vị trí: Trung tâm thành phố
 Diện tích TB: 40.000 – 60.000 m²
 Số lượng TTTM: 7
 Tổng diện tích sàn: 280.026 m²

Vincom Mega Mall

Vị trí: KĐT phức hợp
 Diện tích TB: 60.000 – 150.000+ m²
 Số lượng TTTM: 3
 Tổng diện tích sàn: 388.082 m²



Vincom+

Vị trí: mật độ dân cư trung bình, ngoài thành phố
 Diện tích TB: 3.000 – 5.000 m²
 Số lượng TTTM: 15
 Tổng diện tích sàn: 71.936 m²

Vincom Plaza

Vị trí: Mật độ dân cư cao, thành phố trẻ
 Diện tích TB: 10.000 – 40.000 sqm
 Số lượng TTTM: 54
 Tổng diện tích sàn: 857.517 m²

Nguồn: Công bố kết quả kinh doanh Vincom Retail Q4/2019

b) Quy mô, mạng lưới TTTM

Tính đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2019, Vincom Retail sở hữu 79 TTTM hoạt động tại 43 tỉnh và thành phố trên toàn quốc với tổng diện tích sàn bán lẻ đạt khoảng 1,6 triệu m². Trong năm 2019, hệ thống TTTM Vincom đã đạt kỷ lục mới về số lượng khách với gần 225 triệu lượt khách tới mua sắm, vui chơi và giải trí, tăng hơn 40% so với năm 2018, đồng thời hỗ trợ tổ chức 4.630 sự kiện thương mại trên cả nước.

43
Tỉnh/
Thành phố

79
Trung tâm
thương mại

~1.6tr
Tổng diện
tích sàn (m²)

Thành phố trọng điểm

Hà Nội	
10	Vincom Malls
5	Vincom Centers
2	Vincom Mega Malls
3	Vincom Plazas

Tp Hồ Chí Minh	
13	Vincom Malls
2	Vincom Center
1	Vincom Mega Mall
7	Vincom Plazas
3	Vincom+



M. Bắc (ngoài Hà Nội)	
19	Vincom Malls
18	Vincom Plazas
3	Vincom+

Miền Trung	
20	Vincom Malls
13	Vincom Plazas
7	Vincom+

M. Nam (ngoài Tp. HCM)	
17	Vincom Malls
15	Vincom Plazas
2	Vincom+

Nguồn: Công bố kết quả kinh doanh Vincom Retail Q4/2019

Với độ phủ trên toàn quốc, các loại hình mua sắm, ẩm thực và vui chơi giải trí đa dạng, hệ thống TTTM Vincom không chỉ mang tới cho khách hàng những địa điểm mua sắm sang trọng, tiện nghi mà còn là điểm đến của văn hoá, nghệ thuật và vui chơi giải trí. Vincom Retail có vai trò dẫn dắt xu hướng tiêu dùng và khẳng định uy tín của một nhà đầu tư, phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu với các TTTM đẳng cấp,

quy mô bậc nhất Việt Nam. 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, Uniqlo, Adidas, Nike, California Fitness, CGV Cinemas, TiNiWorld với hơn 5.000 gian hàng trên toàn hệ thống.

c) **Danh sách các dự án TTTM đến thời điểm 31/12/2019**

STT	Tên Trung tâm Thương mại	Loại hình	Địa điểm
1	Vincom Center Bà Triệu	VCC	Hà Nội
2	Vincom Center Đồng Khởi	VCC	Thành phố Hồ Chí Minh
3	Vincom Center Nguyễn Chí Thanh	VCC	Hà Nội
4	Vincom Center Phạm Ngọc Thạch	VCC	Hà Nội
5	Vincom Center Trần Duy Hưng	VCC	Hà Nội
6	Vincom Center Landmark 81	VCC	Thành phố Hồ Chí Minh
7	Vincom Center Metropolis	VCC	Hà Nội
8	Vincom Mega Mall Royal City	VMM	Hà Nội
9	Vincom Mega Mall Times City	VMM	Hà Nội
10	Vincom Mega Mall Thảo Điền	VMM	Thành phố Hồ Chí Minh
11	Vincom Plaza Long Biên	VCP	Hà Nội
12	Vincom Plaza Bắc Từ Liêm	VCP	Hà Nội
13	Vincom Plaza Hạ Long	VCP	Quảng Ninh
14	Vincom Plaza Thủ Đức	VCP	Thành phố Hồ Chí Minh
15	Vincom Plaza Ngô Quyền	VCP	Đà Nẵng
16	Vincom Plaza Hùng Vương	VCP	Cần Thơ
17	Vincom Plaza Lê Thánh Tông	VCP	Hải Phòng
18	Vincom Plaza Xuân Khánh	VCP	Cần Thơ
19	Vincom Plaza Trần Phú	VCP	Bạc Liêu
20	Vincom Plaza Lý Bôn, Thái Bình	VCP	Thái Bình
21	Vincom Plaza Buôn Ma Thuột	VCP	Đắk Lắk
22	Vincom Plaza Lê Văn Việt	VCP	Thành phố Hồ Chí Minh
23	Vincom Plaza Gò Vấp	VCP	Thành phố Hồ Chí Minh
24	Vincom Plaza Việt Trì	VCP	Phú Thọ
25	Vincom Plaza Long Xuyên	VCP	An Giang
26	Vincom Plaza Quang Trung	VCP	Thành phố Hồ Chí Minh
27	Vincom Plaza Biên Hòa	VCP	Đồng Nai
28	Vincom Plaza Yên Bái	VCP	Yên Bái
29	Vincom Plaza Sài Gòn Res	VCP	Thành phố Hồ Chí Minh
30	Vincom Plaza Kiên Giang	VCP	Kiên Giang
31	Vincom Plaza Trà Vinh	VCP	Trà Vinh
32	Vincom Plaza Vĩnh Long	VCP	Vĩnh Long
33	Vincom Plaza Tuyên Quang	VCP	Tuyên Quang
34	Vincom Plaza Vị Thanh	VCP	Hậu Giang
35	Vincom Plaza Thanh Hóa	VCP	Thanh Hóa
36	Vincom Plaza Hà Huy Tập, Hà Tĩnh	VCP	Hà Tĩnh
37	Vincom Plaza Đồng Hới	VCP	Quảng Bình
38	Vincom Plaza Huế	VCP	Huế
39	Vincom Plaza Tuy Hòa	VCP	Phú Yên

40	Vincom Plaza Lê Thánh Tôn	VCP	Khánh Hòa
41	Vincom Plaza Bảo Lộc	VCP	Lâm Đồng
42	Vincom Plaza Tân An	VCP	Long An
43	Vincom Plaza Ba Tháng Hai	VCP	Thành phố Hồ Chí Minh
44	Vincom Plaza Cộng Hòa	VCP	Thành phố Hồ Chí Minh
45	Vincom Plaza Thái Nguyên	VCP	Khánh Hòa
46	Vincom Plaza Sơn La	VCP	Sơn La
47	Vincom Plaza Thái Nguyên	VCP	Thái Nguyên
48	Vincom Plaza Trần Phú	VCP	Khánh Hòa
49	Vincom Plaza Lý Thái Tô	VCP	Bắc Ninh
50	Vincom Plaza Lạng Sơn	VCP	Lạng Sơn
51	Vincom Plaza Phủ Lý	VCP	Hà Nam
52	Vincom Plaza Cà Mau	VCP	Cà Mau
53	Vincom Plaza Quảng Ngãi	VCP	Quảng Ngãi
54	Vincom Plaza Tây Ninh	VCP	Tây Ninh
55	Vincom Plaza Imperia	VCP	Hải Phòng
56	Vincom Plaza Skylake	VCP	Hà Nội
57	Vincom Plaza Móng Cái	VCP	Quảng Ninh
58	Vincom Plaza Hòa Bình	VCP	Hòa Bình
59	Vincom Plaza Cao Lãnh	VCP	Đồng Tháp
60	Vincom Plaza Dĩ An	VCP	Bình Dương
61	Vincom Plaza Cẩm Phả	VCP	Quảng Ninh
62	Vincom Plaza Bắc Cạn	VCP	Bắc Cạn
63	Vincom Plaza Sóc Trăng	VCP	Sóc Trăng
64	Vincom Plaza Kon Tum	VCP	Kon Tum
65	Vincom+ Long Thành	VC+	Đồng Nai
66	Vincom+ Chí Linh	VC+	Hải Dương
67	Vincom+ Nam Long, Quận 7	VC+	Thành phố Hồ Chí Minh
68	Vincom+ Quận 2	VC+	Thành phố Hồ Chí Minh
69	Vincom+ Sky Center	VC+	Thành phố Hồ Chí Minh
70	Vincom+ Uông Bí	VC+	Quảng Ninh
71	Vincom+ Tĩnh Gia, Thanh Hóa	VC+	Thanh Hóa
72	Vincom+ Kỳ Anh, Hà Tĩnh	VC+	Hà Tĩnh
73	Vincom+ Cam Ranh	VC+	Khánh Hòa
74	Vincom+ Nam Đàn	VC+	Nghệ An
75	Vincom+ Sa Đéc	VC+	Đồng Tháp
76	Vincom+ Phú Thọ	VC+	Phú Thọ
77	Vincom+ Ninh Hòa	VC+	Khánh Hòa
78	Vincom+ Thái Hòa	VC+	Nghệ An
79	Vincom+ Phan Rang	VC+	Ninh Thuận

Một số dự án TTTM đã đi vào hoạt động

Hệ thống TTTM Vincom Center



1. Dự án Vincom Center Bà Triệu, Hà Nội (“VCC Bà Triệu”)

Vincom Center Bà Triệu là TTTM nằm tại các tầng đế dưới Tòa tháp VCC Bà Triệu gồm 3 cao ốc liên thông nằm ở vị trí giao thương lý tưởng bậc nhất của thành phố Hà Nội, cách Hồ Gươm chưa đầy 2 km về phía Nam.

TTTM VCC Bà Triệu với tổng mặt bằng lên tới hơn 42.400 m². Nơi đây được coi là nơi hội tụ các thương hiệu trong nước và quốc tế hàng đầu. Bên cạnh đó, không gian ẩm thực, café và giải trí giúp trung tâm thương mại này trở thành điểm đến lý tưởng của các gia đình và giới trẻ hiện đại của thành phố.

2. Dự án Vincom Center Đồng Khởi, TP. Hồ Chí Minh (“VCC Đồng Khởi”)

Tọa lạc tại vị trí đẹp bậc nhất TP. Hồ Chí Minh với 3 mặt tiền hướng ra 3 khu phố sầm uất: Đồng Khởi – Lê Thánh Tôn – Lý Tự Trọng, VCC Đồng Khởi là TTTM được khai trương ngày 30/4/2010, có tổng diện tích mặt bằng bán lẻ có thể cho thuê hơn 29.300 m² với những thương hiệu thời trang, nhà hàng, cửa hàng café, khu vui chơi giải trí cao cấp trải rộng từ tầng hầm B3 đến tầng L4.

VCC Đồng Khởi là nơi tụ hội của nhiều thương hiệu bán lẻ cao cấp, lần đầu ra mắt tại thị trường Việt Nam và luôn có tỷ lệ lấp đầy cao kể từ khi hoạt động.



3. Dự án Vincom Center Nguyễn Chí Thanh (“VCC Nguyễn Chí Thanh”)

Ngày 20/11/2015, TTTM VCC Nguyễn Chí Thanh chính thức khai trương với tổng diện tích hơn 35.200 m², tọa lạc tại phố Nguyễn Chí Thanh – tuyến đường sầm uất kết nối trung tâm Hà Nội với khu đô thị mới phía Tây. VCC Nguyễn Chí Thanh được thiết kế với những khối kính cong mềm mại đầy ấn tượng và tô điểm bằng đá tự nhiên với hoa văn sang trọng thường sử dụng trong các công trình hoàng gia Ấn Độ. TTTM bao gồm 7 tầng thương mại, là nơi hội tụ của các thương hiệu thời trang, giải trí, ẩm thực, nội thất uy tín được yêu thích trong nước và quốc tế.

4. Dự án Vincom Center Phạm Ngọc Thạch (“VCC Phạm Ngọc Thạch”)

Ngày 5/11/2016, TTTM VCC Phạm Ngọc Thạch chính thức đi vào hoạt động sau 12 tháng thi công. Tọa lạc ngay ngã 4 trung tâm quận Đống Đa, khu vực trung tâm bán lẻ sôi động và đông dân nhất Hà Nội, VCC Phạm Ngọc Thạch có tổng diện tích mặt sàn lên tới hơn 26.000 m², gồm 8 tầng nổi và 3 tầng ngầm là điểm đến mua sắm lý tưởng với các nhãn hàng đang được ưa chuộng dẫn đầu phong cách trên thị trường như cửa hàng đầu tiên của Uniqlo tại Hà Nội, Hadilao, Koi Thé, Pizza 4Ps... Vincom Phạm Ngọc Thạch tiếp tục khẳng định vai trò tiên phong, dẫn dắt thị trường bán lẻ Việt Nam của Vincom Retail trong việc đem đến những sản phẩm – dịch vụ theo tiêu chuẩn quốc tế, đón đầu xu hướng thời thượng và mở ra những trải nghiệm mới về phong cách sống hiện đại.

5. Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng (“VCC Trần Duy Hưng”)

Vào ngày 26/4/2019, VCC Trần Duy Hưng - TTTM đầu tiên tại quận Cầu Giấy của Vincom Retail - chính thức khai trương. Toạ lạc ở vị trí trung tâm trên đường Trần Duy Hưng, giữa giao lộ các tuyến phố đông đúc nhất của thủ đô, nơi tập trung hàng loạt các khu đô thị lớn, VCC Trần Duy Hưng đã trở thành tâm điểm mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực hiện đại mới phía Tây thành phố.

VCC Trần Duy Hưng giới thiệu tới công chúng phong cách thiết kế TTTM hoàn toàn mới. Toàn bộ mặt tiền 5 tầng nổi được tạo điểm nhấn bằng những lát cắt mạnh mẽ và hiện đại, kết hợp với hiệu ứng ánh sáng đặc biệt để tạo nên một “nhịp điệu” mới mẻ, gây ấn tượng mạnh với bất cứ ai lần đầu tiên đến đây. Quy tụ những thương hiệu hàng đầu trong nước và quốc tế, Vincom Center Trần Duy Hưng đã trở thành “thiên đường vui chơi giải trí” hấp dẫn nhất dành cho mọi gia đình.

6. Dự án Vincom Center Landmark 81 (“VCC Landmark 81”)

Vincom Center Landmark 81 ra mắt lần đầu tiên vào tháng 7/2018 và Đài quan sát Skyview Landmark 81 mở cửa tháng 4/2019 tại toà nhà cao nhất Việt Nam Landmark 81 thuộc tổ hợp Vinhomes Central Park, là biểu tượng mới của lối sống đẳng cấp, mang đến các trải nghiệm mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực sang trọng tại TP. Hồ Chí Minh.

Với chiều cao kỷ lục 461,2 m, Landmark 81 chính thức trở thành toà nhà cao nhất Việt Nam và Top những toà nhà cao nhất thế giới vào thời điểm khai trương năm 2018. Landmark 81 bao gồm 81 tầng, diện tích mặt sàn hơn 486.000 m², là nơi quy tụ các trải nghiệm sống cao cấp với chất lượng quốc tế. Với thiết kế mang đậm tinh thần truyền thống cùng nét hiện đại kết hợp với không gian xanh thân thiện với môi trường, VCC Landmark 81 là trung tâm thương mại Việt Nam duy nhất được tạp chí International Property Awards vinh danh tại cả hai hạng mục TTTM tốt nhất châu Á và TTTM tốt nhất thế giới. Với hàng trăm thương hiệu trong nước và quốc tế nổi tiếng quy tụ, VCC Landmark 81 là điểm hẹn hàng đầu của giới trẻ TP. Hồ Chí Minh hiện đại và khách du lịch quốc tế, trong khi đó Đài Quan sát Skyview Landmark 81 là điểm đến của thành phố Hồ Chí Minh, chiêm ngưỡng toàn khung cảnh thành phố từ độ cao 461,2 m.

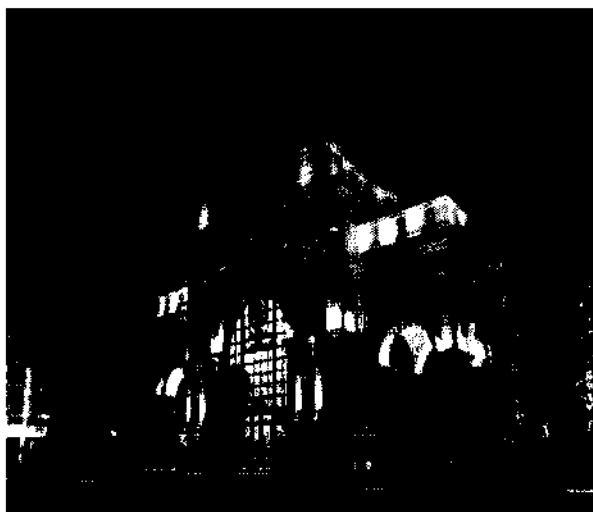


7. Dự án Vincom Center Metropolis (“VCC Metropolis”)

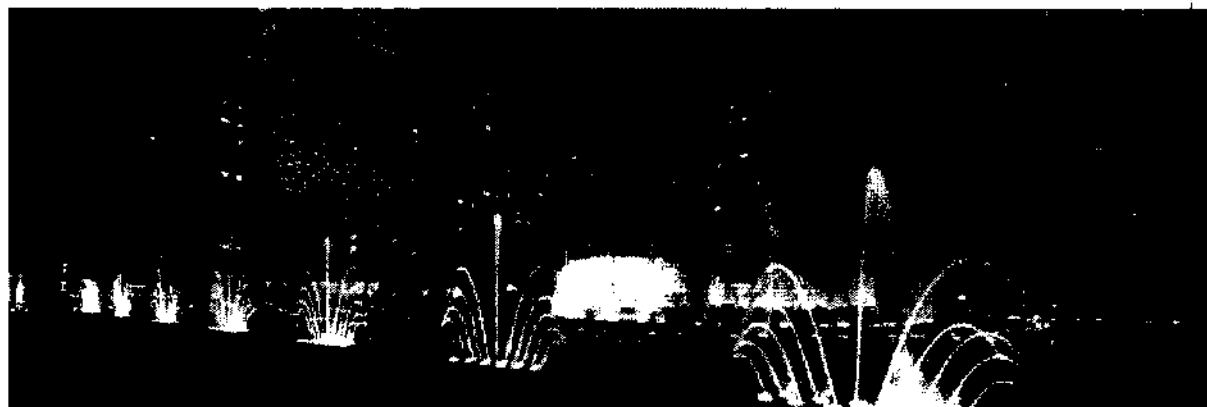


Chính thức khai trương ngày 24/12/2018, VCC Metropolis là trung tâm thương mại Vincom đầu tiên tại quận Ba Đình – tại tọa độ vàng của thủ đô Hà Nội, khu vực ngoại giao, hành chính sôi động của thành phố.

Với 4 tầng thương mại trên tổng diện tích khoảng hơn 31.000 m², VCC Metropolis trở thành tâm điểm mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực mới của Hà Nội. Lần đầu tiên tại Hà Nội, giới trẻ và các gia đình có thể trải nghiệm công nghệ chiếu phim màn hình IMAX và thưởng thức thiên đường ẩm thực quốc tế đến từ những nhà hàng nổi tiếng như San Fu Lou, Dozo Sushi, Holy Crab, El Gaucho, cafe Starbuck.

Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall**1. Dự án Vincom Mega Mall Royal City (“VMM Royal City”)**

Dự án khai trương vào tháng 7 năm 2013, TTTM VMM Royal City là tổ hợp TTTM đầu tiên tại Việt Nam phát triển theo mô hình Mega Mall chuẩn quốc tế - “một điểm đến - mọi nhu cầu - nhiều lựa chọn”. Với tổng hợp mua sắm lên đến 179.600 m², TTTM VMM Royal City là nơi hội tụ các khách thuê đa dạng, là trung tâm mua sắm với các nhãn hiệu trung đến cao cấp hàng đầu trong nước và quốc tế, H&M, Decathlon lần đầu tiên ra mắt cửa hàng tại Hà Nội, quần thể vui chơi giải trí hiện đại bao gồm sân trượt băng trong nhà đầu tiên tại Việt Nam, khu vui chơi cho mọi lứa tuổi và rạp chiếu phim CGV hiện đại dành cho giới trẻ và gia đình. Với những giá trị tiên phong tạo lập được, năm 2014, VMM Royal City được vinh danh là “Trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam năm 2014” tại Giải thưởng bất động sản Châu Á Thái Bình Dương (Asia Pacific Property Awards).

2. Dự án Vincom Mega Mall Times City (“VMM Times City”)

VMM Times City là TTTM liên hoàn dưới tầng ngầm quy mô lớn tại Đông Nam Á. Dự án bắt đầu hoạt động từ ngày 24/12/2013. Tọa lạc tại 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, cách trung tâm Hà Nội chỉ 4 km, VMM Times City bao gồm các phân khu chức năng rộng lớn, được bố trí tại tầng hầm B1 kết nối các tổ hợp toà nhà. Cùng chung quy mô và mô hình mua sắm – giải trí “tất cả trong một” như VMM Royal City, song VMM Times City lại hội tụ nhiều hạng mục khác biệt, lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam; tạo nên sự hỗ trợ khép kín trong việc đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng. Bên cạnh Thế giới mua sắm với các thương hiệu hàng đầu, đại siêu thị VinMart và Khu Ẩm thực hội tụ hương vị ẩm thực bốn phương, VMM Times City còn có một không gian giải trí vô cùng hấp dẫn với Vinpearl Aquarium Times City – Thủy cung lớn nhất Việt Nam, hệ thống rạp chiếu phim lớn CGV cùng hệ thống công nghệ hiện đại.

Ngoài ra, VMM Times City còn là một điểm đến hấp dẫn của Thủ đô với hệ thống Sân khấu nhạc nước trải dài trên dòng sông nhân tạo dài 400 m cùng những vũ điệu nước độc đáo, lần đầu tiên xuất hiện tại Hà Nội.

3. Dự án Vincom Mega Mall Thảo Điền (“VMM Thảo Điền”)

Dự án VMM Thảo Điền tọa lạc tại phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh là tổ hợp mua sắm – giải trí – ẩm thực với tổng quy mô gần 59.400 m², thuộc khuôn viên khu đô thị Masteri Thảo Điền. Dự án nằm trên trục đường xa lộ Hà Nội và kết nối trực tiếp với ga số 7 An Phú của tuyến metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên.

VMM Thảo Điền đem đến hàng ngàn tiện ích cao cấp cho cư dân với sự quy tụ nhiều thương hiệu lớn trong và ngoài nước tại đa dạng các ngành hàng thời trang, ẩm thực, vui chơi giải trí. Nơi đây, sân trượt băng tự nhiên trong nhà đạt tiêu chuẩn quốc tế đầu tiên tại Tp.HCM được xây dựng với diện tích trên 1.200 m². Đây

là nơi quy tụ đa dạng thương hiệu thời trang đẳng cấp như H&M, Mango, Cotton On, Charles & Keith, Pedro.. thiên đường ẩm thực phong phú đa dạng phong cách như MK Hot pot, Pasta Hiro, Texas Chicken.. quần thể vui chơi giải trí với hệ thống rạp BHD.

Hệ thống TTTM Vincom Plaza

1. Dự án Vincom Plaza Long Biên, Hà Nội (“VCP Long Biên”)

VCP Long Biên chính thức đi vào hoạt động từ ngày 24/12/2011, tọa lạc tại Vinhomes Riverside - khu đô thị sinh thái đẳng cấp bậc nhất Việt Nam. Với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ hơn 38.000 m², Vincom Plaza Long Biên là điểm đến cho các nhu cầu mua sắm và dịch vụ cho khu cư dân và khách hàng quận Long Biên và các khu vực lân cận.



2. Dự án Vincom Plaza Bắc Từ Liêm, Hà Nội (“VCP Bắc Từ Liêm”)

Chính thức khai trương ngày 24/12/2016, VCP Bắc Từ Liêm tọa lạc trên con đường sầm uất nhất của Quận Bắc Từ Liêm, khu vực được mệnh danh là cửa ngõ phía Tây Bắc của Thủ đô Hà Nội, từ dự án đi đến các khu vực nội và ngoại ô thành phố đều hết sức thuận tiện nhờ các trục giao thông mới hiện đại. Với tổng diện tích sàn đạt 21.259 m², VCP Bắc Từ Liêm được tích hợp nhiều tiện ích, dịch vụ, vui chơi giải trí, mua sắm đáp ứng đầy đủ nhu cầu cho người dân địa phương.

3. Dự án Vincom Plaza Hạ Long, Quảng Ninh (“VCP Hạ Long”)

Dự án VCP Hạ Long nằm ở Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Thành phố Hạ Long là trung tâm văn hóa, kinh tế và chính trị của tỉnh Quảng Ninh. Thành phố Hạ Long là điểm du lịch truyền thống tại Việt Nam, với khoảng 80% du khách là người nước ngoài.

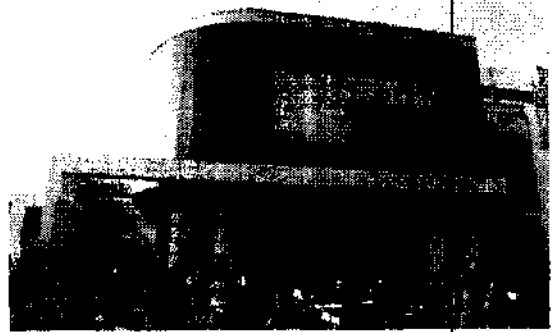


Thiết kế theo phong cách tân cổ điển hiện đại, VCP Hạ Long là điểm đến và là tổ hợp mua sắm, vui chơi, giải trí theo tiêu chuẩn quốc tế hàng đầu tại Quảng Ninh. Với thiết kế gồm 4 tầng nổi và 1 tầng hầm, tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng là 31.613 m², Vincom Hạ Long tọa lạc ngay tại vị trí đặc địa cạnh ngã tư Cột Đồng Hồ – khu vực trung tâm nhất của thành phố và được bao quanh bởi đường Cảng Mới và Trần Hưng Đạo, từ đây có thể chiêm ngưỡng vịnh Hạ Long – Kỳ quan Thiên nhiên Thế giới từ trên cao. VCP Hạ Long hiện là TTTM hàng đầu, điểm đến hấp dẫn của cả du khách và dân cư sinh sống tại thành phố Hạ Long.

4. Dự án Vincom Plaza Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh (“VCP Thủ Đức”)

Dự án VCP Thủ Đức tọa lạc tại địa chỉ 216 Võ Văn Ngân, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh với tổng diện tích sàn xây dựng là 28.887 m². Vincom Thủ Đức chính thức đi vào hoạt động ngày 8/2/2015, trở thành một địa điểm vui chơi giải trí hấp dẫn tại khu vực còn khá tiềm năng phía Đông-Bắc trung tâm TP. Hồ Chí Minh.

Dự án gồm 6 tầng thương mại bao gồm đa dạng các thương hiệu mua sắm, siêu thị tiêu dùng, rạp chiếu phim, vui chơi giải trí, thể giới ẩm thực phong phú đáp ứng đông đảo các nhu cầu của người tiêu dùng.



5. Dự án Vincom Plaza Ngô Quyền, Đà Nẵng (“VCP Ngô Quyền”)

Tọa lạc tại một trong những vị trí đắc địa sát bờ sông Hàn trên đường Ngô Quyền, dự án VCP Ngô Quyền có diện tích xây dựng khoảng 31.649 m². Dự án có mặt tiền lớn tiếp giáp với đường Trần Hưng Đạo (khoảng 70 m) và đường Ngô Quyền (khoảng 100 m) giúp khách hàng có thể dễ dàng tiếp cận dự án. Khởi công vào tháng 11/2014, dự án đã chính thức hoạt động từ 30/06/2015.

VCP Ngô Quyền là điểm nhấn hiện đại của thành phố trẻ Đà Nẵng với diện mạo trẻ trung, thời thượng, đẳng cấp quốc tế được lấy cảm hứng từ các kinh đô thời trang, ẩm thực trên toàn thế giới, là thiên đường mua sắm với rất nhiều ngành hàng đa dạng. TTTM VCP Ngô Quyền đang đóng vai trò là TTTM đi đầu tại thị trường khi thành công khai trương các thương hiệu thời trang quốc tế lớn như H&M, Aldo, Starbucks Coffee... và hứa hẹn mang lại nhiều trải nghiệm hơn nữa trong thời gian tới.

6. Dự án Vincom Plaza Hùng Vương, Cần Thơ (“VCP Hùng Vương, CT”)



Với vị trí đắc địa, hai mặt tiếp giáp hai tuyến đường Hùng Vương và Cách Mạng Tháng Tám, dự án VCP Hùng Vương, CT được xây dựng nổi bật với kiến trúc tân cổ điển sang trọng và hiện đại. Trên tổng diện tích sàn 16.021 m², bao gồm 05 tầng thương mại, VCP Hùng Vương hội tụ đầy đủ các ngành hàng, từ các mặt hàng đáp ứng nhu cầu tiêu dùng hàng ngày đến các sản phẩm thời trang, phụ kiện, mỹ phẩm, điện máy, nội thất, văn phòng phẩm, thể giới trẻ em và ẩm thực.

7. Dự án Vincom Plaza Lê Thánh Tông, Hải Phòng (“VCP Lê Thánh Tông, HP”)

Dự án VCP Lê Thánh Tông, HP là một tổ hợp bao gồm khu TTTM cao cấp, khu văn phòng, căn hộ, tọa lạc tại số 1 Lê Thánh Tông – tuyến đường huyết mạch và gần khu vực trung tâm thành phố. Được thiết kế sang trọng và khoa học với 5 tầng thương mại, VCP Lê Thánh Tông, HP hội tụ đầy đủ các ngành hàng từ các thương hiệu lớn uy tín trong nước và quốc tế như Mango, CK, Adidas, Nike, Levis... và đầy đủ các ngành hàng thu hút, xứng đáng là điểm đến mua sắm, vui chơi bậc nhất của TP Hải Phòng.

Dự án Vincom Lê Thánh Tông có tổng diện tích sàn 16.151 m², là tổ hợp mua sắm phong phú với đa dạng ngành hàng thời trang, ẩm thực, siêu thị tiêu dùng, vui chơi giải trí.

8. Dự án Vincom Plaza Xuân Khánh, Cần Thơ (“VCP Xuân Khánh”)

Ngày 20/9/2016, VCP Xuân Khánh, Cần Thơ chính thức khai trương tại tòa tháp cao nhất khu vực Đồng bằng sông Cửu Long. Đây là trung tâm thương mại thứ 2 đi vào hoạt động tại Cần Thơ, theo mô hình “Một điểm đến - Mọi nhu cầu”.

VCP Xuân Khánh thuộc tổ hợp Khách sạn 5 sao - Trung tâm Thương mại & Nhà phố Shophouse. Dự án có

vị trí đắc địa, tọa lạc tại cửa ngõ phía Tây Bắc, một mặt tiếp giáp trục đường chính 30/4, một mặt là bờ sông Cần Thơ, gần ngay khu vực chợ nổi Cái Răng - một trong những điểm giao thương sầm uất bậc nhất thành phố. TTTM VCP Xuân Khánh được bố trí tại khối đế của tòa tháp với 6 tầng thương mại trên tổng diện tích mặt sàn bán lẻ xây dựng khoảng 23.700 m². Là nơi hội tụ đầy đủ các ngành hàng phục vụ đời sống hiện đại, không gian thời trang sành điệu với các thương hiệu uy tín trong nước và quốc tế tại thành phố Cần Thơ.

9. Dự án Vincom Plaza Trần Phú, Bạc Liêu (“VCP Trần Phú, Bạc Liêu”)

Ngày 28/10/2016, VCP Trần Phú, Bạc Liêu đi vào hoạt động với kỷ lục 99% diện tích đã được cho thuê. Công trình tọa lạc tại đường Trần Phú, trục đường trung tâm hành chính và thương mại của thành phố Bạc Liêu. Trên tổng diện tích mặt sàn hơn 6.400 m² gồm 3 tầng thương mại, VCP Trần Phú, Bạc Liêu hội tụ đầy đủ các ngành hàng, từ tiêu dùng hàng ngày đến các sản phẩm thời trang, phụ kiện, mỹ phẩm, thể giới trẻ em và ẩm thực.

Tiếp nối thành công của các trung tâm thương mại Vincom trên cả nước, VCP Trần Phú, Bạc Liêu mang đến một địa chỉ vui chơi mua sắm phong cách mới, góp phần tạo dựng xu hướng tiêu dùng hiện đại cho giới trẻ và các gia đình nơi đây.

10. Dự án Vincom Plaza Lý Bôn, Thái Bình (“VCP Lý Bôn”)

Ngày 18/6/2016, TTTM Vincom đầu tiên tại thành phố Thái Bình - Vincom Lý Bôn - chính thức khai trương. VCP Lý Bôn được xây dựng theo tiêu chuẩn quốc tế tọa lạc ngay vị trí trung tâm thành phố Thái Bình với 4 mặt quay ra 4 phố lớn, thuận lợi cho các hoạt động tham quan, mua sắm, vui chơi và giải trí. Với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ xây dựng lên tới 13.980 m², VCP Lý Bôn được thiết kế gồm 5 tầng thương mại bao gồm khu mua sắm đẳng cấp, hệ thống siêu thị tiêu dùng, thể giới ẩm thực và đặc biệt là các khu vui chơi giải trí hiện đại dành cho mọi lứa tuổi, hướng đến trở thành một Trung tâm thương mại hiện đại và tiện nghi bậc nhất của tỉnh Thái Bình, góp phần làm đẹp hơn cho kiến trúc đô thị thành phố, đáp ứng nhu cầu mua sắm vui chơi của người dân và thu hút khách du lịch.

11. Dự án Vincom Plaza Buôn Ma Thuật, Đắk Lắk (“VCP Buôn Ma Thuật”)

Ngày 26/3/2016, Dự án VCP Buôn Ma Thuật - TTTM Vincom đầu tiên tại khu vực Tây Nguyên khai trương. VCP Buôn Ma Thuật tọa lạc tại trung tâm thành phố Buôn Ma Thuật (Đắk Lắk), có tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng lên tới 13.195 m², được thiết kế theo phong cách hiện đại gồm 7 tầng thương mại. Đây là tổ hợp mua sắm - vui chơi giải trí và ẩm thực lớn nhất tại thành phố Buôn Ma Thuật, đồng thời là mô hình TTTM “một điểm đến, mọi nhu cầu” đầu tiên tại thủ phủ khu vực Tây Nguyên.

VCP Buôn Ma Thuật không chỉ mở ra một thế giới hàng hóa đa dạng, phong phú từ các thương hiệu được yêu thích trong nước và quốc tế mà còn mang đến cho người dân khu vực Tây Nguyên cơ hội tiếp cận với các mô hình bán lẻ hiện đại của thế giới.

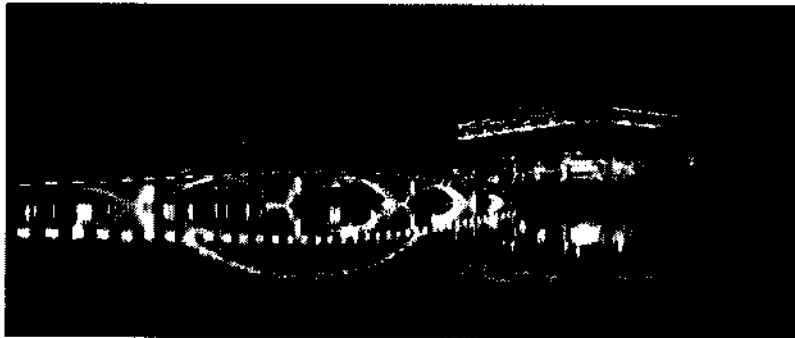
12. Dự án Vincom Plaza Lê Văn Việt, TP.Hồ Chí Minh (“VCP Lê Văn Việt”)

Ngày 26/3/2016, dự án VCP Lê Văn Việt chính thức đi vào hoạt động. VCP Lê Văn Việt - tọa lạc tại cửa ngõ phía đông Thành phố Hồ Chí Minh, trên tuyến đường sầm uất bậc nhất Quận 9. Với tổng diện tích mặt sàn lên đến 34.744 m², VCP Lê Văn Việt là điểm đến lý tưởng cho các hoạt động vui chơi giải trí, mua sắm và ẩm thực trong khu vực. Bên cạnh các thương hiệu thời trang, mỹ phẩm uy tín, siêu thị VinMart, chuỗi ẩm thực đa phong cách, rạp chiếu phim BHD Star Cineplex..., VCP Lê Văn Việt còn hấp dẫn bởi trung tâm giải trí TiNiWorld trên diện tích lên đến 3.000 m², mang đến một không gian vui chơi bổ ích, phát triển trí tuệ và kỹ năng cho trẻ, điểm đến lý tưởng cho các em những trải nghiệm vừa chơi - vừa học mỗi ngày.

13. Dự án Vincom Plaza Phan Văn Trị (“VCP Phan Văn Trị”)

Ngày 19/1/2016 TTTM VCP Phan Văn Trị chính thức khai trương theo mô hình “một điểm đến, mọi nhu cầu”. Vincom Phan Văn Trị có tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng là 23.014 m², tọa lạc tại Ngã tư Phan Văn Trị - Nguyễn Thái Sơn, hai tuyến đường lớn và sầm uất nhất Quận Gò Vấp. VCP Phan Văn Trị được thiết kế

hiện đại với 6 tầng thương mại, là TTTM thứ 2 đi vào vận hành tại địa bàn quận, sau Vincom Quang Trung.



VCP Phan Văn Trị cung cấp không gian mua sắm hiện đại, hội tụ các thương hiệu lớn, uy tín trong nước và quốc tế và thế giới tiêu dùng rộng lớn với siêu thị VinMart. Không chỉ là địa chỉ mua sắm đẳng cấp, VCP Phan Văn Trị cũng là một địa chỉ vui chơi giải trí mới dành cho giới trẻ với Rạp chiếu phim CGV và các khu vui chơi hấp dẫn khác.

14. Dự án Vincom Plaza Việt Trì, Phú Thọ (“VCP Việt Trì”)

Ngày 24/12/2015, VCP Việt Trì, Phú Thọ chính thức khai trương. Dự án nằm tại khu vực Quảng trường Trung tâm - Đại lộ Hùng Vương, VCP Việt Trì, Phú Thọ ấn tượng với kiến trúc Châu Âu sang trọng trên tổng diện tích mặt sàn xây dựng bán lẻ lên đến hơn 21.000 m². VCP Việt Trì hội tụ rất nhiều thương hiệu uy tín được yêu thích trong nước và quốc tế từ thời trang, phụ kiện, mỹ phẩm, điện máy, nội thất, công nghệ đến các nhu cầu thiết yếu như hàng tiêu dùng, sách và văn phòng phẩm, sản phẩm dành cho trẻ em, ẩm thực...

15. Dự án Vincom Plaza Long Xuyên, An Giang (“VCP Long Xuyên”)

VCP Long Xuyên, An Giang chính thức đi vào hoạt động từ ngày 24/12/2015. Dự án được xây dựng trên con phố sầm uất nhất thành phố Long Xuyên, VCP Long Xuyên với diện tích sàn bán lẻ xây dựng lên tới 15.163 m² đã trở thành điểm sáng mua sắm, giải trí và ẩm thực mới dành cho người dân An Giang và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.



16. Dự án Vincom Plaza Quang Trung – Thành phố Hồ Chí Minh (“VCP Quang Trung”)

Sáng 2/9/2015, TTTM VCP Quang Trung - tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực hiện đại tại khu vực Tây Bắc TP. Hồ Chí Minh chính thức khai trương. VCP Quang Trung tọa lạc tại vị trí đắc địa của quận Gò Vấp, ngay tại trục chính đường Quang Trung, với tổng diện tích mặt sàn lên đến 17.780 m². Không gian các tầng được thiết kế sang trọng và bố trí khoa học với trung tâm mua sắm, khu vui chơi giáo dục dành cho trẻ em, nhà sách, rạp chiếu phim, siêu thị tiêu dùng, khu vực ẩm thực trong nhà... mở ra cơ hội vui chơi giải trí và mua sắm hoàn toàn mới lạ cho đông đảo dân cư khu vực phía Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh.

17. Dự án Vincom Plaza Biên Hòa, Đồng Nai (“VCP Biên Hòa”)

Sau 6 tháng thi công, TTTM VCP Biên Hòa chính thức khai trương sáng 28/8/2015. VCP Biên Hòa tọa lạc tại vị trí nổi bật của trung tâm thành phố Biên Hòa (ngã tư Phạm Văn Thuận - Phan Trung), gồm 5 tầng nổi, một tầng hầm với tổng diện tích sàn xây dựng bán lẻ lên đến hơn 25.785 m², chia thành các phân khu, gồm mua sắm quy mô, ẩm thực đa dạng, vui chơi giải trí hấp dẫn...

Đặc biệt, sân băng Vincom Ice Rink là sân băng đầu tiên, đem đến một loại hình vui chơi giải trí mới mẻ, độc đáo dành cho giới trẻ và thanh thiếu niên thành phố Biên Hòa.

18. Dự án Vincom Plaza Yên Bái (“VCP Yên Bái”)

Khai trương ngày 29/4/2017, dự án VCP Yên Bái có tổng diện tích sàn trên 12.000 m² gồm 4 tầng thương mại, bao gồm tổ hợp mua sắm với đầy đủ các ngành hàng, siêu thị tiêu dùng VinMart, chuỗi ẩm thực, nhà sách, café và các dịch vụ vui chơi giải trí lần đầu tiên có mặt tại tỉnh như: Rạp chiếu phim tiêu chuẩn quốc tế CGV, trung tâm giải trí dành cho trẻ em. Với kinh nghiệm quản lý và điều hành chuỗi TTTM, VCP Yên Bái mang đến chất lượng dịch vụ hoàn hảo đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của khách hàng và trở thành một trong những điểm đến mua sắm an toàn và điểm hẹn vui chơi giải trí yêu thích nhất của nhân dân địa phương.

19. Dự án Vincom Plaza Saigonres, TP.Hồ Chí Minh (“VCP Saigonres”)

Dự án VCP Saigonres Quận Bình Thạnh chính thức khai trương ngày 29/4/2017, dự án tọa lạc trên một trong những con đường sầm uất nhất quận Bình Thạnh, khu vực được mệnh danh là trung tâm bán lẻ sôi động và đông dân cư nhất thành phố Hồ Chí Minh. Được thiết kế theo phong cách hiện đại, VCP Saigonres là tổ hợp Mua sắm – Vui chơi Giải trí và Ẩm thực lớn với 4 tầng thương mại, với diện tích sàn bán lẻ xây dựng là 6.987 m². Phát triển theo mô hình “Một điểm đến – Mọi nhu cầu”, VCP Saigonres trở thành điểm hẹn mới và lý tưởng của khách hàng tại khu đô thị Saigonres và những khu vực lân cận với thể giới ẩm thực phong phú, rạp chiếu phim CGV, siêu thị tiêu dùng VinMart, thiên đường vui chơi giải trí và đa dạng các thương hiệu ẩm thực như Lotteria, Kichi Kichi, Gogi House...

20. Dự án Vincom Plaza Rạch Giá, Kiên Giang (“VCP Rạch Giá”)

TTTTM VCP Rạch Giá chính thức khai trương vào ngày 29/4/2017, tại thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Dự án với vị trí đắc địa ngay cửa biển, một mặt giáp Vịnh Rạch Giá, một mặt hướng ra sông Kiên, đồng thời là giao điểm của ba tuyến đường huyết mạch giao thương sầm uất. VCP Rạch Giá có diện tích mặt sàn hơn 15.000 m² với 5 tầng thương mại, được phát triển theo mô hình “Một điểm đến – Mọi nhu cầu”. TTTM quy tụ các thương hiệu nổi tiếng về thời trang, tiêu dùng, ẩm thực; khu vui chơi dành cho thiếu nhi, rạp chiếu phim... Dự án đã trở thành địa chỉ yêu thích đáp ứng các nhu cầu đa dạng về mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực cho người dân địa phương và du khách.

21. Dự án Vincom Plaza Trà Vinh (“VCP Trà Vinh”)

Chính thức khai trương ngày 29/04/2017, VCP Trà Vinh thực sự là “Thiên đường vui chơi, mua sắm, giải trí và ẩm thực mới” của tỉnh Trà Vinh với không gian mua sắm đầy tiện nghi cùng hệ thống dịch vụ vui chơi giải trí, ẩm thực chất lượng cao đáp ứng đầy đủ mọi nhu cầu của khách hàng. Được thiết kế với phong cách hiện đại với 04 tầng thương mại, tọa lạc trên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai, trung tâm thành phố Trà Vinh với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ xây dựng lên tới khoảng 11.426 m², VCP Trà Vinh là trung tâm thương mại lớn, hiện đại bậc nhất tại thành phố Trà Vinh, là điểm hội tụ lý tưởng của những thương hiệu thời trang cao cấp, những nhà hàng sang trọng và đẳng cấp trong khu vực cùng với các dịch vụ vui chơi giải trí hàng đầu, đáp ứng nhu cầu mua sắm, vui chơi và giải trí của người dân thành phố Trà Vinh.

22. Dự án Vincom Plaza Vĩnh Long (“VCP Vĩnh Long”)

Sáng 29/4/2017, VCP Vĩnh Long chính thức khai trương. TTTM VCP Vĩnh Long có diện tích sàn bán lẻ xây dựng lên đến 11.470 m² được thiết kế theo phong cách hiện đại, quy mô 4 tầng thương mại với gần 50 Gian hàng lớn nhỏ, là mô hình Trung Tâm Thương Mại đầu tiên và duy nhất của tỉnh đáp ứng nhu cầu mua sắm, vui chơi giải trí, ẩm thực của người dân. Được phát triển theo mô hình “Một điểm đến – Mọi nhu cầu”, VCP Vĩnh Long tự tin trở thành trái tim của tỉnh, là điểm hẹn lý tưởng mới của người dân Vĩnh Long và cả các khu vực lân cận.

23. Dự án Vincom Plaza Tuyên Quang (“VCP Tuyên Quang”)

TTTTM VCP Tuyên Quang chính thức khai trương ngày 26/5/2017, đây là tổ hợp TTTM và nhà phố thương mại hiện đại, đẳng cấp bậc nhất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. TTTM Vincom Plaza Tuyên Quang được hoàn thiện có diện tích sàn bán lẻ xây dựng là 11.141 m², thực sự là “thiên đường mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực mới” của tỉnh Tuyên Quang với không gian mua sắm đầy tiện nghi cùng hệ thống dịch vụ vui chơi giải trí, ẩm thực chất lượng cao đáp ứng đầy đủ mọi nhu cầu của khách hàng.

24. Dự án Vincom Plaza Vị Thanh, Hậu Giang (“VCP Vị Thanh”)

TTTTM Vincom Plaza Vị Thanh, Hậu Giang chính thức khai trương ngày 26/5/2017. Tọa lạc tại vị trí đắc địa nhất thành phố, dự án Vincom Plaza Vị Thanh là tâm điểm kết nối thuận tiện tới mọi tuyến đường huyết mạch của thành phố cũng như dễ dàng di chuyển đến các tỉnh lân cận thông qua tuyến đường quốc lộ 61 và thủy lộ quốc gia Kênh Xáng Xà No. Vincom Plaza Vị Thanh, Hậu Giang có tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng

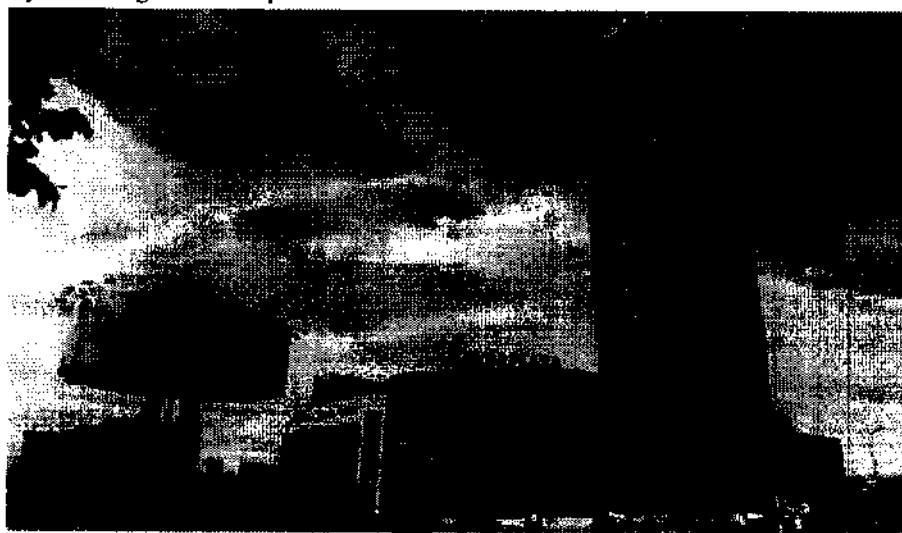
12.120 m², bao gồm các tổ hợp mua sắm, ẩm thực, khu vui chơi giải trí sôi động, rạp chiếu phim hiện đại... Vincom Vị Thanh được phát triển theo mô hình “Một điểm đến – Mọi nhu cầu”, chính là trung tâm và điểm hẹn lý tưởng mới của người dân Hậu Giang và cả các khu vực lân cận.

25. Dự án Vincom Plaza Trần Phú, Thanh Hóa (“VCP Trần Phú, Thanh Hóa”)

Vincom Plaza Trần Phú Thanh Hóa chính thức được khai trương vào ngày 28/04/2018 gồm 5 tầng trung tâm thương mại với những phân khu có quy mô lớn như trung tâm mua sắm đẳng cấp, Trung tâm vui chơi dành cho trẻ em, Rạp chiếu phim, Siêu thị tiêu dùng, Khu ẩm thực trong nhà. VCP Trần Phú Thanh Hóa là TTTM cao cấp và hiện đại bậc nhất Thanh Hóa, và trở thành “Thiên đường mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực” mới cho người dân Thanh Hóa và du khách gần xa.

26. Dự án Vincom Plaza Hà Tĩnh (“VCP Hà Tĩnh”)

VCP Hà Tĩnh tọa lạc tại ngã tư Hà Huy Tập và Hàm Nghi, khu vực trung tâm sầm uất bậc nhất của thành phố Hà Tĩnh. Được thiết kế gồm 4 tầng thương mại, VCP Hà Tĩnh có thể được ví như đài hoa của bông sen giữa lòng thành phố. Với tổng diện tích mặt sàn lên tới hơn 20.400 m², nơi đây hội tụ hàng loạt ngành hàng của các thương hiệu lớn uy tín trong nước và quốc tế.



27. Dự án Vincom Plaza Đồng Hới (“VCP Đồng Hới”)

TTTM VCP Đồng Hới trên diện tích xây dựng 7.812 m², gồm 03 tầng thương mại, tọa lạc trên con phố sầm uất nhất Phường Hải Đình, khu vực được mệnh danh là trung tâm bán lẻ sôi động và đông dân cư nhất Thành phố Đồng Hới.

28. Dự án Vincom Plaza Huế (“VCP Huế”)

TTTM VCP Huế tọa lạc ngay tại vị trí trung tâm của thành phố Huế, nơi có giao thông hết sức thuận lợi với 3 mặt tiếp giáp với các đường lớn. Với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ lên tới hơn 13.500 m² (5 tầng thương mại) – TTTM VCP Huế là TTTM lớn và hiện đại bậc nhất Thành phố Huế được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại. Với những phân khu đặc sắc, quy mô lớn lần đầu tiên có mặt tại tỉnh Thừa Thiên - Huế như Trung tâm mua sắm quy mô và đẳng cấp, Trung tâm vui chơi giáo dục dành cho trẻ em, Rạp chiếu phim BHD, Siêu thị tiêu dùng VinMart, Khu ẩm thực trong nhà...

29. Dự án Vincom Plaza Tuy Hòa (“VCP Tuy Hòa”)

Tọa lạc trên con phố sầm uất nhất phường 7, khu vực được mệnh danh là trung tâm bán lẻ sôi động và đông dân cư nhất thành phố Tuy Hòa. Từ dự án đi đến các khu vực nội và ngoại ô thành phố đều hết sức thuận tiện nhờ các trục giao thông mới hiện đại. Với hơn 40 gian hàng nằm trên diện tích sàn bán lẻ lên tới 12.122 m², VCP Tuy Hòa là nơi hội tụ của hàng trăm thương hiệu nổi tiếng trong nước và quốc tế.

30. Dự án Vincom Plaza Lê Thánh Tôn, Nha Trang (“VCP Lê Thánh Tôn”)

Tọa lạc ngay tại số 44-46 Lê Thánh Tôn, Phường Lộc Thọ, trung tâm Thành phố Nha Trang, mặt tiền đường Lê Thánh Tôn và Nguyễn Thiện Thuật, TTTM VCP Lê Thánh Tôn Nha Trang sở hữu vị trí đặc địa trong quy hoạch trung tâm thành phố. VCP Lê Thánh Tôn Nha Trang được thiết lập theo những chuẩn mực mới về sự hiện đại và sang trọng, được đánh giá là điểm đến hấp dẫn sẵn sàng đáp ứng mọi nhu cầu mua sắm & vui chơi giải trí của khách hàng. TTTM tọa lạc trên diện tích hơn 15.000m², gồm 04 tầng thương mại, với gần 50 gian hàng được quy hoạch hợp lý, hội tụ nhiều thương hiệu nổi tiếng trong nước và quốc tế.



31. Dự án Vincom Plaza Bảo Lộc (“VCP Bảo Lộc”)

Ngày 28/04/2018, TTTM VCP Bảo Lộc chính thức khai trương. Tọa lạc trên con phố sầm uất nhất phường 1, khu vực được mệnh danh là trung tâm bán lẻ sôi động và đông dân cư nhất thành phố Bảo Lộc. Từ dự án đi đến các khu vực nội và ngoại ô thành phố đều hết sức thuận tiện nhờ các trục giao thông mới hiện đại. Điều được điều đó, Tập đoàn Vingroup đã đầu tư và phát triển Trung tâm thương mại VCP Bảo Lộc trên diện tích xây dựng 12.040 m², gồm 03 tầng thương mại.

Với mục tiêu đem đến cho người dân cuộc sống tiện ích vượt trội khác biệt với các tòa nhà hiện đại ngay giữa trung tâm thành phố, VCP Bảo Lộc được tích hợp nhiều tiện ích theo tiêu chuẩn quốc tế vượt trội cho người dân địa phương và du khách gần xa.

32. Dự án Vincom Plaza Tân An (“VCP Tân An”)

Ngày 28/04/2018, TTTM VCP Tân An chính thức khai trương với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ lên tới hơn 11.000 m², được thiết kế với phong cách hiện đại với 03 tầng thương mại, VCP Tân An, Long An là TTTM lớn, hiện đại bậc nhất tại TP Tân An, là điểm hội tụ lý tưởng của những thương hiệu thời trang cao cấp, những nhà hàng sang trọng và đẳng cấp trong khu vực cùng với các dịch vụ vui chơi giải trí hàng đầu, hứa hẹn sẽ đáp ứng nhu cầu mua sắm, vui chơi và giải trí của người dân TP Tân An.

Với hệ thống dịch vụ vui chơi giải trí, ẩm thực chất lượng cao mang lại một không gian mua sắm tiện nghi và sự thư giãn tuyệt vời, VCP Tân An, Long An thực sự là “Thiên đường mua sắm, giải trí và ẩm thực” của người dân địa phương và du khách gần xa

33. Dự án Vincom Plaza Ba Tháng Hai (“VCP Ba Tháng Hai”)

VCP Ba Tháng Hai khai trương ngày 15/11/2015, tọa lạc trên một trong những con đường lớn và sầm uất nhất quận 10 thành phố Hồ Chí Minh. Với tổng diện tích sàn bán lẻ hơn 22.000 m², VCP Ba Tháng Hai là nơi hội tụ đầy đủ các ngành hàng, từ các mặt hàng đáp ứng nhu cầu tiêu dùng hàng ngày đến các sản phẩm thời trang,

phụ kiện, mỹ phẩm, điện máy, nội thất, văn phòng phẩm, thế giới trẻ em và ẩm thực.

34. Dự án Vincom Plaza Công Hòa (“VCP Công Hòa”)

Tọa lạc tại vị trí đắc địa, nơi giao nhau của hai tuyến đường Cộng Hòa – Nguyễn Thái Bình, Trung tâm thương mại VCP Công Hòa được thiết lập với những chuẩn mực mới về sự tiện lợi cho cuộc sống, hứa hẹn sẽ mang đến phong cách mới, trở thành điểm đến hàng đầu đáp ứng nhu cầu ẩm thực, giải trí... của đông đảo người dân Quận Tân Bình nói riêng và TP.HCM nói chung

Là một tổ hợp công trình với những phân khu có quy mô lớn như Trung tâm mua sắm, Khu vui chơi giáo dục dành cho trẻ em, Nhà sách, Siêu thị tiêu dùng, khu vực ẩm thực..., TTTM Vincom Công Hòa hội tụ đầy đủ các điều kiện thuận lợi để trở thành điểm đến mới hấp dẫn đối với mọi người dân.

35. Dự án Vincom Plaza Thái Nguyên Nha Trang (“VCP Thái Nguyên, Nha Trang”)

VCP Thái Nguyên Nha Trang khai trương ngày 15/11/2015, là TTTM Vincom đầu tiên được xây dựng tại thành phố biển Nha Trang – nơi được bình chọn là một trong những bãi biển đẹp nhất hành tinh với hàng triệu lượt khách du lịch trong và ngoài nước mỗi năm.

Với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ hơn 9.000 m², VCP Thái Nguyên là nơi quy tụ các trải nghiệm mua sắm sành điệu, vui chơi giải trí và ẩm thực hiện đại tại cùng một địa điểm, không chỉ cung cấp các dịch vụ tiện ích cho khách hàng địa phương mà còn góp phần đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của lượng lớn du khách quốc tế đến với thành phố này.

36. Dự án Vincom Plaza Sơn La (“VCP Sơn La”)

VCP Sơn La khai trương ngày 14/07/2018, tọa lạc trên con phố Trường Chinh sầm uất thuộc phường Quyết Thắng, khu vực đông dân cư và được mệnh danh là trung tâm bán lẻ sôi động bậc nhất của thành phố Sơn La. TTTM nằm trên trục đường giao thông mới và hiện đại, được xây dựng trên tổng diện tích hơn 11.000 m², bao gồm 03 tầng thương mại.

Với mục tiêu đem đến cho người dân địa phương trải nghiệm tổng hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực tất cả trong một, VCP Sơn La được tích hợp nhiều tiện ích hiện đại theo tiêu chuẩn quốc tế cho người dân địa phương và du khách ngay giữa trung tâm thành phố.

37. Vincom Plaza Thái Nguyên (“VCP Thái Nguyên”)

Tọa lạc trên con phố sầm uất Lương Ngọc Quyến, khu vực được mệnh danh là trung tâm bán lẻ sôi động và đông dân cư nhất thành phố Thái Nguyên, VCP Thái Nguyên gồm 05 tầng thương mại, ra mắt ngày 03/08/2018. Với 48 gian hàng nằm trên diện tích xây dựng lên tới gần 15.000 m², VCP Thái Nguyên là nơi hội tụ của đầy đủ các thương hiệu mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực, đáp ứng nhu cầu mua sắm của người dân.



38. Vincom Plaza Trần Phú Nha Trang (“VCP Trần Phú, Nha Trang”)

VCP Trần Phú, Nha Trang ra mắt ngày 15/08/2018, tọa lạc trên đường Trần Phú cắt với Trần Quang Khải – tuyến đường sầm uất chạy dài theo bãi biển Nha Trang – một trong những bãi biển đẹp nhất trên thế giới. TTTM là khối đế của tòa nhà Vinpearl Condotel Beachfront - khách sạn 5 sao thuộc chuỗi khách sạn Vinpearl sang trọng. Với diện tích sàn bán lẻ xây dựng 13.187 m², bao 04 tầng thương mại, Vincom Plaza Trần Phú quy tụ 48 thương hiệu thời trang, phụ kiện vui chơi giải trí và ẩm thực nổi tiếng được người dân địa phương và du khách quốc tế yêu thích.

39. Vincom Plaza Lý Thái Tổ, Bắc Ninh (“VCP Lý Thái Tổ”)

Ngày 31/08/2018, VCP Lý Thái Tổ, Bắc Ninh chính thức khai trương với tổng diện tích 17.400 m², 03 tầng thương mại, tọa lạc tại Ngã 6 mặt đường Lý Thái Tổ và đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa khu vực được mệnh danh là trung tâm bán lẻ sôi động và đông dân cư nhất Bắc Ninh. Từ dự án đi đến các khu vực nội và ngoại ô thành phố đều hết sức thuận tiện nhờ các trục giao thông mới hiện đại.

Với mục tiêu đem đến cho người dân cuộc sống tiện ích vượt trội khác biệt với các tòa nhà hiện đại ngay giữa trung tâm thành phố, VCP Lý Thái Tổ, Bắc Ninh mang đến không gian mua sắm hiện đại với đầy đủ, đa dạng ngành hàng và thương hiệu hàng đầu, định hướng tiêu dùng cho người dân địa phương và du khách gần xa.

40. Vincom Plaza Lạng Sơn (“VCP Lạng Sơn”)

Ngày 31/08/2018, VCP Lạng Sơn chính thức khai trương với tổng diện tích hơn 7.000 m², tọa lạc tại phố Hùng Vương – tuyến đường sầm uất kết nối trung tâm Lạng Sơn với các khu đô thị lân cận. TTTM bao gồm 04 tầng thương mại, là nơi hội tụ của các thương hiệu thời trang, giải trí, ẩm thực, nội thất,... uy tín, được yêu thích trong nước và quốc tế. Đặc biệt, nơi đây còn hấp dẫn bởi những dịch vụ và sản phẩm mới – độc – lạ lần đầu tiên xuất hiện tại Lạng Sơn.

41. Vincom Plaza Phủ Lý Hà Nam (“VCP Phủ Lý”)

Ngày 15/09/2018, VCP Phủ Lý chính thức khai trương với tổng diện tích sàn xây dựng 9.343 m², tọa lạc tại phố Biên Hòa – tuyến đường sầm uất kết nối trung tâm thành phố Phủ Lý, tiếp giáp với khu đô thị mới Nam Trần Hưng Đạo, Khu Biệt thự Lam Hạ, được thiết kế theo phong cách hiện đại, gây ấn tượng mạnh mẽ. TTTM bao gồm 5 tầng thương mại là nơi hội tụ của nhiều thương hiệu thời trang, vui chơi giải trí, ẩm thực, nội thất,... uy tín, được yêu thích bởi khách hàng trong nước và quốc tế. Đặc biệt, nơi đây còn hấp dẫn bởi những dịch vụ và sản phẩm mới – độc – lạ lần đầu tiên xuất hiện tại Hà Nam

42. Vincom Plaza Cà Mau (“VCP Cà Mau”)

Toạ lạc tại Khu phố Thương mại và TTTM, Phường 1, TP. Cà Mau, VCP Cà Mau bao gồm 4 tầng nổi và 1 tầng hầm trên diện tích hơn 11.000 m², là nơi quy tụ các trải nghiệm mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực hiện đại, tiện lợi tại cùng 1 địa điểm.

VCP Cà Mau thu hút cư dân tại khu vực với các gian hàng thời trang, phụ kiện trong nước và quốc tế được yêu thích; rạp chiếu phim Lotte Cinema lần đầu tiên có mặt tại Cà Mau. Khu vui chơi giải trí tiNiWorld được các gia đình và trẻ em toàn quốc yêu thích cũng có mặt lần đầu tiên tại Cà Mau; thế giới ẩm thực phong phú tại tầng 4 TTTM với các nhà hàng, quán cà phê; siêu thị tiêu dùng VinMart rộng 1.600 m² phục vụ các mặt hàng thiết yếu, đa dạng cho mọi gia đình.

43. Vincom Plaza Quảng Ngãi (“VCP Quảng Ngãi”)

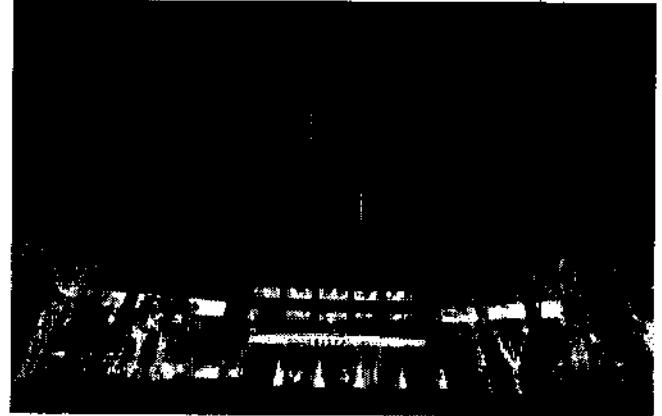
Ngày 24/12/2018, VCP Quảng Ngãi chính thức khai trương, tọa lạc tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi với 3 mặt tiền tiếp giáp các trục đường Lê Thánh Tôn, Hà Huy Tập và Phan Đăng Lưu. VCP Quảng Ngãi có tổng diện tích sàn xây dựng lên tới 11.147 m², là nơi quy tụ các thương hiệu như siêu thị VinMart, hệ thống rạp chiếu phim, khu vui chơi giải trí sôi động...

44. Vincom Plaza Tây Ninh (“VCP Tây Ninh”)

Sở hữu vị trí đắc địa, VCP Tây Ninh ra mắt ngày 24/12/2018, có 3 mặt tiền tiếp giáp với những tuyến đường nhộn nhịp nhất thành phố Tây Ninh, như ngã ba đường 30 Tháng 4 - Lê Duẩn - Trương Tùng Quân, thuận tiện di chuyển đến các điểm du lịch nổi tiếng của Tây Ninh: Núi Bà Đen, Ma Thiên Lãnh, hồ Dầu Tiếng, Tòa thánh Cao Đài, với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 7.000 m². Dự án là điểm dừng chân lý tưởng cho du khách tham quan các địa điểm du lịch nổi tiếng của địa phương cũng như khám phá đời sống vùng biên độc đáo của người dân và du khách 2 nước Việt Nam - Campuchia, mang tới cho du khách và người dân thành phố có địa điểm vui chơi giải trí hấp dẫn, đặc biệt trong các dịp lễ, Tết.

45. Vincom Plaza Imperia Hải Phòng (“VCP Imperia”)

Tọa lạc tại khối đế tòa tháp 45 tầng, VCP Imperia Hải Phòng mang đến trải nghiệm mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực thời thượng nhất thành phố Cảng. Với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ hơn 17.000 m², VCP Imperia Hải Phòng hội tụ các thương hiệu hàng đầu dành cho tín đồ mua sắm. Đây cũng là tâm điểm vui chơi, giải trí của giới trẻ và du khách khi mang tới trải nghiệm trò chơi thực tế ảo VR, cụm rạp chiếu phim quốc tế CGV và khu vui chơi. Thực khách đến đây sẽ được thưởng thức các tên tuổi ẩm thực được yêu thích và các gian hàng cà phê, trà sữa... phục vụ khách hàng mọi lứa tuổi.

**46. Vincom Plaza Skylake (“VCP Skylake”)**

Ngày 12/04/2019, TTTM VCP Skylake - TTTM đầu tiên tại quận Nam Từ Liêm và thứ 9 tại thành phố Hà Nội chính thức khai trương.

VCP Skylake tọa lạc tại khu vực giao cắt giữa đường Phạm Hùng và Dương Đình Nghệ - khu vực trung tâm kinh tế, xã hội sầm uất bậc nhất tại quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Không gian mua sắm tiện nghi của VCP Skylake có tổng diện tích hơn 13.000 m² với 3 tầng nổi, nằm tại khối đế kết nối 2 tòa căn hộ Vinhomes Skylake, được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại với nhiều tiện ích mới mẻ giúp nâng cao trải nghiệm của khách hàng.

Mang đến dịch vụ dành cho gia đình và nhân viên văn phòng tại các khu vực lân cận, VCP Skylake là nơi hội tụ của 50 thương hiệu uy tín trong nước và quốc tế, mang đến cho khách hàng những trải nghiệm mới mẻ.

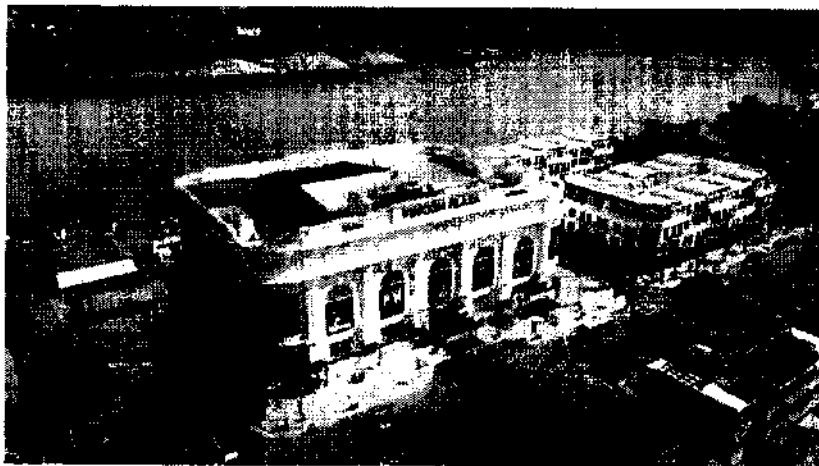
47. Vincom Plaza Móng Cái (“VCP Móng Cái”)

Ngày 30/06/2019, TTTM VCP Móng Cái chính thức khai trương với tổng diện tích hơn 11.000 m², tọa lạc tại vị trí đắc địa trên Đại lộ Hoà Bình - huyết mạch nổi thẳng đến cửa khẩu quốc tế Móng Cái, đón đầu lưu lượng khách du lịch trong nước và du khách quốc tế quanh năm tấp nập. Vincom Plaza Móng Cái gồm 04 tầng nổi, 01 tầng ngầm, là nơi hội tụ của nhiều thương hiệu Thời trang, Giải trí, Ẩm thực, Nội thất,... uy tín, được yêu thích trong nước và quốc tế. Đặc biệt, nơi đây còn hấp dẫn bởi những dịch vụ và sản phẩm mới - độc - lạ lần đầu tiên xuất hiện tại Thành phố Móng Cái.

48. Vincom Plaza Hòa Bình (“VCP Hòa Bình”)

Ngày 26/07/2019, TTTM VCP Hòa Bình chính thức khai trương với tổng diện tích hơn 11.000 m², tọa lạc tại phố Cù Chính Lan - tuyến đường kinh doanh sầm uất nhất trung tâm thành phố Hòa Bình, là TTTM thứ 70 của Vincom trên cả nước mang đến trải nghiệm mua sắm, dịch vụ mới cho người dân tỉnh Hòa Bình. VCP Hòa Bình được thiết kế với những khối cong mềm mại đầy ấn tượng theo phong cách kết hợp giữa cổ điển và hiện đại. TTTM bao gồm 4 tầng nổi, 1 tầng ngầm, là nơi hội tụ thương hiệu Thời trang, Giải trí, Ẩm thực, Nội

thất... uy tín, được yêu thích trong nước và quốc tế. Đặc biệt, nơi đây còn hấp dẫn bởi những dịch vụ và sản phẩm mới – độc – lạ lần đầu tiên xuất hiện tại thành phố Hòa Bình.



49. Vincom Plaza Cao Lãnh, Đồng Tháp (“VCP Cao Lãnh”)

Ngày 05/10/2019, TTTM VCP Cao Lãnh, Đồng Tháp chính thức khai trương với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ gần 14.000 m². Đây là TTTM thứ 2 của Vincom tại tỉnh Đồng Tháp, tọa lạc tại đường 30/4, sở hữu vị trí đẹp nằm giữa trung tâm thành phố Cao Lãnh, với 3 mặt tiền, tiếp giáp các tuyến đường huyết mạch như đường 30 tháng 4, đường Trương Định và đường Cách Mạng Tháng Tám.

VCP Cao Lãnh, Đồng Tháp được thiết kế với những khối kính cong mềm mại đầy ấn tượng và tô điểm bằng đá tự nhiên với hoa văn sang trọng thường sử dụng trong các công trình hoàng gia Ấn Độ. TTTM bao gồm 5 tầng nổi, 1 tầng ngầm, là nơi hội tụ của 50 thương hiệu Thời trang, Giải trí, Âm thực, Nội thất,... uy tín, được yêu thích trong nước và quốc tế. Đặc biệt, nơi đây còn hấp dẫn bởi những dịch vụ và sản phẩm mới – độc – lạ lần đầu tiên xuất hiện.

50. Vincom Plaza Dĩ An, Bình Dương (“VCP Dĩ An”)

VCP Dĩ An tọa lạc tại vị trí đắc địa, nằm trên tuyến đường huyết mạch DT743C và DT743B, xung quanh là các khu công nghiệp Sóng Thần, VSIP, tập trung gần 400.000 chuyên gia cao cấp nước ngoài tại các khu công nghiệp và dân cư khu vực lân cận.

Dự án với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 14.000 m² hội tụ các dịch vụ, tiện ích đa dạng như: khu phố thời trang trung cao cấp, khu âm thực đa dạng, rạp chiếu phim, khu vui chơi trẻ em, siêu thị tiêu dùng gia đình VinMart. Khu mua sắm quy tụ nhiều thương hiệu thời trang, phụ kiện cao cấp trong nước và quốc tế, cùng hàng chục gian hàng âm thực phong phú.

51. Vincom Plaza Cẩm Phả, Quảng Ninh (“VCP Cẩm Phả”)

Ngày 07/12/2019, TTTM VCP Cẩm Phả chính thức khai trương với tổng diện tích sàn xây dựng gần 11.000 m², tọa lạc tại Khu Diêm Thủy, phường Cẩm Bình – tuyến đường sầm uất trên địa bàn thành phố. VCP Cẩm Phả được thiết kế với phong cách tân cổ điển không gian thoáng mát, gần gũi, thân thiện. TTTM bao gồm 4 tầng nổi, 1 tầng hầm, là nơi hội tụ của nhiều thương hiệu Thời trang, Giải trí, Âm thực, Nội thất,... uy tín, được yêu thích trong nước và quốc tế. Đặc biệt, nơi đây còn hấp dẫn bởi những dịch vụ và sản phẩm mới – độc – lạ lần đầu tiên xuất hiện tại Cẩm Phả.

52. Vincom Plaza Bắc Kạn (“VCP Bắc Kạn”)

Ngày 24/12/2019, TTTM VCP Bắc Kạn chính thức khai trương với tổng diện tích sàn xây dựng gần 9.000 m², tọa lạc tại tổ 8A, Phường Đức Xuân, Thành Phố Bắc Kạn, Tỉnh Bắc Kạn – Khu vực sầm uất trên địa bàn thành phố. VCP Bắc Kạn được thiết kế với phong cách tân cổ điển không gian thoáng mát, gần gũi, thân thiện. TTTM bao gồm 3 tầng nổi, 1 tầng hầm, là nơi hội tụ của nhiều thương hiệu Thời trang, Giải trí, Âm thực, Nội

thất... uy tín, được yêu thích trong nước và quốc tế. Đặc biệt, nơi đây còn hấp dẫn bởi những dịch vụ và sản phẩm mới – độc – lạ lần đầu tiên xuất hiện tại Bắc Kạn.

53. Vincom Plaza Sóc Trăng (“VCP Sóc Trăng”)

Ngày 24/12/2019, TTTM VCP Sóc Trăng chính thức khai trương với tổng diện tích hơn 11.000 m², tọa lạc tại số 22, đường Trần Hưng Đạo, Khóm 1, Phường 2, Thành phố Sóc Trăng – TTTM bao gồm 4 tầng nổi, 1 tầng ngầm, là nơi hội tụ của 40 thương hiệu Thời trang, Giải trí, Ẩm thực, Nội thất,... uy tín, được yêu thích trong nước. Đặc biệt, nơi đây còn hấp dẫn bởi những dịch vụ và sản phẩm mới – độc – lạ lần đầu tiên xuất hiện tại TP. Sóc Trăng.

54. Vincom Plaza Kon Tum (“VCP Kon Tum”)

Ngày 24/12/2019, VCP Kon Tum chính thức khai trương với tổng diện tích hơn 11.000 m², tọa lạc tại đường Phan Đình Phùng – nằm trên tuyến đường quốc lộ chính là đầu mối giao thông kết với chức năng chính là khối trung tâm thương mại dịch vụ và khu nhà phố thương mại. Việc đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, nhà phố thương mại có thể đáp ứng linh hoạt nhu cầu kinh doanh của chủ đầu tư và cũng phù hợp với quy hoạch phát triển của tỉnh Kon Tum. VCP Kon Tum được xây với quy mô 1 tầng hầm và 04 tầng nổi, là nơi hội tụ hơn 40 gian hàng bao gồm Thương hiệu thời trang, vui chơi giải trí, ẩm thực uy tín trong nước và quốc tế. Đặc biệt, nơi đây còn hấp dẫn bởi những dịch vụ và sản phẩm mới – độc – lạ lần đầu tiên xuất hiện tại phố núi Kon Tum.

Hệ thống TTTM Vincom +

1. Vincom+ Long Thành, Đồng Nai

Ngày 20/12/2016, Vincom+ Long Thành với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 4.000 m² khai trương là TTTM thứ 2 tại Đồng Nai, cam kết mang lại các tiện ích mua sắm, ẩm thực, vui chơi, giải trí cho cả gia đình. Đặc biệt, sự ra đời của dự án cũng đánh dấu sự ra mắt của thương hiệu Vincom+, với mục tiêu ‘phù sống’ và mang các TTTM hiện đại tới gần hơn, tiện hơn cho người dân Việt Nam.

Với vị trí thuận lợi tại 251 đường Lê Duẩn, ngay tại trung tâm thị trấn Long Thành, cách UBND huyện khoảng 500m theo đường bộ, Vincom+ Long Thành là điểm đến lý tưởng mua sắm theo tiêu chuẩn hiện đại hàng tuần dành cho cư dân Long Thành với các sản phẩm chất lượng đảm bảo, nguồn gốc rõ ràng, chi phí hợp lý.

2. Vincom+ Chí Linh, Hải Dương

Ngày 10/01/2017 trung tâm mua sắm Vincom+ Chí Linh đã chính thức khai trương tại thị xã Chí Linh, Hải Dương. Tọa lạc tại vị trí thuận lợi Km số 4, trung tâm khu dân cư Nguyễn Trãi 1, phường Sao Đỏ, Vincom+ Chí Linh có diện tích hơn 4.000 m² là điểm mua sắm hiện đại hàng đầu tỉnh Hải Dương. Đây cũng là trung tâm Vincom+ đầu tiên tại miền Bắc đi vào hoạt động, góp phần vào sự phát triển kinh tế địa phương và nâng cao đời sống người dân. Được phát triển theo mô hình “Một điểm đến – nhiều lựa chọn”, Vincom+ Chí Linh đáp ứng các nhu cầu thiết yếu từ mua sắm, thưởng thức ẩm thực đến vui chơi giải trí.

3. Vincom+ Nam Long, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Chính thức khai trương ngày 26/05/2017, Vincom+ Nam Long tại Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh có diện tích sàn bán lẻ xây dựng lên đến 6.320 m². Tọa lạc trên con đường Trần Trọng Cung sầm uất, nhận nhíp của KĐT Nam Long, khu vực được mệnh danh là trung tâm bán lẻ sôi động và đông dân cư nhất, nằm trên trục đường chính Trần Trọng Cung. Từ dự án đi đến các khu vực nội và ngoại KĐT Nam Long đều hết sức thuận tiện nhờ các trục giao thông mới hiện đại. Với mục tiêu đem đến cho người dân cuộc sống tiện ích vượt trội khác biệt, Vincom+ Nam Long được tích hợp nhiều tiện ích theo tiêu chuẩn quốc tế vượt trội cho người tiêu dùng.

4. Vincom+ Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh

Vincom+ Quận 2 ra mắt ngày 26/11/2016, đã mang lại các tiện ích mua sắm, ẩm thực, vui chơi, giải trí cho

cả gia đình. Đây là điểm đến mua sắm theo tiêu chuẩn hiện đại hàng tuần dành cho cư dân Hommyland và cư dân trong khu vực, với các sản phẩm chất lượng đảm bảo, nguồn gốc rõ ràng, chi phí hợp lý.

5. Vincom+ Sky Center, thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 14/07/2018, TTTM Vincom+ Sky Center được chính thức khai trương trên tổng diện tích hơn 4.200 m², tọa lạc trên trục đường chính Phố Quang, trong khu vực sầm uất và đông đúc dân cư của quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh. Vincom+ Sky Center mong muốn đem đến trải nghiệm mua sắm tiện lợi, đáp ứng được nhu cầu tiêu dùng, giải trí và ẩm thực của khách hàng trong khu vực.

Với sự xuất hiện của 14 gian hàng, trung tâm thương mại Vincom+ Sky Center là nơi hội tụ của nhiều thương hiệu mua sắm, tiêu dùng quen thuộc với khách hàng Việt Nam và khu vực. Tại đây, khách hàng có thể đón đầu các xu hướng mua sắm, tiêu dùng mới nhất với sự tiện nghi và dịch vụ tận tâm.

6. Vincom+ Ưông Bí, Quảng Ninh

Ngày 17/11/2017, TTTM Vincom+ Ưông Bí chính thức khai trương với tổng diện tích 4.050 m², tọa lạc trên trục đường chính Quốc lộ 18, Từ dự án đi đến các khu vực nội và ngoại ô Thành phố Ưông Bí, tỉnh Quảng Ninh đều hết sức thuận tiện nhờ các trục giao thông mới hiện đại.



7. Vincom+ Tĩnh Gia, Thanh Hóa

TTTM Vincom+Tĩnh Gia trên diện tích xây dựng 4.050 m², quy mô 01 tầng, tọa lạc trên khu đất trung tâm xã Hải Yến, Bên cạnh QL1A cách thị trấn Tĩnh Gia 1,2 km, khu kinh tế Nghi Sơn 6 km, khu vực được xem là trung tâm sôi động và đông dân cư nhất của xã Hải Yến và khu tái định cư của nhà máy lọc dầu Nghi Sơn, Thanh Hóa.

8. Vincom+ Kỳ Anh, Hà Tĩnh

TTTM Vincom+ Kỳ Anh trên diện tích 4.050 m², gồm 1 tầng là tổ hợp Siêu thị tiêu dùng VinMart, các gian hàng trang sức, khu Game và ẩm thực. Tọa lạc ngay trên QL1A cạnh Ngã 3 Việt – Lào, Kỳ Anh là một Thị xã có huyết mạch giao thông vô cùng thuận lợi: Đường nội thị có QL1A chạy qua và quốc lộ 12 nối cảng Vũng Áng với cửa khẩu Cha Lo. Đường Thủy có khu Kinh tế Vũng Áng là Khu kinh tế trọng điểm của Quốc gia với các ngành công nghiệp nặng lớn của cả nước và khu vực Đông Nam Á.

9. Vincom+ Cam Thuận, Cam Ranh

TTTM Vincom+ Cam Ranh chính thức khai trương ngày 15/11/2015, là một trong những dự án Vincom+ đầu tiên trên cả nước. Tọa lạc tại đại lộ Hùng Vương – một trong những tuyến đường chính quan trọng tại tỉnh Khánh Hòa, với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ hơn 7.500 m², Vincom+ Cam Ranh mang sứ mệnh nâng cao chất lượng cuộc sống và mang tới cơ hội trải nghiệm các loại hình mua sắm hiện đại, mới lạ và tiện ích đến cho người dân cả địa phương.

10. Vincom+ Nam Đàn, Nghệ An

Trung tâm thương mại Vincom+ Nam Đàn chính thức khai trương vào ngày 14/07/2018 với tổng diện tích sàn xây dựng 4.050 m², tọa lạc tại Xã Văn Diên, Huyện Nam Đàn, Tỉnh Nghệ An – nằm trên quốc lộ 46, là

nơi giao thoa giữa hai tuyến đường chính quan trọng. Trung tâm thương mại nằm ở trung tâm của huyện Nam Đàn, có giao thông thuận lợi, có thể dễ dàng di chuyển tới các huyện Đô Lương, huyện Thanh Chương và huyện Hưng Nguyên.

11. Vincom+ Sa Đéc, Đồng Tháp

Vincom+ Sa Đéc tọa lạc tại trung tâm thành phố Sa Đéc, nằm trên trục đường chính Nguyễn Tất Thành, tiếp giáp các tuyến đường huyết mạch An Dương Vương, Nguyễn Hữu Cánh và đường số 5. Đây là khu vực đông dân cư và là trung tâm bán lẻ sôi động của thành phố, dễ dàng kết nối tới các trường học, bệnh viện trung tâm thành phố, cơ quan trung ương quan trọng và khu vực ngoại ô thành phố nhờ các trục giao thông mới hiện đại.

12. Vincom+ Phú Thọ

Vincom+ Phú Thọ khai trương ngày 15/12/2019, là một trong những TTTM thuộc Vincom+ đầu tiên được thiết kế theo mô hình mới với phong cách tân cổ điển, kế thừa nét hiện đại của các TTTM Vincom Plaza trên toàn quốc, tạo nên điểm nhấn hài hòa trong khu tổ hợp nhà phố Vincom và đem đến không gian mua sắm mới lạ tới người dân địa phương. Vincom+ Phú Thọ với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 3000 m², là nơi quy tụ của các thương hiệu đẳng cấp và uy tín cả trong lẫn ngoài nước, đem đến những trải nghiệm tiện ích, văn minh và góp phần nâng tầm đời sống người dân địa phương.

13. Vincom+ Ninh Hòa

Tiếp nối thành công của chuỗi Vincom+ trên cả nước, Vincom+ Ninh Hòa với tổng diện tích mặt sàn hơn 3000 m², chính thức khai trương vào ngày 15/12/2019 tại tỉnh Khánh Hòa, đã thu hút hàng nghìn lượt khách đến TTTM ngay từ ngày đầu ra mắt. Là một trong những TTTM thuộc Vincom+ đầu tiên được thiết kế theo mô hình mới với phong cách tân cổ điển, kế thừa nét hiện đại của các TTTM Vincom Plaza trên toàn quốc, tạo nên điểm nhấn hài hòa trong khu tổ hợp nhà phố Vincom, theo mô hình “Một điểm đến- Mọi nhu cầu”. Với sứ mệnh mang đến cơ hội trải nghiệm các loại hình mua sắm mới lạ, khu vui chơi giải trí và ẩm thực phong phú, Vincom+ Ninh Hòa hứa hẹn sẽ là điểm đến hàng đầu, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân địa phương.



14. Vincom+ Thái Hòa

Ngày 31/12/2019, TTTM Vincom+ Thái Hòa, Nghệ An chính thức khai trương với tổng diện tích 4.050 m², tọa lạc tại vị trí đặc địa nhất tại trung tâm Thị Xã Thái Hòa, cũng một trong những điểm “Vàng” kết nối những trục đường chính sôi động, sầm uất của Thị Xã.

15. Vincom + Phan Rang

Vincom+ Phan Rang-Ninh Thuận tọa lạc tại 122, đường 16/4, phường Mỹ Hải, Thành phố Phan Rang, Ninh Thuận có quy mô 25 gian hàng kinh doanh các loại hình dịch vụ Vui chơi giải trí, Ẩm thực, Thời trang, Siêu thị và một số ngành hàng khác với tổng diện tích mặt bằng kinh doanh là 8.096 m² trên 03 tầng lầu.

Một số dự án đang xây dựng hoặc xây dựng xong nhưng chưa đưa vào hoạt động

Bên cạnh các TTTM đã chính thức đi vào hoạt động, Vincom Retail còn đang tiếp tục có kế hoạch phát triển mạnh mẽ, một số các TTTM đang trong quá trình triển khai xây dựng hoặc đang trong quá trình lập quy hoạch và thiết kế hoặc xây dựng xong nhưng chưa đưa vào hoạt động bao gồm:

- Vincom Mega Mall Ocean Park;
- Vincom Mega Mall Smart City;
- Vincom Mega Mall Grand Park;
- ...

Trong thời gian tới, khi các dự án này hoàn thành và chính thức hoạt động sẽ hứa hẹn đáp ứng được nhu cầu tiêu dùng và mang đến một địa chỉ vui chơi mua sắm phong cách mới, góp phần tạo dựng xu hướng tiêu dùng hiện đại cho giới trẻ và các gia đình nơi đây, đồng thời tiếp tục khẳng định vai trò tiên phong, dẫn dắt thị trường bán lẻ Việt Nam của Vincom Retail trong việc đem đến những sản phẩm – dịch vụ theo tiêu chuẩn quốc tế, đón đầu xu hướng thời thượng và mở ra những trải nghiệm mới về phong cách sống hiện đại.

d) Mạng lưới khách hàng

Công Ty tạo lập và phát triển được mối quan hệ lâu dài, đồng hành với nhiều khách thuê trong nước và nước ngoài. Ngoài lợi thế về thị phần cho thuê mặt bằng, Công Ty luôn duy trì quan hệ và tương tác chặt chẽ với các khách thuê hiện tại và tiềm năng, từ đó nắm bắt chiến lược, các kế hoạch phát triển của khách thuê và có thể đưa ra các nhận định về xu hướng, nhu cầu thị trường. Nhờ đó, Công Ty có thể đề ra chiến lược phát triển dự án và kinh doanh phù hợp.

Chiến lược tiếp thị phù hợp và đội ngũ bán hàng hiệu quả giúp Công Ty đa dạng hóa cơ cấu khách thuê mặt bằng, thu hút tối đa lượng khách mua sắm đến các TTTM. Các khách thuê tiềm năng được Phòng kinh doanh của Công Ty xem xét, đánh giá trên nhiều yếu tố với trọng tâm là các chỉ tiêu: (i) khả năng phát triển và kết quả hoạt động kinh doanh của khách thuê tại từng TTTM và trên chuỗi giá trị; (ii) sự phù hợp giữa chiến lược kinh doanh của khách thuê với kế hoạch cho thuê của từng TTTM cụ thể; (iii) sự phù hợp với cơ cấu ngành hàng và hình ảnh của từng TTTM; (iv) sự hiện diện tại Việt Nam so thị trường nước ngoài; và (v) các giao dịch trước đây với Công Ty (nếu có).

Các thương hiệu quốc tế khi có kế hoạch thâm nhập thị trường Việt Nam đều tiếp cận và hợp tác với Vincom Retail để mở cửa hàng đầu tiên cũng như có khả năng triển khai trên hệ thống TTTM rộng khắp cả nước của Công Ty và đẩy nhanh quá trình mở rộng mạng lưới, tối ưu hóa khả năng tiếp cận người tiêu dùng.



Các thương hiệu quốc tế sau đây đã mở cửa hàng bán lẻ đầu tiên tại Việt Nam trong các TTTM Vincom: Zara, H&M, Uniqlo, Mango, Massimo Dutti, Pull & Bear, Decathlon v.v.... Một số thương hiệu quốc tế phổ biến khác cũng có mặt trong các TTTM Vincom bao gồm, Versace, CK, Tommy, Lacoste, Nike, Adidas, Gap, Old Navy, Cotton On, OVS, Charles&Keith, Pedro, Dior, Kiehl's, Guerlain, Lancome, Estess Lauder, Haidilao, McDonalds, San Fu Lou, Starbucks, CGV, Lotte Cinema, Tiniworld, Time zone, Dream game, California Fitness v.v.... Những thương hiệu này phù hợp thị hiếu và đạt được thành công trong kinh doanh nhất định với tầng lớp trung lưu mới ở Việt Nam – phân khúc người tiêu dùng đang có mức tăng trưởng chi tiêu tốt.

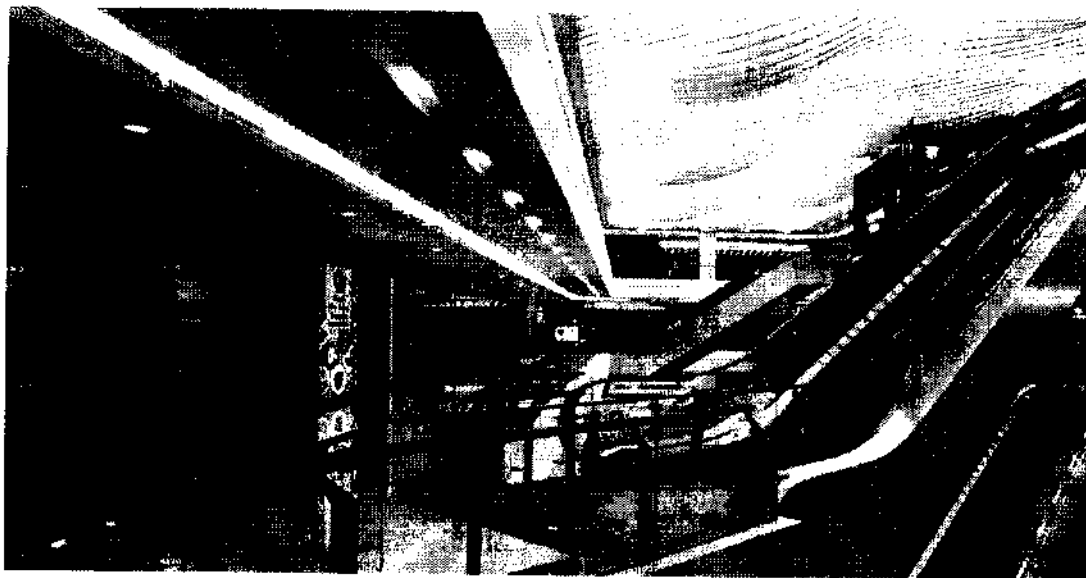
Nhiều thương hiệu nổi tiếng khác cũng chọn các TTTM Vincom là đối tác để mở rộng phạm vi tiếp cận người tiêu dùng của mình, tiêu biểu như Golden Gates, Redsun hệ thống rạp chiếu phim CGV, Lotte, hệ thống vui chơi giải trí Tiniworld, các chuỗi café Starbucks, Highland, chuỗi siêu thị tiêu dùng Vinmart.... Những thương hiệu này được đánh giá là đáp ứng đầy đủ các nhu cầu mua sắm đa dạng của người tiêu dùng Việt Nam.

e) **Giá thuê mặt bằng:**

Giá thuê mặt bằng bán lẻ trong các TTTM của Vincom Retail gồm 2 hình thức: (i) giá thuê cố định; và (ii) chia sẻ doanh thu bán hàng của khách thuê (có nhưng không thấp hơn áp dụng mức giá thuê tối thiểu). Hai hình thức tính giá thuê này giúp Công Ty có thể linh hoạt trong các phương án cho thuê với các đối tượng khách hàng khác nhau, giúp tăng doanh thu, và đạt tỉ lệ lấp đầy kỳ vọng cao. Đối với các trường hợp giá thuê mặt bằng theo hình thức chia sẻ theo doanh thu, khách thuê mặt bằng có thể cài đặt hệ thống bán hàng của mình để theo dõi doanh thu hoặc cho phép Công Ty cung cấp dịch vụ thu ngân và thu tiền bán hàng hộ người thuê. Bên cạnh giá thuê mặt bằng, Công Ty còn thu các phí dịch vụ trong các thỏa thuận thuê mặt bằng với các khách hàng. Giá thuê mặt bằng phụ thuộc vào vị trí của khu vực thuê, ngành hàng, diện tích thuê, mặt bằng giá thị trường, thương hiệu và định vị của khách thuê.

f) **Các hợp đồng cho thuê mặt bằng:**

Các hợp đồng cho thuê mặt bằng bán lẻ tại các TTTM Vincom với các khách hàng thuê phổ thông thường có thời hạn thuê là 3 năm, các khách hàng chuỗi từ 3-5 năm. Đối với các khách thuê chủ chốt, khách thuê lớn, thời gian thuê thường kéo dài từ 5 đến 10 năm. Tiền thuê mặt bằng thường được thanh toán hàng tháng. Vincom Retail thường đàm phán để gia hạn hợp đồng cho thuê với các khách hàng từ 6 tháng đến 1 năm trước khi hợp đồng cho thuê hiện tại hết hạn.



g) **Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng cho thuê**

Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng cho thuê tại các TTTM ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu cho thuê của Công Ty. Trên thực tế, tỷ lệ lấp đầy của các TTTM do Công Ty vận hành được quyết định bởi nhiều yếu tố như: cung cầu của thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam, sự cạnh tranh về giá thuê, chi phí hoạt động, vị trí và các tiện ích đi kèm của TTTM so với các TTTM của các đối thủ cạnh tranh.

Tổng diện tích sàn				Tỷ lệ lấp đầy trung bình			
(Đơn vị: nghìn m ²)	2018	2019	Tăng/Giảm (%)		2018	2019	Chênh lệch
Vincom Center	245	280	▲ 13.6	Vincom Center	91.7%	91.3%	▼ 0.4
Vincom Mega Mall	305	388	▼ 1.8	Vincom Mega Mall	88.5%	91.7%	▲ 3.2
Vincom Plaza	745	858	▲ 15.2	Vincom Plaza	82.3%	82.7%	▲ 0.4
Vincom+	65	72	▲ 15.0	Vincom+	76.5%	84.9%	▲ 8.4
	1,440	1,698	▲ 10.3		88.4%	89.8%	▲ 1.4

Nguồn: Công bố kết quả kinh doanh Vincom Retail Q4/2019

6.1.2 Đối với kinh doanh chuyển nhượng bất động sản:

Ngoài hoạt động cho thuê mặt bằng tại các TTTM, Vincom Retail còn phát triển nhà phố thương mại (shophouse) và căn hộ để bán xung quanh một số TTTM Vincom Plaza và Vincom+. Dòng tiền từ việc bán các bất động sản này giúp Công Ty có thêm nguồn tiền phát triển các TTTM.

6.2 Cơ Cấu Doanh Thu Và Lợi Nhuận Theo Từng Nhóm Sản Phẩm

Cơ cấu doanh thu năm 2018, 2019 và Quý II/2020 theo từng nhóm sản phẩm được thể hiện trong bảng sau:

Khoản mục	2018		2019		6 tháng đầu năm 2020	
	Giá trị (tỷ VND)	Tỷ trọng/ DTT	Giá trị (tỷ VND)	Tỷ trọng/ DTT	Giá trị (tỷ VND)	Tỷ trọng/ DTT
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.433	37,62%	2.027	21,89%	495	14,94%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	5.506	60,35%	7.017	75,79%	2.756	83,11%
Doanh thu khác	185	2,03%	215	2,32%	65	1,95%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.124	100%	9.259	100%	3.316	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2018, 2019 và BCTC hợp nhất Quý I & Quý II năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

Tổng doanh thu thuần 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, chiếm 75,79% tổng doanh thu. 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 1.511 tỷ Đồng, tương đương 27,44% 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 trong năm 2018. 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...

Trong 6 tháng đầu năm 2020, kết quả kinh doanh của Vincom Retail chịu tác động từ đại dịch COVID-19. Công ty đã giải ngân 675 tỷ đồng để đồng hành, hỗ trợ các khách thuê. Vì thế, kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm nay giảm so với cùng kỳ năm 2019. Tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt 3.316 tỷ Đồng, trong đó, doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan đạt 2.756 tỷ Đồng, chiếm tỷ trọng

83,11% tổng doanh thu; doanh thu đến từ chuyển nhượng bất động sản đạt 495 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 14,94%.

Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2018, 2019 và 6 tháng đầu năm 2020 theo từng nhóm sản phẩm:

Khoản mục	Năm 2018 (Tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Năm 2019 (Tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	6 tháng đầu năm 2020 (Tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp chuyên nhuận bất động sản	806	22,14%	735	16,69%	245	17,45%
Lợi nhuận gộp cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	2.882	79,15%	3.752	85,22%	1.255	89,36%
Lợi nhuận gộp khác	(47)	(1,29%)	(84)	(1,91%)	(95)	(6,81%)
Lợi nhuận gộp	3.641	100%	4.403	100%	1.405	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2018, 2019 và BCTC hợp nhất Quý I & Quý II năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

Năm 2019, tổng lợi nhuận gộp của Công Ty đạt 4.403 tỷ Đồng, tăng trưởng 20,9% so với mức thực hiện năm 2018. Trong đó lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan đạt 3.752 tỷ Đồng, tăng 30,2% so với năm 2018, chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng lợi nhuận gộp. Lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan đạt 735 tỷ Đồng, chiếm 16,7% trên tổng lợi nhuận gộp.

Trong 6 tháng đầu năm 2020, lợi nhuận gộp của Vincom Retail đạt 1.405 tỷ Đồng, giảm 27,26% so với cùng kỳ năm 2019. Mức lợi nhuận gộp này tương ứng với biên lợi nhuận gộp 42,36%.

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

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

VINCOM CENTER

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 163343 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 12 tháng 05 năm 2011, có hiệu lực đến ngày 01 tháng 12 năm 2029

VINCOM MEGA MALL

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 176400 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 28 tháng 11 năm 2011, có hiệu lực đến ngày 30 tháng 12 năm 2020

VINCOM CENTER

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 194415 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 24 tháng 10 năm 2012, có hiệu lực đến ngày 06 tháng 05 năm 2021

VINCOM MEGA MALL

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 199801 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 05 tháng 02 năm 2013, có hiệu lực đến ngày 10 tháng 05 năm 2021

TIMES CITY

VINCOM MEGA MALL

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 199802 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 05 tháng 02 năm 2013, có hiệu lực đến ngày 10 tháng 5 năm 2021

ROYAL CITY

VINCOM CENTER

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 196541 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 30 tháng 11 năm 2012, có hiệu lực đến ngày 16 tháng 5 năm 2021

LONG BINH HANUC

VINCOM PLAZA

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 180201 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 29 tháng 02

VINCOM CENTER
HOCHIMINH CITY, VIETNAM

VINCOM RETAIL



Ý nghĩa thương hiệu:



năm 2012, có hiệu lực đến ngày 30 tháng 12 năm 2020

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 209708 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 05 tháng 08 năm 2013, có hiệu lực đến ngày 06 tháng 05 năm 2021

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 0224878 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 26 tháng 05 năm 2014, có hiệu lực đến ngày 15 tháng 08 năm 2022

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 0239843 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 03 tháng 02 năm 2015, có hiệu lực đến ngày 16 tháng 09 năm 2023

Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 0270349 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 20 tháng 10 năm 2016, có hiệu lực đến ngày 06 tháng 06 năm 2024

Logo Vincom Retail với hình tượng cánh chim thể hiện khát vọng bay cao, vươn đến thành công rực rỡ. Đôi cánh hình chữ “V” là viết tắt của nước Việt Nam, Victory – thắng lợi, chữ “Retail” nghĩa là bán lẻ. Điều này thể hiện khát khao mở rộng và phát triển hệ thống bán lẻ của Công Ty đến mọi miền đất nước cũng như vươn ra thị trường quốc tế.

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

TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Hình thức hợp đồng	Doanh thu 2019 (triệu đồng)	Tình trạng Hợp đồng
1.	B2-R3-03/2018/RC/VP/HĐT-II	22/06/2018	Thuê mặt bằng bán lẻ	26.657	Đang thực hiện
2.	B1-TN-2/2017/TC/TTTM/HĐT(KTT)	27/04/2018	Thuê mặt bằng bán lẻ	24.026	Đang thực hiện
3.	B2-R2-06/2016/RC/TTTM/HĐT(KTT)	01/10/2017	Thuê mặt bằng bán lẻ	20.848	Đang thực hiện
4.	B1-TN-2/2017/TC/TTTM/HĐT(KTT)	01/06/2017	Thuê mặt bằng bán lẻ	24.189	Đang thực hiện
5.	B2-R2-06/2016/RC/TTTM/HĐT(KTT)	02/09/2016	Thuê mặt bằng bán lẻ	22.394	Đang thực hiện

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

7. Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh Trong 2 Năm Gần Nhất Và Đến Quý Gần Nhất

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2018	% tăng giảm	Năm 2019	% tăng giảm	6 tháng đầu năm 2020
Tổng tài sản	38.683.683	1,44%	35.838.690	(7,35%)	38.760.884
Vốn chủ sở hữu	28.509.281	9,26%	26.953.507	(5,46%)	27.788.874
Doanh thu thuần	9.123.952	65,34%	9.259.257	1,48%	3.315.842
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.992.331	36,47%	3.545.585	18,49%	1.042.862
Lợi nhuận khác	60.455	N/A	30.357	(49,79%)	22.381
Lợi nhuận trước thuế	3.052.785	40,76%	3.575.942	17,14%	1.065.243
Lợi nhuận sau thuế	2.413.227	19,01%	2.851.933	18,18%	835.367
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.032	30,47%	1.226	18,80%	N/A
Tỷ lệ chi trả cổ tức (*)	22,5%		10,5%		N/A
Tỷ lệ lợi nhuận/ Vốn Chủ sở hữu bình quân (ROEA) (%)	8,81%		10,28%		N/A
Tỷ suất Lợi nhuận gộp (%)	39,91%		47,56%		42,36%
Tỷ suất Lợi nhuận ròng (%)	26,35%		30,80%		25,19%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất Quý I & Quý II 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) chi tiết vui lòng xem mục 8 dưới đây.

Tính đến 31/12/2019, tổng tài sản của Vincom Retail đạt 35.839 tỷ Đồng, giảm so với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ở mức 7,35%. Biến động chính cho sự sụt giảm này là do Tài sản ngắn hạn giảm 2.053 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.

Vốn chủ sở hữu cuối 2019 là 26.954 tỷ Đồng. Trong quý II/2019, Công Ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10,5%/cổ phần. Ngoài ra, trong quý III/2019 Công Ty đã hoàn thành việc mua lại 56,5 triệu cổ phần làm cổ phiếu quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Năm 2019, doanh thu thuần của toàn Công Ty đạt mức 9.259 tỷ Đồng, tăng 1,48% so với năm 2018. Lợi nhuận sau thuế đạt 2.852 tỷ Đồng, tăng 18,18% so với năm 2018 và bằng 106% kế hoạch năm đã cam kết tại ĐHĐCĐ thường niên của Công Ty vào tháng 4/2019. Hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công Ty trong lĩnh vực cho thuê mặt bằng bán lẻ đạt tỷ lệ tăng trưởng 30% so với năm 2018.

Trong 6 tháng đầu năm 2020, do chịu ảnh hưởng từ đại dịch COVID-19, doanh thu thuần của Công Ty được công bố với mức tăng trưởng âm so với cùng kỳ năm 2019, ở mức 3.316 tỷ Đồng. Bên cạnh đó, Công Ty đã quyết định giải ngân các gói hỗ trợ 300 tỷ Đồng trong Quý I và 375 tỷ Đồng trong Quý II để đồng hành, hỗ trợ các khách thuê cùng vượt qua giai đoạn khó khăn này. Kết thúc quý II năm 2020, lợi nhuận sau thuế của Công Ty đạt 835 tỷ Đồng, tương đương khoảng 67% cùng kỳ năm 2019.

8. Chính Sách Chia Lợi Nhuận Hoặc Cổ Tức

Tổ Chức Phát Hành sẽ cân đối giữa việc tích lũy lợi nhuận để tiếp tục đầu tư nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và kế hoạch chia cổ tức trong năm 2019. HĐQT của Tổ Chức Phát Hành sẽ xem xét và quyết định khi có kết quả kinh doanh chính thức của năm.

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt đã trả (%)	0%	10,5%
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã trả (%)	22,5%	0%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	8,43%	10,58%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

9. Tình Hình Hoạt Động Tài Chính

9.1 Các Chỉ Tiêu Cơ Bản

9.1.1 Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

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

9.1.2 Các khoản phải nộp theo luật định:

Các loại thuế, phí, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Công Ty thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn. Cụ thể các khoản phải nộp theo luật định tại ngày 30/06/2020 chi tiết như sau:

Các loại thuế	31/12/2018 (triệu VND)	31/12/2019 (triệu VND)	30/06/2020 (triệu VND)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	197.823	255.478	350.290
Thuế giá trị gia tăng	12.235	33.568	121.691
Thuế sử dụng đất và tiền thuê đất	61.998	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.152	5.921	4.445
Thuế và các khoản phải nộp khác			20.379
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	276.208	294.967	496.805

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất Quý II/2020 của Tổ Chức Phát Hành)

9.1.3 Tổng dư nợ vay:

Chỉ tiêu	Năm 2018 (triệu VND)	Năm 2019 (triệu VND)	30/06/2020 (triệu VND)
Trái phiếu phát hành và nợ thuế tài chính ngắn hạn	18.079	19.415	19.887
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	-	-	-
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	18.079	19.415	19.887
Trái phiếu phát hành và nợ thuế tài chính dài hạn	2.762.382	2.765.306	3.784.431
Trái phiếu thường (i)	2.592.149	2.594.628	3.613.163
Nợ thuế tài chính từ một bên liên quan (ii)	170.233	170.678	171.268

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất Quý II/2020 của Tổ Chức Phát Hành)

(i) Chi tiết về khoản Trái phiếu thường:

(a) Trái phiếu có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ VND bao gồm 3000 trái phiếu, được tư vấn phát hành vào ngày 08/03/2017 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, 6 tháng điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng

lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN TP Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành. Trong năm 2018, Công ty đã mua lại 400 trái phiếu trước hạn.

Loại trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số TTTM được sở hữu bởi Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam và các công ty con.

(b) Trái phiếu có giá trị ghi sổ là 1.050 tỷ VND bao gồm 10.500.000 trái phiếu, được tư vấn phát hành vào ngày 17 và 27 tháng 4 năm 2020 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương, với kỳ hạn 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, và được xác định theo nguyên tắc trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,25%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

Loại trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một TTTM được sở hữu bởi Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc và các công ty con.

(ii) Chi tiết về 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 Kiệt. 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

01/01/2019	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

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

9.1.4 **Tình hình công nợ hiện nay:**

a) **Các khoản phải thu:**

Đơn vị: triệu VND

Chi tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.047.919	724.237	1.542.202
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	444.768	431.915	924.711
Trả trước cho người bán ngắn hạn	282.451	121.081	436.251
Phải thu ngắn hạn khác	333.111	182.697	193.719
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(12.410)	(11.456)	(12.479)
Các khoản phải thu dài hạn	10.107	8.659	7.405
Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	-

Phải thu dài hạn khác	10.107	8.659	7.405
-----------------------	--------	-------	-------

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất Quý II/2020 của Tổ Chức Phát Hành)

b) Các khoản phải trả:

Đơn vị: triệu VND

Chi tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Các khoản phải trả ngắn hạn	6.259.846	4.780.265	5.866.685
Phải trả người bán ngắn hạn	3.423.551	2.055.465	1.634.440
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	887.934	470.926	1.493.143
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	276.208	294.967	496.805
Phải trả người lao động	841	801	544
Chi phí phải trả ngắn hạn	777.952	964.902	852.434
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	102.060	116.291	146.128
Phải trả ngắn hạn khác	749.230	830.810	1.196.515
Trái phiếu và nợ thuế tài chính ngắn hạn	18.079	19.415	19.887
Dự phòng phải trả ngắn hạn	21.094	23.792	23.893
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.896	2.896	2.896
Các khoản trả dài hạn	3.914.556	4.104.918	5.105.325
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	215.362	129.524	94.003
Phải trả dài hạn khác	855.791	1.129.871	1.147.691
Vay và nợ dài hạn	2.762.382	2.765.306	3.784.431
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	81.021	80.217	79.200

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất Quý II/2020 của Tổ Chức Phát Hành)

9.2 Các Chỉ Tiêu Tài Chính Chủ Yếu

Chỉ tiêu	2018	2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLE/Nợ ngắn hạn	1,14	1,06
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLE – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,99	0,85
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	26,30%	24,80%
Hệ số Nợ/Vốn của các nhà đầu tư	35,69%	32,96%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)		
Vòng luân chuyển hàng hóa: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	4,03	5,15
Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,24	0,26
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng thu nhập	24,82%	29,72%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	26,45%	30,80%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn của các nhà đầu tư	8,46%	10,58%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	6,28%	7,66%
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	32,80%	38,29%
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Tổng tài sản	7,74%	9,90%
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VND)	1.032	1.226

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 và 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

10. Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát, Ban Giám Đốc, Kế Toán Trưởng

10.1 Hội Đồng Quản Trị

Dưới đây là các thành viên HĐQT của Tổ Chức Phát Hành tính đến ngày của Bản Báo Bạch:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CMND/Hộ chiếu
1	Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	011983448
2	Bà Trần Mai Hoa	Thành viên	012082142
3	Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên	031173002693
4	Bà Lê Mai Lan	Thành viên	001169003771
5	Ông Brett Krause	Thành viên độc lập	505805327

a) Bà Thái Thị Thanh Hải - Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: THÁI THỊ THANH HẢI
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 14/06/1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thái Nguyên, Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Căn hộ 8, Tầng 12A, Tòa R1, Chung cư Royal City, số 72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh tại Đại học Irvine
- Quá trình công tác:
 - Từ 1994 – 2014: Làm việc tại Deloitte Việt Nam
 - Từ 2014 – nay: Làm việc tại Tập đoàn Vingroup
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast.
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

b) Bà Trần Mai Hoa – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

- Họ và tên: TRẦN MAI HOA
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 26/06/1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Yên Bái, Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tổ 6, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán của Đại học Kinh tế Quốc dân và bằng tiếng Anh của Trường Đại học Ngoại ngữ Hà Nội
- Quá trình công tác:

- Từ 1994 – 2001: Kế toán Tổng hợp – Hội Cựu chiến binh Hà Nội
 - Từ 2003-2005: Kế toán Tổng hợp - Công ty Cổ phần Truyền thông và dữ liệu thanh toán An Du (Nhà phân phối chính thức Mercedes – Benz Việt Nam)
 - Từ 2005 -2009: Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Truyền thông và dữ liệu thanh toán An Du (Nhà phân phối chính thức Mercedes – Benz Việt Nam)
 - Từ 2009 - 2011: Giám đốc Tài chính - Công ty Cổ phần Truyền thông và dữ liệu thanh toán An Du (Nhà phân phối chính thức Mercedes – Benz Việt Nam)
 - Từ 2009 – 2013: Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Truyền thông và dữ liệu thanh toán An Du (Nhà phân phối chính thức Mercedes – Benz Việt Nam)
 - Năm 2013: Giám đốc Tài chính – Công ty Cổ phần Gami Thương mại
 - Từ Tháng 4/2014 – Tháng 12/2014: Giám đốc Ban Quản lý TTTM Vincom Mega Mall Times City và Vincom Mega Mall Royal City
 - Từ Tháng 9/2014 – Tháng 4/2016: Phó Tổng Giám đốc Vincom Retail
 - Tháng 2/2017 – nay: Tổng Giám đốc và năm 2017 được bầu là thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vincom Retail
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Tổng Giám đốc
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
 - Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
 - Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không
- c) **Bà Nguyễn Thị Dịu – Thành viên HĐQT**
- Họ và tên: NGUYỄN THỊ DIU
 - Giới tính: Nữ
 - Ngày tháng năm sinh: 29/10/1973
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Hải Phòng, Việt Nam
 - Địa chỉ thường trú: Số nhà 38 Ngõ Thọ Xương, phố Phú Doãn, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam
 - Trình độ chuyên môn:
 - Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh chuyên ngành tài chính (University of Hawaii)
 - Cử nhân Ngoại ngữ - Đại học Sự phạm Ngoại ngữ Hà Nội
 - Cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân
 - Quá trình công tác:
 - Từ 1996 – 2008: Trưởng Đại diện kiêm Giám đốc phụ trách Ngân hàng Đầu tư, Ngân hàng JP Morgan tại Việt Nam
 - Từ 2008 – 2013: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Tư vấn Tài chính Đầu tư AFH
 - Từ 2013 – 2014: Giám đốc phụ trách Thị trường Việt Nam, Ngân hàng UBS, Thụy Sĩ
 - Từ 2014 – nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Hội Đồng Quản Trị

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP; Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần OneID ; Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần VINID Pay; Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần One Distribution
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không
- d) Bà Lê Mai Lan - Thành viên HĐQT**
- Họ và tên: LÊ MAI LAN
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 23/09/1969
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội, Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: A13 – Tầng 24, Chung cư 93 Lò Đúc, phường Phạm Đình Hồ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh – Trường ĐH Tổng hợp Kỹ thuật Berlin (Đức)
- Quá trình công tác:
 - Từ 1997 – 2001: Giám đốc kinh doanh Ngân hàng ABN Amro
 - Từ 2001 – 2005: Chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của Công ty tài chính quốc tế IFC (Ngân hàng Thế giới); Giảng viên Trường Đại học Bách khoa Hà Nội
 - Từ 2005 – 2013: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đào tạo và tư vấn nghiệp vụ Ngân hàng
 - Từ 2014 đến nay: Làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Hội Đồng Quản Trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH VinSchool; Chủ tịch Hội đồng Trường Đại học VinUni
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không
- e) Ông Brett Krause - Thành viên HĐQT độc lập**
- Họ và tên: BRETT KRAUSE
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 26/07/1968
- Quốc tịch: USA
- Quê quán: Storm Lake, Iowa, USA
- Địa chỉ thường trú: Willowbrook #407, 418 Jinxiu East Road, Pudong, Shanghai 200135, China
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quan hệ quốc tế – Đại học Georgetown và bằng Thạc sĩ quản trị kinh

- doanh của trường Columbia Business School
- Quá trình công tác:
 - Từ 2002 – 2008: Giám đốc điều hành, Giám đốc Dịch vụ Giao dịch toàn cầu và là thành viên Hội đồng quản trị Công ty TNHH Citigroup China
 - Từ 2008 – 2013: Đại diện quốc gia tại Citigroup (CEO) và Giám đốc Global Corporate and Investment Bank của Citi Việt Nam
 - Từ 2010 – 2011: Chủ tịch Vietnam's Bank Working Group
 - Từ 2014 – 2016: Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH JPMorgan Chase Bank (Trung Quốc)
 - Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Hội Đồng Quản Trị độc lập
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Chiến lược tại FunPlus, và Cố vấn Quỹ tại PurpleSky Capital LLC.
 - Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
 - Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

10.2 Ban Kiểm Soát

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CMND/Hộ chiếu
1	Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban	012359903
2	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	031477718
3	Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên	011869529

- a) **Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang – Trưởng Ban Kiểm Soát**
- Họ và tên: ĐỖ THỊ QUỲNH TRANG
 - Giới tính: Nữ
 - Ngày tháng năm sinh: 15/11/1983
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Hưng Yên, Việt Nam
 - Địa chỉ thường trú: P6, B21, Tập thể Đại học Giao thông, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán & Kiểm toán Đại học Kinh tế Quốc dân, Chứng chỉ ACCA, chứng chỉ VACPA
 - Quá trình công tác:
 - Từ 2005 – 2007: Trợ lý kiểm toán tại Ernst & Young Việt Nam
 - Từ tháng 7/2007 – tháng 6/2010: Trưởng nhóm kiểm toán tại Ernst & Young Việt Nam
 - Từ 7/2010 – 6/2012: Giám đốc kiểm toán tại Ernst & Young Việt Nam
 - Từ tháng 7/2012 – tháng 05/2013: Kiểm toán viên cao cấp tại Ernst & Young Việt Nam

- Từ tháng 6/2013 – nay: Làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không
- b) Bà Nguyễn Thu Phương – Thành viên**
- Họ và tên: NGUYỄN THU PHƯƠNG
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 25/12/1987
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hải Phòng, Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số nhà 48, ngõ 116, phố Yên Lạc, phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán tài chính – Học viện tài chính, Chứng chỉ kế toán công chứng Anh (ACCA)
- Quá trình công tác:
 - Từ 2009 – 2010: Trợ lý kiểm toán – Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn Nexia ACPA
 - Từ 2010 – 2013: Trợ lý kiểm toán và trưởng nhóm kiểm toán – Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
 - Từ 2013 – nay: Làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 61 cổ phần, tương đương 0,000002% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không
- c) Bà Trần Thanh Tâm – Thành viên**
- Họ và tên: TRẦN THANH TÂM
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 04/02/1980
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội, Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 97 ngõ Láng Trung, quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Đại học Khoa Kế toán – Học viện Tài chính

- Quá trình công tác:
 - Từ tháng 6/2001 – tháng 9/2005: Kế toán viên Công ty TNHH Shell Việt Nam
 - Từ tháng 10/2005 – tháng 6/2007: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Kinh nội Việt Nam
 - Từ tháng 7/2007 – tháng 1/2009: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư F.I.T
 - Từ tháng 2/2009 – tháng 8/2010: Kế toán Công ty TNHH Ericsson Việt Nam
 - Từ tháng 9/2010 – nay: Làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

10.3 Ban Giám Đốc

Bảng sau đây tổng hợp các thông tin về các thành viên Ban Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CMND/Hộ chiếu
1	Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	012082142
2	Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	011820724
3	Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	012572676
4	Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính	01170010367

- a) **Ông Nguyễn Anh Dũng – Phó Tổng Giám đốc, An ninh, An toàn & Phòng chống cháy nổ**
- Họ và tên: NGUYỄN ANH DŨNG
 - Giới tính: Nam
 - Ngày tháng năm sinh: 03/06/1978
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Hà Nội, Việt Nam
 - Địa chỉ thường trú: Phòng 78 nhà A2 phố Núi Trúc, TT Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ (Tiếng Anh) – Trường Đại học Phương Đông
 - Quá trình công tác: Từ 2000 – nay: Làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, từng trải qua các vị trí:
 - Giám đốc Ban Quản lý
 - Trưởng phòng Thanh tra và Kiểm soát chất lượng
 - Giám đốc Setup
 - Giám đốc vận hành vùng
 - Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc An ninh, An toàn & Phòng chống cháy nổ

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa; Thành viên HĐQT Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không
- b) Bà Trần Thu Hiền – Phó Tổng Giám đốc, Kinh doanh Marketing**
- Họ và tên: TRẦN THU HIỀN
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 05/04/1985
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội, Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Nhà số 4 ngách 548/1, Đường Nguyễn Văn Cừ, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tiếng Anh Thương mại – Đại học Ngoại thương
- Quá trình công tác:
 - Từ 2011 – 2014: Làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 - Từ 2014 – nay: Làm việc tại Công ty Cổ phần Vincom Retail. Tháng 04/2018 được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng Kinh doanh và Marketing
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Marketing
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 61 cổ phần, tương đương 0,000002% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không
- c) Bà Phạm Ngọc Thoa – Giám đốc Tài chính**
- Họ và tên: PHẠM NGỌC THOA
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 10/03/1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội, Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: P2002, nhà 24T2, ĐTM Trung Hòa – Nhân Chính, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam
- Trình độ văn hóa:
- Trình độ chuyên môn:
 - Cử nhân Kinh tế - Đại học Ngoại thương

- Thạc sỹ Quản trị kinh doanh về kiểm toán, phân tích và tư vấn từ Hautes Etudes Commerciales Paris
- 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
- Quá trình công tác:
 - Từ 1995 – 1996: Trợ lý Giảng dạy tại Trung tâm Quản lý Giáo dục Việt Nam – Pháp thuộc Đại học Kinh tế Quốc dân
 - Từ 1996 – 1998: Quản trị dự án chương trình Aupelf - Uref
 - Từ 1998 – 2003: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Sacidelta
 - Từ 2003 – 2007: Giám đốc Tài chính của Big C Việt Nam
 - Từ 2007 – 2008: Giám đốc Tài chính của Công ty Cổ phần IRS
 - Từ 2009 – 2014: Giám đốc Tài chính của Big C Việt Nam
 - Từ 2014 – nay: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Vincom Retail
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Giám đốc Tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

10.4 Kế Toán Trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CMND/Hộ chiếu
1	Bà Nguyễn Thị Xuân Nghĩa	Kế Toán Trưởng	036187004348

- a) **Bà Nguyễn Thị Xuân Nghĩa – Kế Toán Trưởng**
- Họ và tên: NGUYỄN THỊ XUÂN NGHĨA
 - Giới tính: Nữ
 - Ngày tháng năm sinh: 10/07/1987
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Nam Định, Việt Nam
 - Địa chỉ thường trú: Số 3 ngõ 20 đường 158 phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Đại học Ngoại thương Hà Nội
 - Quá trình công tác:
 - Từ 2009 - 2018: Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
 - Từ 2018 - nay: Công ty Cổ phần Vincom Retail
 - Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Kế toán trưởng
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
 - Số CP nắm giữ (tại thời điểm ngày 31/12/2019):

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Phát Hành: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không

11. Tài Sản

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Tài sản cố định hữu hình	281.956	450.446	433.549
Nhà cửa, vật kiến trúc	100.372	263.568	260.897
Máy móc và thiết bị	127.678	159.626	148.382
Phương tiện vận chuyển	2.308	364	-
Thiết bị văn phòng	4.592	8.285	7.279
Tài sản khác	47.006	18.603	16.991
Tài sản cố định vô hình	25.886	23.386	27.947
Phần mềm máy vi tính	25.886	23.386	27.947
Bất động sản đầu tư	26.429.422	28.063.677	27.564.400
Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật dụng kiến trúc	22.639.525	24.013.507	23.828.788
Máy móc, thiết bị	3.789.897	4.050.170	3.735.612

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất Quý II/2020 của Tổ Chức Phát Hành)

12. Kế Hoạch Chào Bán Trái Phiếu Trong 3 Năm Tới

Tổ Chức Phát Hành chưa có kế hoạch chào bán trái phiếu ra công chúng trong 3 năm tới, các đợt chào bán trái phiếu cụ thể trong các năm tiếp theo sẽ được HĐQT của Công Ty thông qua trên cơ sở nhu cầu sản xuất kinh doanh của từng năm.

13. Kế Hoạch Kinh Doanh, Lợi Nhuận và Cổ Tức Trong Các Năm Tiếp Theo**13.1 Kế Hoạch Lợi Nhuận**

Đơn vị: tỷ VND

Doanh thu thuần	9.900	6,9%
Lợi nhuận sau thuế	2.500	(12,3%)
Vốn chủ sở hữu	29.450	9,3%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	25,3%	(5,5%)
Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	8,9%	(1,4%)
Cổ tức	NA	

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

13.2 Căn Cứ Để Đạt Được Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức Nêu Trên**Kế hoạch kinh doanh****Chiến lược tổng quan:**

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 lập 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.



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 mạng 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.

Chiến lược sản phẩm:

Vincom Retail 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, và 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, với 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 1 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 dẫn 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.

Để 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, công thông tin trực tuyến dành cho khách thuê Tenant Portal 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

chuyên nhân vẫn 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 mãi, sự kiện phù hợp với thói quen, nhu cầu của khách hàng, hướng đến marketing có mục đích.

Triển vọng kinh tế các năm tiếp theo

Theo dự báo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tăng trưởng GDP năm 2020 của Việt Nam vẫn có thể đạt mức cao, nhờ những yếu tố nội lực của nền kinh tế liên tục được cải thiện trong những năm qua. Cùng với đó, kinh tế Việt Nam có thể được hỗ trợ bởi các yếu tố quốc tế như hưởng lợi từ xu hướng dịch chuyển trung tâm sản xuất do tác động của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung và triển vọng từ các hiệp định mới như Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) và các thỏa thuận thương mại song phương (FTA) khác.

Theo dự báo của JLL, trong năm 2020, tầng lớp trung lưu tại Việt Nam sẽ chiếm khoảng 83,1% tổng số hộ gia đình. Từ năm 2020 đến 2025, dân số đô thị của Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng với tốc độ 3,5%/năm, tốc độ tăng trưởng nhanh nhất trong số các nước Đông Nam Á. Đời sống người dân ngày càng được cải thiện, thu nhập bình quân đầu người tăng lên và tín hiệu tích cực đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản bản lẻ như Vincom Retail.

Dựa trên các hoạt động kinh doanh hiện tại, vị thế tài chính hiện tại và tình hình thị trường nói chung, chúng tôi tin tưởng những dự báo tài chính của Tổ Chức Phát Hành là khả thi.

14. Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận

Về kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Phát Hành đã đạt được trong việc vận hành hệ thống trung tâm thương mại qua các năm, kế hoạch mở rộng và phát triển cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2020 như đã đề ra ở mục trên của Tổ Chức Phát Hành là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng.

Về khả năng cân đối thanh toán trả nợ gốc và lãi của Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của mình để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu. Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng.

Tổ Chức Tư Vấn xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành.

15. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành**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:

Thời hạn	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
Tổng	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:

Thời hạn	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
Tổng	3.675.251	3.979.752

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo những hợp đồng lên đến 1.620.787 triệu VND (1/1/2019: 1.645.446 triệu VND).

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

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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

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

Cho đến ngày phát hành Bản Báo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành có các Trái phiếu đã được phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán. Chi tiết vui lòng xem thêm tại mục 9.1.3.

16. Các Thông Tin, Các Tranh Chấp Liên Quan Tới Công Ty Có Thể Ảnh Hưởng Đến Giá Trái Phiếu Chào Bán (Nếu Có)

Không có.

V. TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN

Mục V này chi trình bày tóm tắt (mà không phải toàn bộ) các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được chào bán theo Bản Cáo Bạch này. Các điều khoản và điều kiện đầy đủ của Trái Phiếu (sau đây gọi là "**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") được quy định tại tại hợp đồng ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Ngoài Các Điều Kiện Trái Phiếu, Trái Phiếu còn chịu sự điều chỉnh của các hợp đồng và các văn kiện khác có thể được ký kết liên quan đến Trái Phiếu (sau đây gọi chung là "**Văn Kiện Trái Phiếu**"). Các Văn Kiện Trái Phiếu được lưu tại địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nêu tại trang đầu của Bản Cáo Bạch) để Nhà Đầu Tư nghiên cứu, xem xét và sao chụp (nếu cần).

Một khi đăng ký mua Trái Phiếu, Nhà Đầu Tư (i) được coi là đã nghiên cứu và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Kiện Trái Phiếu, các Văn Kiện Trái Phiếu, (ii) phụ thuộc vào việc đã thanh toán đầy đủ tiền mua Trái Phiếu, được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.

1. Các Văn Bản Pháp Lý Liên Quan Đến Đợt Chào Bán

- Luật Doanh Nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng Khoán số 70/2006/QH11 được Quốc Hội thông qua ngày 29/6/2006 (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 62/2010/QH12 do Quốc Hội thông qua ngày 24/11/2010 và Luật số 35/2018/QH14 do Quốc Hội thông qua ngày 20/11/2018);
- Nghị Định Số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ("**Nghị Định 58**");
- Nghị Định Số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị Định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng Khoán;
- Thông Tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Nghị Quyết HĐQT số 02A/2020/NQ-HĐQT-VCR ngày 30/03/2020 của Tổ Chức Phát Hành thông qua phương án phát hành 2.000 tỷ đồng trái phiếu, phương án sử dụng vốn, phương án trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng; và
- Nghị Quyết HĐQT số 6A/2020/NQ-HĐQT-VCR ngày 25/05/2020 của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng.

2. Loại Và Đặc Điểm Trái Phiếu

Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ

các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

3. Lãi Suất

- (a) Lãi suất cho 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 10% (mười phần trăm)/năm; và
- (b) Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Tổng của 3,5% (ba phẩy năm phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.

Trong đó:

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc.

4. Kỳ Hạn Trả Lãi

Lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn 3 (ba) tháng từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc.

5. Mệnh Giá

Mệnh giá mỗi Trái Phiếu là 100.000 VND (Một trăm nghìn Đồng Việt Nam).

6. Tổng Số Trái Phiếu Dự Kiến Chào Bán

Tổng số Trái Phiếu dự kiến chào bán là 20.000.000 (hai mươi triệu) Trái Phiếu tương đương giá trị 2.000.000.000.000 VND (hai nghìn tỷ Đồng) (tính theo mệnh giá).

7. Giá Chào Bán Dự Kiến

Giá chào dự kiến là 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu.

8. Phương Pháp Tính Giá

Phương pháp tính giá của các Trái Phiếu là 100% mệnh giá.

9. Phương Thức Phân Phối

Các Trái Phiếu được bán cho nhà đầu tư thông qua Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành theo hình thức cố gắng tối đa là Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (“TCBS”).

Theo quy định của Nghị Định 58, bảo lãnh phát hành là việc tổ chức bảo lãnh phát hành cam kết với tổ chức phát hành thực hiện các thủ tục trước khi chào bán chứng khoán, nhận mua một phần hay toàn bộ chứng khoán của tổ chức phát hành để bán lại hoặc mua số chứng khoán còn lại chưa được phân phối hết của tổ chức phát hành hoặc hỗ trợ tổ chức phát hành trong việc phân phối chứng khoán ra công chúng.

TCBS với tư cách là Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành theo hình thức cố gắng tối đa sẽ hỗ trợ Tổ Chức

Phát Hành thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết trước khi chào bán Trái Phiếu ra công chúng và hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành một cách tối đa trong việc phân phối các Trái Phiếu nhưng không cam kết và cũng không có nghĩa vụ nhận mua một phần hay toàn bộ Trái Phiếu để bán lại hoặc mua các Trái Phiếu còn lại chưa được phân phối hết.

TCBS sẽ thực hiện phân phối Trái Phiếu cho các nhà đầu tư đã đăng ký mua Trái Phiếu hợp lệ thông qua chào bán trực tiếp hoặc một hình thức phù hợp khác theo thông báo cụ thể của TCBS.

Trừ trường hợp TCBS và Tổ Chức Phát Hành có thỏa thuận khác, TCBS hoặc Tổ Chức Phát Hành có quyền hủy bỏ việc thực hiện bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa này nếu UBCKNN từ chối cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng. Trường hợp hai bên có thỏa thuận về việc hủy bỏ cam kết sau khi UBCKNN đã cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm tiếp tục phân phối Trái Phiếu theo phương án đã được UBCKNN phê duyệt.

10. Thời Gian Phân Phối Trái Phiếu

Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng (“**Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng**”) do UBCKNN cấp, Tổ Chức Phát Hành sẽ tiến hành phân phối các Trái Phiếu với tổng số lượng phát hành dự kiến là 20.000.000 (hai mươi triệu) Trái Phiếu, tương đương với 2.000.000.000.000 VND (hai nghìn tỷ Đồng) tính theo mệnh giá với kỳ hạn 5 (năm) năm, thời gian chào bán dự kiến trong Quý II hoặc quý III năm 2020.

Cụ thể, lịch trình phân phối các Trái Phiếu dự kiến như sau:

STT	NỘI DUNG	THỜI GIAN
1.	Tổ Chức Phát Hành nhận Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng UBCKNN	T
2.	Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về đợt chào bán	T đến T+3
3.	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái Phiếu : nhà đầu tư bắt đầu đăng ký mua và nộp tiền (*)	T đến T+25
4.	Tổ Chức Phát Hành kết thúc nhận đăng ký mua và nộp tiền đăng ký mua Trái Phiếu	T+26
5.	Tổ Chức Phát Hành thực hiện báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN và thực hiện công bố thông tin về kết quả phát hành	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày kết thúc đăng ký mua và nộp tiền đăng ký mua Trái Phiếu
6.	UBCKNN ban hành công văn chấp thuận kết quả chào bán	Trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành gửi báo cáo kết quả phát hành
7.	Tổ Chức Phát Hành giải tỏa tiền từ Tài Khoản Phong Tỏa	

Ghi chú: (*) Thời hạn phân phối trái phiếu trong Mục 3 và Mục 4 trên (“**Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu**”) được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng do UBCKNN cấp cho Tổ Chức Phát Hành.

11. Đăng Ký Mua Trái Phiếu

- (a) Thời hạn chào bán: Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố thông tin về việc phát hành Trái Phiếu ra công chúng (“**Bản Thông Báo Phát Hành**”) theo quy định của pháp luật hiện hành, và thời gian đăng ký mua trái phiếu dự kiến là kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành công bố Bản Thông Báo Phát Hành cho

tới ngày kết thúc Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu. Tuy nhiên, thời gian nhận đăng ký mua Trái Phiếu có thể kết thúc sớm hơn trước khi kết thúc Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu khi số lượng Trái Phiếu mà các nhà đầu tư đăng ký mua bằng số lượng Trái Phiếu được phép chào bán theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng nhưng đảm bảo thời gian đăng ký mua Trái Phiếu cho nhà đầu tư tối thiểu là **20 (hai mươi) ngày** kể từ ngày công bố Bản Thông Báo Phát Hành.

- (b) Tổng số lượng chào bán: 20.000.000 (hai mươi triệu) Trái Phiếu.
- (c) Số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu:
 - (i) Đối với tổ chức: tối thiểu 200 tỷ Đồng mệnh giá Trái Phiếu; và
 - (ii) Đối với cá nhân: tối thiểu 50 tỷ Đồng mệnh giá Trái Phiếu.
- (d) Phương thức đăng ký mua và thanh toán: Nhà đầu tư đăng ký mua và thanh toán thông qua Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành theo thông báo/hướng dẫn đặt mua cụ thể đối với Trái Phiếu. Để tránh nhầm lẫn, (i) việc đăng ký mua Trái Phiếu của nhà đầu tư chỉ được coi là đã hoàn thành khi nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành và Tổ Chức Phát Hành; và (ii) thời gian tối thiểu cho nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua là 20 ngày theo quy định pháp luật.
- (e) Phương thức thanh toán: Nhà đầu tư đăng ký và chuyển khoản tiền mua trái phiếu vào tài khoản theo hướng dẫn đặt mua của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành tại thông báo phát hành có liên quan.
- (f) Quyền lợi của nhà đầu tư Trái Phiếu: Nhà đầu tư sau khi hoàn thành việc mua Trái Phiếu sẽ được ghi tên trong Sổ Đăng Ký với tư cách là Người Sở Hữu Trái Phiếu, được cấp bản gốc trích lục Sổ Đăng Ký (theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu) và được hưởng các quyền và lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- (g) Chuyển giao trái phiếu: Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành, nhà đầu tư sẽ nhận được bản gốc trích lục Sổ Đăng Ký (nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu).
- (h) Đối tượng được đăng ký mua: Tổ chức và cá nhân, trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật.
- (i) Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua trong trường hợp số lượng đặt mua lớn hơn tổng số lượng Trái Phiếu được phép chào bán:
 - (i) Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn phản hồi của UBCKNN về báo cáo kết quả chào bán Trái Phiếu ra công chúng của Tổ Chức Phát Hành.
 - (ii) Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.
 - (iii) Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua trái phiếu trong trường hợp số lượng trái phiếu đặt mua của nhà đầu tư không đáp ứng đủ số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu được quy định tại điểm (c) nêu trên:
 - (iv) Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn phản hồi của UBCKNN về báo cáo kết quả chào bán Trái Phiếu ra công chúng của Tổ Chức Phát Hành.
 - (v) Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt

mua Trái Phiếu có liên quan.

12. Quyền Của Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- (b) Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số quyền của mình theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (c) Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự/tín dụng hợp pháp khác phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định có liên quan của pháp luật;
- (d) Được cấp trích lục Sổ Đăng Ký theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- (e) Được tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu;
- (f) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và/hoặc các Văn Kiện Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng); và
- (g) Các quyền khác theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.

13. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Cho đến khi nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức đại diện cho quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành ("**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**").

Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương, với các thông tin được nêu ở phần đầu của Bản Cáo Bạch này, làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu tại ngày phát hành Trái Phiếu. Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc đăng ký mua và trở thành người sở hữu Trái Phiếu, được coi là đã chấp thuận việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu như vậy.

14. Cam Kết Về Bảo Đảm

14.1 Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm

Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam được lựa chọn làm tổ chức nhận và quản lý các tài sản bảo đảm ("**Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm**") nhằm đại diện cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động nhân danh, thay mặt và vì quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu về mọi khía cạnh liên quan đến tài sản bảo đảm.

14.2 Hình Thức Bảo Đảm

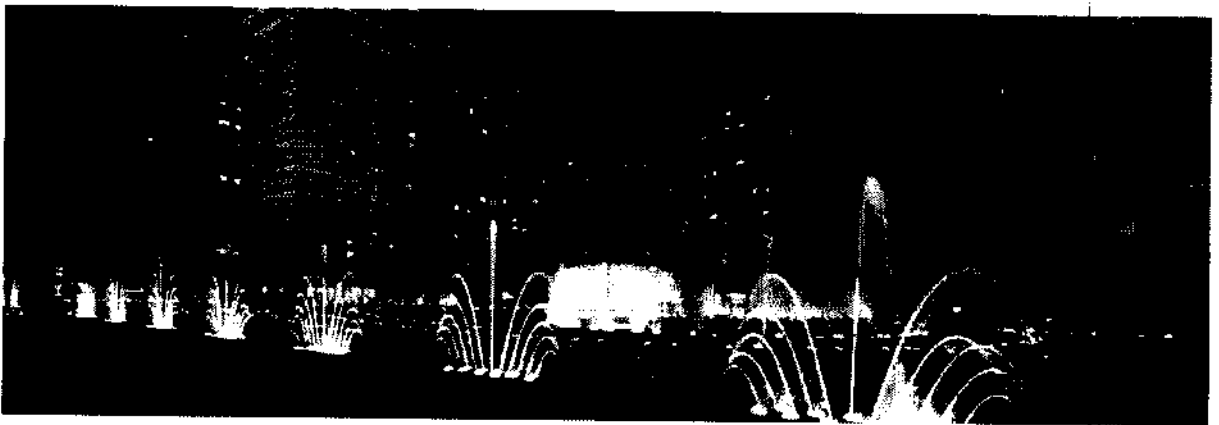
Trái Phiếu được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của bên thứ ba, chi tiết nêu tại mục 14.3 dưới đây.

14.3 Tài Sản Bảo Đảm

- (a) **Bên bảo đảm: Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc (“Bên Bảo Đảm”)**
- Địa chỉ: Số 72A đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
 - Mã số doanh nghiệp: 0106250673 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 08 năm 2013 (như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm)
 - Ngành nghề kinh doanh chính:
 - ✓ *Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;*
 - ✓ *Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;*
 - ✓ *Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (loại Nhà nước cho phép);*
 - ✓ *Dịch vụ ăn uống khác;*
 - ✓ *Quảng cáo (Trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá);*
 - ✓ *Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh;*
 - ✓ *Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;*
 - ✓ *Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn;*
 - ✓ *Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo, quản lý, tư vấn bất động sản;*
 - Vốn điều lệ đăng ký: 5.628.780.000.000 VND
 - Vốn điều lệ thực góp: 5.628.780.000.000 VND
 - Công ty mẹ trực tiếp: Tổ Chức Phát Hành sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc;

(b) **Chi tiết về Tài Sản Bảo Đảm:**

Tài sản bảo đảm là toàn bộ bất động sản, động sản và quyền tài sản liên quan tới hạng mục công trình Trung tâm thương mại, dịch vụ, giáo dục và căn hộ - Times City (“VMM Times City” hoặc “Dự Án”) có địa chỉ tại số 458 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sở hữu của Bên Bảo Đảm, được thế chấp cho Trái Phiếu theo Quyết định số 01/2020/QĐ-VCR ngày 30/03/2020.



Chi tiết như sau:

- ❖ **Bất động sản** bao gồm công trình VMM Times City gắn liền với các thửa đất Dự Án có tổng diện tích đất là 86.405 m² (tám mươi sáu nghìn, bốn trăm linh năm mét vuông), được cấp giấy chứng nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BO 888846 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/3/2014 (số vào sổ cấp GCN CT-00111);
 - VMM Times City hiện bao gồm (1) 83.751 m² diện tích sàn trung tâm thương mại dịch vụ và (2) 106.844,3 m² diện tích sàn khu hầm gửi xe:
 - Khu trung tâm thương mại được bố trí ở tầng hầm B1 kết nối các tổ hợp tòa nhà của quần thể Times City, bao gồm các phân khu chức năng rộng lớn: (i) đại siêu thị tiêu

dùng với hàng trăm gian hàng, quy tụ các thương hiệu thời trang, mỹ phẩm, siêu thị điện máy, nội thất; (ii) khu ẩm thực với gần 90 nhà hàng; (iii) thủy cung Vinpearl Aquarium có quy mô 4.000 m²; (iv) rạp chiếu phim Platium Cineplex – rộng 5.400 m² với 11 phòng chiếu.

- Khu hầm gửi xe có sức chứa khoảng 2.630 xe ô tô, 16.500 xe máy và 500 xe đạp.
- ❖ **Động sản và quyền tài sản** (bao gồm nhưng không giới hạn các nguồn thu, quyền nhận các nguồn thu, các khoản thu nhập, các khoản kí quỹ, ký cược, ...) gắn liền với VMM Times City. Chi tiết về tài sản bảo đảm theo các hợp đồng bảo đảm có liên quan.

(c) **Giá trị Tài Sản Bảo Đảm:**

(i) **Tổ chức định giá:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Định giá An Dương

- *Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà CDS, số 477 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.*
- *ĐKKD: số 0106779611 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/03/2015 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm);*
- *Điện thoại: 024 39939369*

(ii) **Giá trị Tài Sản Bảo Đảm:** theo Chứng thư định giá số 3003.01/2020/ANDUONG-CT ngày 30/03/2020 của tổ chức định giá:

- Giá trị tài sản bảo đảm là: **4.394.500.000.000 VND**
- Bằng chữ: Bốn nghìn ba trăm chín mươi tư tỷ năm trăm triệu đồng chẵn.

(d) **Phạm vi bảo đảm của Tài Sản Bảo Đảm**

Căn cứ theo Quyết định số 01/2020/QĐ-VCRMB ngày 30/03/2020 và Quyết định số 01/2020/QĐ-VCR về việc phê duyệt thể chấp tài sản của Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc cho các trái phiếu của Vincom Retail, chúng tôi cam đoan toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm chỉ được dùng để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Vincom Retail liên quan đến các trái phiếu có tổng mệnh giá tối đa 3.050.000.000.000 VND (Ba nghìn không trăm năm mươi tỷ đồng Việt Nam), bao gồm 3 trái phiếu:

- Trái Phiếu có tổng mệnh giá tối đa 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng) được đăng ký chào bán ra công chúng theo Nghị quyết số 02A/2020/NQ-HĐQT-VCR ngày 30/03/2020; và
- Trái phiếu có tổng mệnh giá tối đa 50.000.000.000 VND (Năm mươi tỷ đồng) đã được Công ty Cổ phần Vincom Retail phát hành theo hình thức riêng lẻ ngày 17/04/2020; và
- Trái phiếu có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng) đã được Công ty Cổ phần Vincom Retail phát hành theo hình thức riêng lẻ ngày 27/04/2020.

15. **Niêm Yết Trái Phiếu**

Toàn bộ Trái Phiếu sẽ được niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh sau khi hoàn tất chào bán. Theo Các Điều Kiện Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục để đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh theo các quy định có liên quan và sau đó sẽ duy trì việc niêm yết Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.

16. **Mua Lại Và Hủy Bỏ Trái Phiếu**

16.1 **Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn**

Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn.

16.2 **Mua Lại Trước Hạn**

Tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành và nếu Trái Phiếu chưa được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành và để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ) hoặc không bán lại số Trái Phiếu được chào mua của mình cho Tổ

Chức Phát Hành khi nhận được chào mua như vậy.

16.3 Mua Lại Khi Không Duy Trì Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu

Trong trường hợp Tổng Giá Trị Bảo Đảm không đáp ứng Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu, Tổ Chức Phát Hành có quyền lựa chọn (i) bổ sung Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc (ii) mua lại một phần Trái Phiếu trước hạn. Nếu Tổ Chức Phát Hành lựa chọn mua lại Trái Phiếu thì Tổ Chức Phát Hành phải mua lại một phần Trái Phiếu đang lưu hành từ tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ sở hữu các Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu đó tại thời điểm có liên quan.

16.4 Mua Trái Phiếu Sau Khi Niêm Yết

Tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành và nếu Trái Phiếu được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì Tổ Chức Phát Hành được mua Trái Phiếu từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy chế của VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

16.5 Mua Lại Khi Xảy Ra Sự Kiện Vi Phạm

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm phù hợp với quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

16.6 Hủy Bỏ

Tất cả Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành hoàn tất việc mua lại sẽ được hủy bỏ ngay lập tức và không được phát hành lại hoặc bán lại.

17. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu

17.1 Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây:

- (i) Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13, ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là *Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân*).
- (ii) Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- (iii) Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân;
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;

- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế; và
- (vi) Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

Căn cứ vào các văn bản trên:

Thu nhập từ đầu tư vốn bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ lãi trái phiếu, tín phiếu và các giấy tờ có giá khác do các tổ chức trong nước phát hành, trừ thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và thu nhập từ lãi trái phiếu Chính Phủ. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn áp dụng theo biểu thuế toàn phần là 5%; và

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ chuyển nhượng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định của Luật Chứng khoán; thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần của các cá nhân trong công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần.

17.2 Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- (i) Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế;
- (ii) Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- (iii) Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp;
- (iv) Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam;
- (v) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;

- (vi) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vii) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ; và
- (viii) Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

Căn cứ vào các văn bản trên:

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC, doanh nghiệp có thu nhập từ lãi vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

Theo quy định pháp luật về nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam thì tổ chức nước ngoài kinh doanh có cơ sở thường trú tại Việt Nam hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài kinh doanh là đối tượng cư trú tại Việt Nam hoặc không là đối tượng cư trú tại Việt Nam doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam trên cơ sở hợp đồng, thoả thuận, hoặc cam kết giữa Nhà thầu nước ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà thầu nước ngoài với Nhà thầu phụ nước ngoài để thực hiện một phần công việc của Hợp đồng nhà thầu thì là đối tượng chịu thuế nhà thầu.

Theo quy định về thuế nhà thầu thì thu nhập từ lãi tiền vay là thu nhập của bên cho vay từ các khoản cho vay dưới bất kỳ dạng nào mà khoản vay đó có hay không được đảm bảo bằng thế chấp, người cho vay đó có hay không được hưởng lợi tức của người đi vay; thu nhập từ lãi tiền gửi (trừ lãi tiền gửi của các cá nhân người nước ngoài và lãi tiền gửi phát sinh từ tài khoản tiền gửi để duy trì hoạt động tại Việt Nam của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế, tổ chức phi Chính Phủ tại Việt Nam), kể cả các khoản thưởng đi kèm lãi tiền gửi (nếu có); thu nhập từ lãi trả chậm theo quy định của các hợp đồng; thu nhập từ lãi trái phiếu, chiết khấu giá trái phiếu (trừ trái phiếu thuộc diện miễn thuế), tín phiếu kho bạc; thu nhập từ lãi chứng chỉ tiền gửi. Lãi tiền vay bao gồm cả các khoản phí mà Bên Việt Nam phải trả theo quy định của hợp đồng.

Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế nhà thầu. Tỷ lệ (%) Thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với lãi tiền vay (lãi trái phiếu) là 5%.

Ngoài ra, trường hợp tổ chức/cá nhân nước ngoài chuyển nhượng trái phiếu thì áp dụng thuế tỷ lệ (%) thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán (bao gồm chuyển nhượng trái phiếu) là 0,1%.

Trong trường hợp Hiệp định Tránh đánh thuế hai lần có quy định khác đi và có lợi hơn, các doanh nghiệp này có thể áp dụng các điều khoản của Hiệp định và thông báo cho bên Việt Nam về việc miễn, giảm thuế theo Hiệp định tại Việt Nam.

Tổ Chức Phát Hành sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. Tuy nhiên Tổ Chức Phát Hành có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Phát Hành tin rằng làm như vậy theo đúng quy định của pháp luật. Tổ Chức Phát Hành không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư trái phiếu tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

17.3 Thuế giá trị gia tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- (i) Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế; và luật số 106/2016/QH13 ngày 6/4/2016 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế;
- (ii) Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế. Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế; Nghị định số 10/2017/NĐ-CP ngày 9/2/2017 ban hành quy chế quản lý tài chính của Tập đoàn Điện lực Việt Nam và sửa đổi, bổ sung khoản 4 điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013;
- (iii) Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng;
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;

- (vi) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ; và
- (vii) Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 hướng dẫn nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Giá trị gia tăng, Luật thuế Tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý Thuế và sửa đổi một số điều tại các thông tư về thuế.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và lãi cho vay không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT. Theo đó, chuyển nhượng trái phiếu và lãi trái phiếu sẽ không chịu thuế GTGT.

Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.

18. Bảo Lãnh Phát Hành Trái Phiếu

Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

- Địa chỉ: Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84-4) 3944 6368 Fax: (84-4) 3944 6583
- Website: www.tcbs.com.vn
- Phương thức bảo lãnh: Bên Bảo Lãnh nhận bảo lãnh phát hành các Trái Phiếu theo phương thức cố gắng tối đa, có nghĩa là Bên Bảo Lãnh sẽ hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết trước khi chào bán Trái Phiếu ra công chúng và hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành một cách tối đa trong việc phân phối các Trái Phiếu ra công chúng nhưng không cam kết và cũng không có nghĩa vụ nhận mua một phần hay toàn bộ Trái Phiếu để bán lại hoặc mua các Trái Phiếu còn lại chưa được phân phối hết.

19. Ngân Hàng Mở Tài Khoản Phong Toà Nhận Tiền Mua Trái Phiếu

- Tên người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Vincom Retail
- Số tài khoản: 19127217211868
- Ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Tổ Chức Phát Hành dự kiến dùng vốn huy động được từ Trái Phiếu để:

- tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- thực hiện các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành.

Cụ thể, tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dùng để tăng quy mô vốn hoạt động, thực hiện thanh toán theo các hợp đồng hợp tác/thỏa thuận cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản ký giữa Tổ Chức Phát Hành và một số công ty trong tập đoàn.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**1. Kế Hoạch Sử Dụng**

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để thanh toán tiền cho các hợp đồng hợp tác/thỏa thuận, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian sử dụng vốn
1.	Hợp tác kinh doanh với chủ đầu tư Dự án Vincom Center Landmark 81 (cầu phần trung tâm thương mại)	479.333.985.818	Quý II hoặc Quý III năm 2020 (ngay sau khi chào bán xong Trái Phiếu)
2.	Hợp tác kinh doanh với chủ đầu tư Dự án Vincom Center Liễu Giai (cầu phần trung tâm thương mại)	711.640.745.623	
3.	Hợp tác đầu tư với chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ (cầu phần trung tâm thương mại)	809.025.268.558	

Thông tin sơ bộ và phương án sử dụng vốn thu được từ Trái Phiếu được trình bày sau đây:

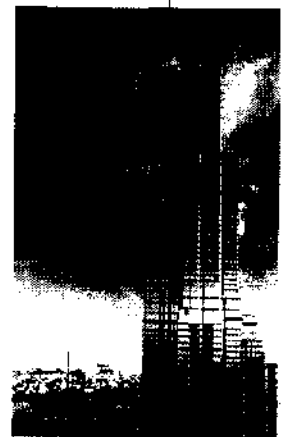
1.1. Thông tin về việc hợp tác kinh doanh giữa Tổ Chức Phát Hành và chủ đầu tư Dự án Vincom Center Landmark 81 (“VCC Landmark 81”)

- (a) *Thông tin về chủ đầu tư (bên nhận tiền hợp tác): Công ty Cổ phần Vinhomes (“Vinhomes”)*
- Giấy chứng nhận ĐKDN: số 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 03 năm 2008, được sửa đổi tại từng thời điểm
 - Địa chỉ: số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.
 - Ngành nghề kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, chủ sử dụng hoặc đi thuê, tư vấn, môi giới đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
 - Vốn điều lệ đăng ký: 33.495.139.180.000 VND.
 - Vốn điều lệ thực góp: 33.495.139.180.000 VND.
 - Vinhomes là một công ty thuộc Tập đoàn Vingroup.
 - Vinhomes hiện là chủ đầu tư của Dự án Vinhomes Central Park (Dự án Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn bao gồm tòa nhà Vincom Center Landmark 81), có địa chỉ tại Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định chủ trương đầu tư số 4937/UBND-ĐTMT do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/09/2014).

(b) Thông tin về dự án hợp tác đầu tư – VCC Landmark 81:

VCC Landmark 81 ra mắt lần đầu tiên vào tháng 7/2018 tại tòa nhà cao nhất Việt Nam - Landmark 81 thuộc tổ hợp Vinhomes Central Park, là biểu tượng mới của lối sống đẳng cấp cùng trải nghiệm mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực sang trọng của TP. Hồ Chí Minh.

Với chiều cao 461,3 m, Landmark 81 trở thành dự án đầu tiên đưa Việt Nam lọt vào top 10 quốc gia có công trình tòa nhà chọc trời cao nhất thế giới, chính thức trở thành tòa nhà cao nhất Việt Nam vào thời điểm khai trương năm 2018. Landmark 81 bao gồm 81 tầng, diện tích mặt sàn 241.000 m², là nơi quy tụ các trải nghiệm sống cao cấp với chất lượng quốc tế. Với thiết kế mang đậm tinh thần truyền thống cùng nét hiện đại kết hợp với không gian xanh thân thiện với môi trường, Landmark 81 đã vinh dự giành giải thưởng Tòa nhà cao tầng tốt nhất thế giới năm 2016 của International Property Awards.

**(c) Nội dung thỏa thuận hợp tác:**

Các điều kiện điều khoản cơ bản của thỏa thuận ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Vinhomes:

- Hiện nay VCC Landmark 81 đã hoàn thiện mọi hạng mục xây dựng và đi vào sử dụng được 2 năm. Vinhomes đã bàn giao nguyên trạng công trình TTTM cho Vincom Retail và Vincom Retail có toàn quyền kiểm soát, quản lý vận hành, nhận mọi nguồn thu và khai thác TTTM. Để đổi lại,

Vincom Retail sẽ thanh toán cho Vinhomes một giá trị bằng tổng của những chi phí mà Vinhomes đã bỏ ra để triển khai, xây dựng công trình nhằm hướng tới nhận chuyển nhượng lại công trình TTTM trong tương lai sau khi Vinhomes hoàn thiện thủ tục pháp lý liên quan tới tài sản. Trong thời gian hợp tác chờ chuyển nhượng tài sản, Vincom Retail sẽ nhận mọi nguồn thu và chia sẻ lại một phần lợi nhuận từ việc vận hành, kinh doanh và cho thuê TTTM này cho Vinhomes để chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến tài sản.

- Thời gian hợp tác của hai bên theo thỏa thuận sẽ kéo dài 5 năm hoặc cho đến khi Vinhomes hoàn thiện các thủ tục để chuyển giao quyền sở hữu VCC Landmark 81 cho Vincom Retail theo quy định của pháp luật.
- Sau khi đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý sẵn sàng chuyển giao VCC Landmark 81, hai bên sẽ tính toán giá trị đã thanh toán/đặt cọc thực tế để ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản chính thức hoặc một hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

(d) *Tiến độ thực hiện thỏa thuận tới thời điểm hiện tại:*

- Hiện nay Vinhomes đang thực hiện các thủ tục quyết toán công trình và các thủ tục pháp lý để cập nhật công trình TTTM trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian này, hai bên vẫn tiếp tục hợp tác kinh doanh như nêu trên.
- Vincom Retail đã thanh toán một phần theo thỏa thuận giữa hai bên, phần dự kiến dùng tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để thanh toán theo thông báo của Vinhomes là: 479.333.985.818 VND.

1.2. **Thông tin sơ bộ về việc hợp tác kinh doanh giữa Tổ Chức Phát Hành và chủ đầu tư Dự án Vincom Center Liễu Giai (“VCC Metropolis”)**

(a) *Thông tin về chủ đầu tư (bên nhận tiền hợp tác): Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (“Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam”)*

- Giấy chứng nhận ĐKDN: số 0106459393 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/02/2014, được sửa đổi tại từng thời điểm;
- Địa chỉ: Số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Ngành nghề kinh doanh chính của công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- Vốn điều lệ đăng ký: 60.000.000.000 VND (sáu mươi tỷ đồng);
- Vốn điều lệ thực góp: 60.000.000.000 VND (sáu mươi tỷ đồng);
- Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam là một công ty thuộc Tập đoàn Vingroup.
- Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam hiện là chủ đầu tư của Dự Án Tổ Hợp Trung Tâm Thương Mại, Văn Phòng Và Căn Hộ Cao Cấp – Vinhomes Metropolis tại số 29 đường Liễu Giai, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (“Vinhomes Metropolis”) theo quyết định chủ trương đầu tư số 1576/QĐ-UBND do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 04/04/2016.

(b) *Thông tin về dự án hợp tác – VCC Metropolis:*

- VCC Metropolis nằm trong tổ hợp Dự án Vinhomes Metropolis với tổng diện tích sử dụng đất có quy mô khoảng 35.075,0 m², trong đó bao gồm công trình TTTM VCC Metropolis nằm trên ô đất có ký hiệu HH, diện tích xây dựng khoảng 9.695 m².



Chính thức khai trương ngày 24/12/2018, VCC Metropolis là trung tâm thương mại Vincom đầu tiên tại quận Ba Đình, kết nối trực tiếp giữa đường Nguyễn Chí Thanh và khu vực ngoại giao, hành chính sôi động của thành phố.

Với 4 tầng thương mại, VCC Metropolis trở thành tâm điểm mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực mới của Hà Nội. Và cũng lần đầu tiên tại Hà Nội, CGV thử nghiệm công nghệ chiếu phim màn hình IMAX với hệ thống âm thanh, ánh sáng chất lượng cao nhất trên thị trường hiện nay.

(c) *Nội dung hợp đồng hợp tác:*

Các điều kiện điều khoản cơ bản của hợp đồng ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam:

- VCC Metropolis hiện nay đã hoàn thiện mọi hạng mục xây dựng và đi vào vận hành được gần 2 năm. Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam đã bàn giao nguyên trạng công trình TTTM cho Vincom Retail và Vincom Retail có toàn quyền kiểm soát, quản lý vận hành, nhân mọi nguồn thu và khai thác TTTM. Để đổi lại, Vincom Retail sẽ thanh toán một phần vốn hợp tác cho Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam tương ứng với những chi phí mà Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam đã bỏ ra để triển khai, xây dựng công trình TTTM, nhằm hướng tới nhận chuyển nhượng lại công trình TTTM trong tương lai sau khi Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam hoàn thiện thủ tục pháp lý liên quan tới tài sản. Trong thời gian hợp tác chờ chuyển nhượng tài sản, Vincom Retail sẽ nhận mọi nguồn thu và chia sẻ lại một phần lợi nhuận từ việc vận hành, kinh doanh và cho thuê TTTM này cho Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam để chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến tài sản.
 - Thời gian hợp tác của hai bên theo thỏa thuận sẽ kéo dài 5 năm hoặc cho đến khi Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam hoàn thiện các thủ tục để chuyển giao quyền sở hữu VCC Metropolis cho Vincom Retail theo quy định của pháp luật.
 - Sau khi đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý sẵn sàng chuyển giao Dự Án VCC Metropolis, hai bên sẽ tính toán giá trị đã thanh toán thực tế để ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản chính thức hoặc một hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- (d) *Tiền độ hợp đồng tới thời điểm hiện tại:*
- Hiện nay Công Ty Tư Vấn Đầu Tư Việt Nam đang thực hiện các thủ tục quyết toán công trình và các thủ tục pháp lý để cập nhật công trình TTTM trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian này, hai bên vẫn tiếp tục hợp tác kinh doanh như nêu trên.
 - Vincom Retail đã thanh toán một phần theo hợp đồng giữa hai bên, phần dự kiến dùng tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để thanh toán nốt theo hợp đồng là 711.640.745.623 VND;
- 1.3. Thông tin sơ bộ về việc hợp tác đầu tư giữa Tổ Chức Phát Hành và chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ**
- (a) *Thông tin về chủ đầu tư (bên nhận tiền hợp tác đầu tư): Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Thái Sơn")*
- Giấy chứng nhận ĐKDN: số 0305173688 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/08/2007, được sửa đổi tại từng thời điểm
 - Địa chỉ: số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
 - Ngành nghề kinh doanh chính của công ty là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán), hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật liên quan, lập dự án đầu tư...;
 - Vốn điều lệ đăng ký: 13.500.000.000.000 VND (mười ba nghìn năm trăm tỷ đồng);
 - Vốn điều lệ thực góp: 13.500.000.000.000 VND (mười ba nghìn năm trăm tỷ đồng);
 - Thái Sơn là một công ty thuộc Tập đoàn Vingroup.
 - Thái Sơn hiện là chủ đầu tư của Dự Án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park (Vinhomes Smart City hoặc tên gọi khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc chủ đầu tư tại từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Tây Mỗ và phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam theo quyết định chủ trương đầu tư số 6583/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2016 và quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3000/QĐ-UBND ngày 16/06/2018.
- (b) *Thông tin về dự án hợp tác đầu tư – VMM Smart City:*
- VMM Smart City nằm trong Dự Án Vinhomes Smart City có quy mô diện tích sử dụng đất khoảng 280 ha và công trình TTTM nằm trong khu đất có tổng diện tích khoảng 267 nghìn m² cùng với các cụm công trình chức năng thương mại, dịch vụ, văn hóa, du lịch khác.
 - Dự Án Vinhomes Smart City hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện các hạng mục xây dựng cuối cùng và dự kiến được đưa vào sử dụng trong quý IV năm 2020.



(c) *Nội dung hợp đồng hợp tác:*

Các điều kiện điều khoản cơ bản của thỏa thuận ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Thái Sơn:

- Vincom Retail và Thái Sơn cùng hợp tác đầu tư để xây dựng, kinh doanh, vận hành VMM Smart City. Khi bàn giao công trình TTTM cho Vincom Retail vận hành quản lý, Vincom Retail sẽ có toàn quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác TTTM. Trong thời gian hợp tác chờ chuyển nhượng tài sản, Vincom Retail sẽ nhận mọi nguồn thu và chia sẻ lại một phần lợi nhuận từ việc vận hành, kinh doanh và cho thuê TTTM này cho Thái Sơn để chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến tài sản.
- Thời gian hợp tác của hai bên là 5 năm hoặc cho đến khi Thái Sơn hoàn thiện các thủ tục để chuyển giao quyền sở hữu VMM Smart City cho Vincom Retail theo quy định của pháp luật.
- Sau khi đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý để chuyển giao VMM Smart City, hai bên sẽ tính toán giá trị đã thanh toán thực tế và bù trừ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản chính thức hoặc một hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

(d) *Tiến độ hợp đồng tới thời điểm hiện tại:*

- Hiện tại dự án trong quá trình triển khai xây dựng, Thái Sơn có trách nhiệm tiếp tục hoàn thiện xây dựng công trình và đảm bảo dự án đi vào sử dụng được theo các tiêu chuẩn của Vincom Retail yêu cầu. Đối lại Vincom Retail sẽ góp vốn theo nhu cầu thực tế của Thái Sơn, phần dự kiến dùng tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để thanh toán theo thông báo của Thái Sơn là: 809.025.268.558 VND.

2. **Kế Hoạch Trả Nợ**

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu đang dự kiến chào bán.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐÈN ĐỢT CHÀO BÁN**1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:****CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL**

- Địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số fax: +84 024 39748888
- Số điện thoại: +84 024 39749999
- Website: www.vincom.com.vn/

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh (kiểm toán báo cáo tài chính)**

- Địa chỉ: Tầng 10, Tòa nhà Sun Wah, 115 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: +84 (28) 3821 9266
- Website: kpmg.com.vn

Công Ty TNHH Kiểm Toán Vaco (kiểm toán tình hình sử dụng vốn)

- Địa chỉ: Tầng 12A, tòa nhà Tổng Công ty 319, số 63 đường Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: (84-24) 3577 0781 Fax: (84-24) 3577 0787
- Website: <http://www.vaco.com.vn>

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

- Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84-24) 3944 6368
- Fax: (84-24) 3944 6583
- Website: www.tcbs.com.vn

4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

- Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84-24) 3944 6368
- Fax: (84-24) 3944 6583
- Website: www.tcbs.com.vn

IX. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I** : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp gần nhất
2. **Phụ lục II** : Nghị quyết HĐQT số 02A/2020/NQ-HĐQT-VCR ngày 30/03/2020 của Tổ Chức Phát Hành thông qua phương án phát hành 2.000 tỷ đồng trái phiếu, phương án sử dụng vốn, phương án trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng; và
Nghị quyết HĐQT số 06A/2020/NQ-HĐQT-VCR ngày 25/05/2020 phê duyệt hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng.
3. **Phụ lục III** : Điều Lệ của Tổ Chức Phát Hành
4. **Phụ lục IV** : Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2018 được kiểm toán;
Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 được kiểm toán;
Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý II năm 2020 quyết toán; và
Báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn đợt chào bán gần nhất
5. **Phụ lục V** : Cam kết ngày 20/04/2020 của Vincom Retail về việc thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với nhà đầu tư
6. **Phụ lục VI** : Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 04/2020/BHA/VCR-TCBS giữa Vincom Retail với Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương

Được lập tại TP. Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2020

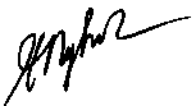
TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

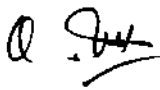

Thái Thị Thanh Hải



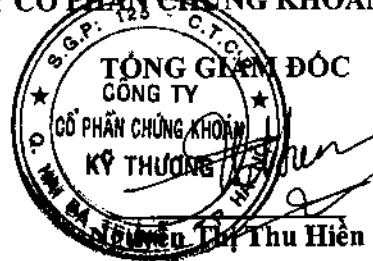
KÊ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Thị Xuân Nghĩa

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT


Đỗ Thị Quỳnh Trang

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


Nguyễn Thị Thu Hiền