

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



Số: 32/2022/CV-TGD-VCR JSC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2022

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

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (“Công ty”)**

Mã chứng khoán: **VRE**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 3974 9999

Fax: (84 24) 3974 8888

Người thực hiện công bố thông tin: Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố: 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Ngày 19/04/2022, Công ty Cổ phần Vincom Retail công bố thông tin về Báo cáo thường niên năm 2021 của Công ty (chi tiết như văn bản đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu gửi kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2021.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



TRẦN MAI HOA

BẢN LĨNH
TIÊN PHONG
—
ĐỒNG HÀNH
PHÁT TRIỂN

Báo cáo thường niên

2021



Báo cáo thường niên

2021

Mục lục

01

Vincom Retail năm 2021 và Thông điệp của Hội đồng Quản trị

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	08
Điểm nhấn năm 2021	10
Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2021	12
Thông điệp của Hội đồng Quản trị	18
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2021	20

02

Giới thiệu Vincom Retail

Tổng quan Vincom Retail	24
Các dấu mốc phát triển	26
Lĩnh vực kinh doanh	28
Mô hình Quản trị	32
Hội đồng Quản trị	34
Ban Giám đốc	36
Ban Kiểm soát	38
Chiến lược kinh doanh	40

03

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2021 và triển vọng kinh tế năm 2022	50
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021	54
Kế hoạch hoạt động năm 2022	58

04

Quản trị doanh nghiệp

Mô hình quản trị chung của Vincom Retail	62
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	62
Báo cáo của Ban Kiểm soát	64
Báo cáo quản trị	66
Hoạt động kiểm toán nội bộ	67
Quản trị rủi ro	67
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông	68

05

Phát triển bền vững

Tầm nhìn bền vững	78
Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững	78
Chiến lược phát triển bền vững	84

06

Báo cáo tài chính

Thông tin chung	90
Báo cáo của Ban Giám đốc	91
Báo cáo kiểm toán độc lập	92
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	93
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	97
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	99
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	101



CHƯƠNG 01

Vincom Retail năm 2021 và Thông điệp của Hội đồng Quản trị

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	08
Điểm nhấn năm 2021	10
Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2021	12
Thông điệp của Hội đồng Quản trị	18
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2021	20



Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

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

Tầm nhìn

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

Sứ mệnh

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

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

Giá trị cốt lõi

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

TÍN

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

TÂM

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

TRÍ

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

TỐC

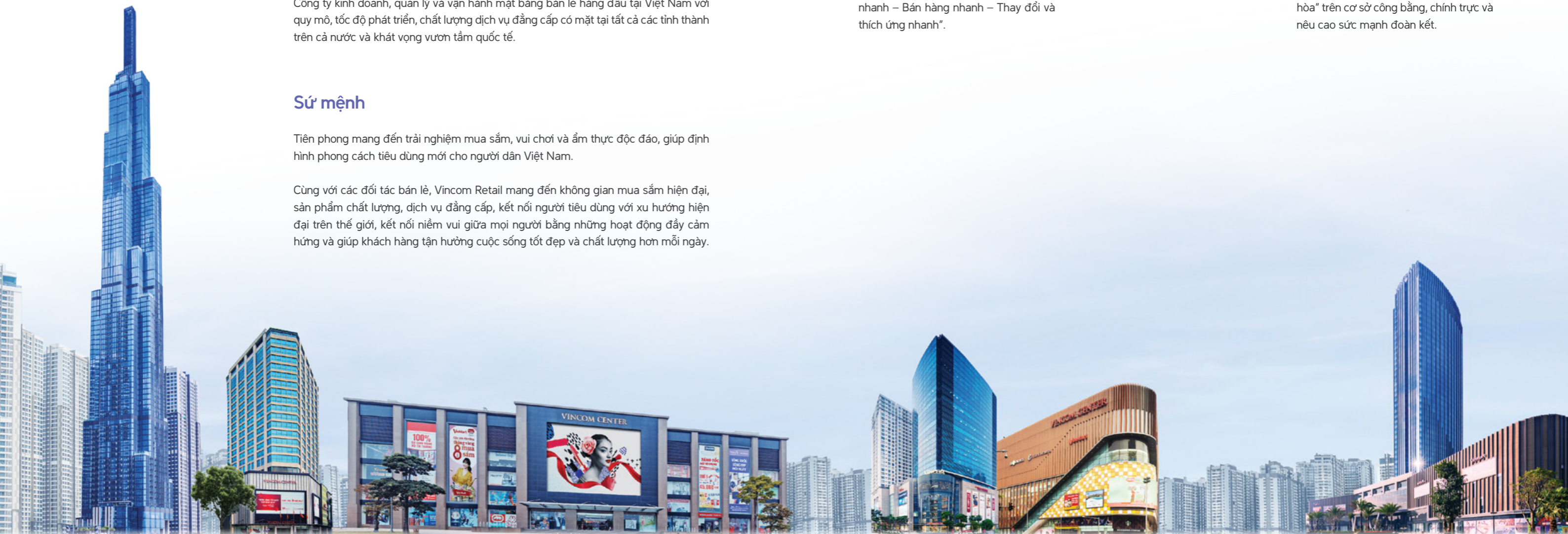
Đặt tôn chỉ "Tốc độ, hiệu quả trong từng hành động", thực hành "Quyết định nhanh – Đầu tư nhanh – Triển khai nhanh – Bán hàng nhanh – Thay đổi và thích ứng nhanh".

TINH

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

NHÂN

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



Điểm nhấn năm 2021

4.701

TỶ ĐỒNG
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

3.161

TỶ ĐỒNG
Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động cho thuê

80

Trung tâm thương mại ("TTTM")

1,7

TRIỆU M²
Diện tích sàn bán lẻ TTTM

43

Tỉnh, thành phố



Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2021



01

Giữ vững vị trí chủ đầu tư, phát triển, cho thuê và vận hành TTTM lớn nhất Việt Nam

Tính đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2021, Vincom Retail sở hữu 80 TTTM trên toàn quốc, có mặt tại 43 tỉnh, thành phố với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ đạt xấp xỉ 1,7 triệu m².

Vincom Retail tiếp tục là lựa chọn hàng đầu của gần 1.000 doanh nghiệp bán lẻ trong nước và quốc tế trong chiến lược mở rộng thị trường và chinh phục khách hàng Việt Nam.



02

Ra mắt thành công mô hình du lịch bán lẻ Grand World Phú Quốc tại Phú Quốc United Center

Vincom Retail chính thức ra mắt mô hình du lịch bán lẻ lần đầu tiên tại Việt Nam tại Grand World Phú Quốc.

Với hơn 400 khách thuê trong nước và quốc tế, Grand World Phú Quốc kết hợp hài hòa giữa bản sắc địa phương và thương hiệu quốc tế; đa dạng trong ngành hàng, phân khúc thương hiệu và chủng loại hàng hóa; đáp ứng mọi nhu cầu của các nhóm khách du lịch, trở thành mảnh ghép hoàn hảo để đưa Phú Quốc United Center trở thành điểm đến hàng đầu Đông Nam Á.

Chiến dịch khai trương Phú Quốc United Center lọt Top 3 chiến dịch thành công nhất trên mạng xã hội vào tháng 04 năm 2021, thu hút gần 640.000 lượt khách trong hai tháng đầu khai trương.



03

Nghiên cứu phát triển sản phẩm TTTM thế hệ mới dẫn đầu xu hướng

Trong năm 2021, phát huy thế mạnh của người tiên phong, Vincom Retail tập trung nghiên cứu mô hình sản phẩm nổi bật – Vincom Mega Mall thế hệ mới, nâng tầm trải nghiệm bán lẻ và khai phá hướng đi mới cho thị trường Việt Nam. Không chỉ kế thừa những ưu điểm về không gian mua sắm “tất cả trong một”, Vincom Mega Mall Thế hệ mới còn hướng tới trở thành Life-Design Mall – điểm đến sáng tạo phong cách sống hiện đại, năng động và cá tính.

Các sản phẩm tiên phong xuất sắc còn mang đến nguồn cung mặt bằng bán lẻ chất lượng cao cho thị trường trong nước, là nền tảng giúp các doanh nghiệp bán lẻ tạo nên trải nghiệm tại chỗ độc đáo, đáp ứng nhu cầu của thế hệ khách hàng hiện đại, thông minh.

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2021



04

Phát triển khách thuê chuỗi lớn, là điểm sáng của bán lẻ trong năm 2021

Trong năm 2021, các thương hiệu lớn tiếp tục mở rộng hệ thống bán lẻ tại TTTM Vincom, bất chấp khó khăn do Covid-19, bao gồm các thương hiệu quốc tế như Uniqlo, H&M, Muji, Decathlon, Mango, Nike, Levi's, Fila, Xtep, The Body Shop, Dookki hay các thương hiệu trong nước như Pantio, Highlands Coffee, Golden Gate.

Bên cạnh đó, Vincom Retail cũng đẩy mạnh các hoạt động hợp tác, trao đổi, tài trợ, và quảng cáo tại chỗ nhằm hỗ trợ khách thuê, khai thác tối đa nguồn khách hàng định danh và tối ưu chi phí marketing.



05

Tiếp tục đồng hành, hỗ trợ khách thuê trong bối cảnh khó khăn do dịch bệnh

Vincom Retail tiếp tục khẳng định vai trò đối tác chiến lược lớn khi luôn đồng hành cùng khách thuê trong cả năm 2021 đầy khó khăn.

Vincom Retail đã giải ngân gói hỗ trợ lên tới 3.000 tỷ đồng trong hai năm 2020 và 2021, đồng thời linh hoạt đưa ra các phương án vận hành ứng phó với dịch, để đảm bảo không gian mua sắm an tâm cho khách hàng cũng như hỗ trợ tối đa hoạt động kinh doanh của khách thuê.



06

Phát triển bền vững với nguồn năng lượng sạch

Hướng tới mục tiêu vận hành xanh và phát triển bền vững, trong năm 2021, Vincom Retail đã hoàn thiện lắp đặt gần 50 cơ sở năng lượng mặt trời trên toàn hệ thống.

Khi đi vào vận hành, tổng công suất năng lượng sạch tự sản xuất sẽ đạt 13,6 MWp, tương đương một nhà máy điện năng lượng mặt trời cỡ nhỏ, đóng góp 10% sản lượng điện tiêu thụ của hệ thống TTTM Vincom trong điều kiện vận hành bình thường.



Thông điệp của Hội đồng Quản trị

Bà Trần Mai Hoa

THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM
TỔNG GIÁM ĐỐC



“

Kính thưa Quý Cổ đông,

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

Thưa Quý vị,

Năm 2021 là giai đoạn thử thách nhất kể từ khi đại dịch Covid-19 bùng phát, kinh tế Việt Nam vẫn có những điểm sáng đáng ghi nhận với mức tăng trưởng đạt 2,58% và lọt **Top 20 nền kinh tế hàng đầu về thương mại quốc tế**.

Đối với ngành bán lẻ, 2021 là một năm nhiều thách thức với tổng doanh thu đạt gần 4.790 nghìn tỷ đồng, giảm 3,8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, kể từ quý IV năm 2021, tốc độ tiêm vắc-xin được đẩy nhanh, song hành cùng các chính sách kích cầu kinh tế, Việt Nam đã bước sang giai đoạn thích ứng với trạng thái bình thường mới.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng quý IV năm 2021 tăng 28% so với quý trước. Bán lẻ chính là ngành đón đầu xu hướng chi tiêu hậu giãn cách, hứa hẹn sự phục hồi và phát triển mạnh mẽ trong năm 2022.

Bên cạnh đó, nhìn vào khía cạnh tích cực, Covid-19 không chỉ là thử thách mà còn là cơ hội cho các nhà bán lẻ nhạy bén có thể nắm bắt các xu hướng và chân dung khách hàng mới, từ đó tạo đà bứt phá và chiếm lĩnh thị trường.

Đồng hành phát triển

Về quy mô, năm 2021, Vincom Retail vẫn tiếp tục khẳng định vị thế chủ đầu tư bất động sản bán lẻ số một tại thị trường Việt Nam khi quản lý và vận hành 80 TTTM, hiện diện tại 43 tỉnh, thành trên cả nước với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ đạt khoảng 1,7 triệu m².

Về kết quả kinh doanh, Vincom Retail ghi nhận tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt gần 5.900 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế cả năm đạt 1.315 tỷ đồng. Kết quả này có được nhờ sự đồng hành và hợp tác chặt chẽ của khách thuê mà ở đó Vincom Retail với vai trò là **đối tác đồng hành chiến lược của các doanh nghiệp bán lẻ và tiên phong dẫn dắt thị trường**.

Xuyên suốt năm 2020 và 2021, Vincom Retail đã khẳng định phương châm hợp tác chặt chẽ và lâu dài khi sát cánh đồng hành cùng khách thuê, nhanh chóng đưa ra các gói giải pháp hỗ trợ hiệu quả thông qua giảm giá tiền thuê và phí dịch vụ. Tính tổng hai năm 2020 và 2021, Công ty đã giải ngân gói hỗ trợ khách thuê bị ảnh hưởng kinh doanh do dịch Covid-19 lên tới 3.000 tỷ đồng.

Nhờ uy tín của đối tác cho thuê hàng đầu thị trường, trong năm 2021, nhiều khách thuê lớn như Uniqlo, Muji, H&M hay Decathlon đã lựa chọn Vincom Retail là đối tác mở rộng hệ thống chuỗi trên toàn quốc khi liên tiếp giới thiệu các cửa hàng mới tại thị trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Về vận hành, Vincom Retail triển khai đồng bộ nhiều biện pháp **tối ưu hóa các chi phí và hoạt động quản trị nhằm vận hành hiệu quả**. Ngoài ra, Vincom Retail đã chuẩn hóa các bộ hạn mức định mức, các kế hoạch hành động và đơn

giản hóa quản trị vận hành, linh hoạt thích ứng nhanh khi có sự thay đổi. Công ty đặt yếu tố an toàn phòng, chống dịch cho toàn bộ nhân viên khối vận hành và khách thuê, khách mua sắm lên hàng đầu.

Bên cạnh đó, với phương châm lấy khách hàng làm trung tâm, Vincom Retail không ngừng nỗ lực trong việc **nâng cấp hành trình trải nghiệm khách hàng**, đưa TTTM **Vincom trở thành “điểm sáng tự hào” tại mỗi địa phương**. Dự án tiến tới nâng tầm chất lượng dịch vụ giai đoạn một qua ba biện pháp: nâng cấp cơ sở vật chất, nâng tầm chất lượng dịch vụ, và số hóa kênh thông tin và công cụ tìm kiếm.

Năm 2021 cũng là năm Vincom Retail ghi dấu ấn trên thị trường bán lẻ khi ra mắt **mô hình sản phẩm mới lạ, độc đáo trên cơ sở hợp tác với các doanh nghiệp và nhà bán lẻ địa phương, xây dựng nền bán lẻ hiện đại tại các điểm đến mới**.

Tháng 04 năm 2021, Vincom Retail khai trương thành công Thành phố lễ hội không ngủ Grand World Phú Quốc – mô hình du lịch bán lẻ mới lạ, độc đáo lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam, đưa Phú Quốc trở thành điểm đến mới hàng đầu Đông Nam Á.

Bản lĩnh tiên phong

Với nền móng vững chắc được xây dựng trong năm 2021, Vincom Retail sẽ bước sang giai đoạn đón sóng hồi phục của thị trường bán lẻ và tiên phong khai phá những xu hướng mới của thị trường trong năm 2022.

Về quy mô, Vincom Retail dự kiến **khai trương ba dự án mới**, cung cấp ra thị trường gần 95.000 m² diện tích sàn bán lẻ, nâng tổng diện tích mặt sàn bán lẻ trên toàn hệ thống lên 1,8 triệu m². Song song với đó, Vincom Retail cũng sẽ tiếp tục triển khai các hoạt động nghiên cứu, nâng cấp sản phẩm du lịch bán lẻ tại Grand World Phú Quốc và VinWonders để khai thác tối đa và vận hành hiệu quả những dự án tiềm năng này.

Về phát triển sản phẩm, Vincom Retail **tập trung nghiên cứu và phát triển các sản phẩm thế hệ mới, bắt kịp xu hướng thế giới sau giai đoạn phủ sóng thị trường**. Trong đó, mô hình Vincom Mega Mall thế hệ mới dự kiến được ra mắt, hướng tới trở thành Life-Design Mall – điểm đến sáng tạo phong cách sống hiện đại, năng động cho thế hệ trẻ.

Trong việc **phát triển hệ thống khách thuê**, Vincom Retail tập trung mở rộng mạng lưới khách thuê theo hai nhóm: nhóm thương hiệu quốc tế và nhóm thương hiệu Việt Nam. Tại các dự án đã đi vào vận hành, Vincom Retail tiếp tục nâng cấp quy hoạch ngành hàng và danh mục khách thuê nhằm đáp ứng nhu cầu và xu hướng mới nhất của thị trường.

Trong năm 2022, Vincom Retail sẽ tiếp tục đẩy mạnh dự án **xây dựng trải nghiệm khách hàng xuất sắc**, hướng đến mục tiêu trở thành hệ thống TTTM dẫn đầu về trải nghiệm tại Việt Nam. Đồng thời, hệ thống quản trị nội bộ cũng sẽ được **chuẩn hóa, đơn giản hóa, tự động hóa** nhằm tối ưu chi phí và hiệu quả vận hành.

Với tiêu chí lấy nguồn **nhân sự tinh hoa** làm cốt lõi của phát triển, Vincom Retail sẽ triển khai nhiều chương trình đào tạo cơ bản nhằm nâng cao chất lượng nhân sự tại các vị trí trọng điểm, đồng thời nuôi dưỡng đội ngũ cán bộ nguồn thông qua các chương trình học hỏi tự thân và đào tạo chuyên sâu.

Thưa Quý vị,

Vượt qua các giai đoạn thử thách của thị trường trong hai năm vừa qua, Vincom Retail đã khẳng định vai trò đối tác tin cậy và đồng hành phát triển chặt chẽ cùng gần 1.000 khách thuê trên toàn hệ thống. Năm 2022 đã khởi động, đánh dấu giai đoạn phát triển mới của ngành bán lẻ trong giai đoạn bình thường mới. Vincom Retail đặt mục tiêu giữ vững vị thế **nhà bán lẻ tiên phong trên thị trường với sứ mệnh kết nối cộng đồng doanh nghiệp, bắt nhịp xu hướng thế giới cũng như tiên phong khai phá các mô hình sản phẩm và hướng đi mới** cho ngành bán lẻ Việt Nam.

Với khách hàng mua sắm, Vincom Retail mong muốn ghi dấu ấn với định vị mới – **Thương hiệu hàng đầu mang đến trải nghiệm an toàn, độc đáo và tràn đầy cảm hứng** tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Lãnh đạo Vincom Retail, tôi xin gửi lời tri ân trân trọng về sự đồng hành của các Đối tác, Khách hàng và Nhà đầu tư cùng Vincom Retail thời gian qua và rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong hành trình tiên phong bứt phá, chinh phục thử thách của Vincom Retail trong tương lai.

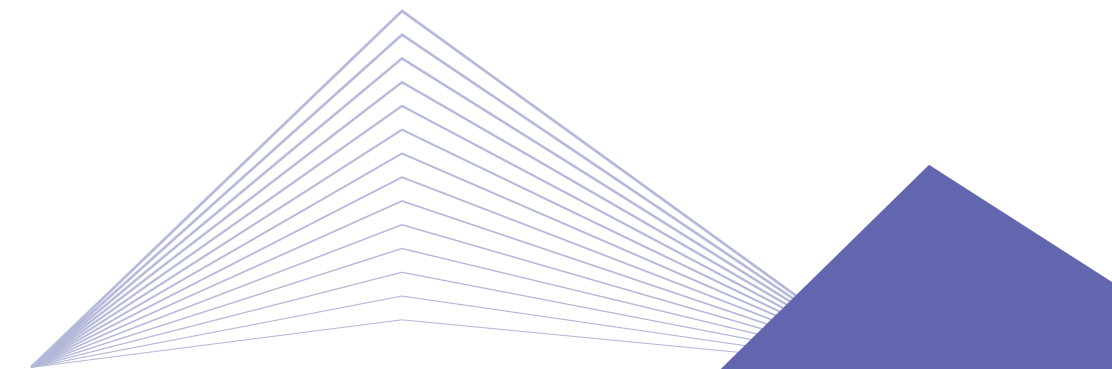
**Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!
Trân trọng cảm ơn!**

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị



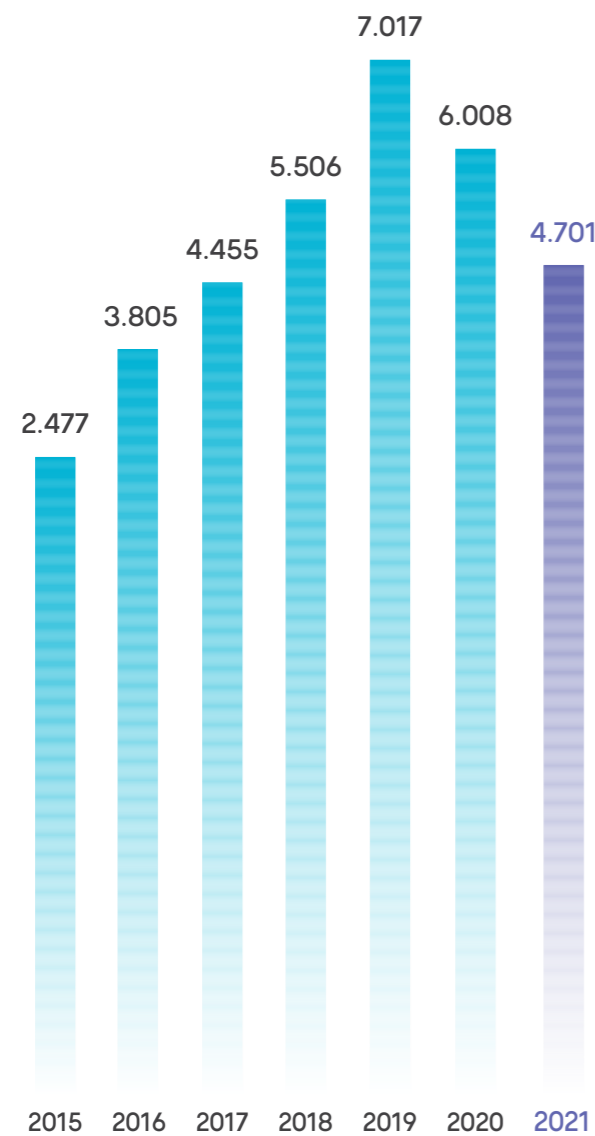
Bà Trần Mai Hoa

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

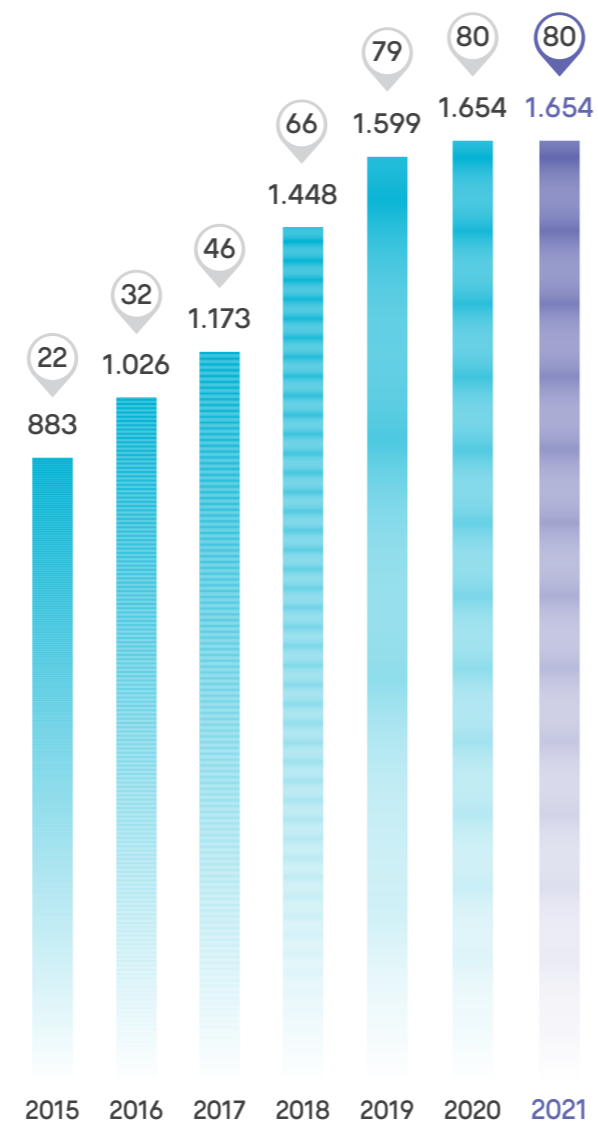


Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2021

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



Hệ thống TTTM Vincom⁽¹⁾



1. Tới ngày 31 tháng 12 năm 2021

■ GFA (nghìn m²) ● Số lượng

Địa bàn kinh doanh

Mạng lưới kinh doanh của Vincom Retail nằm tại các vị trí đặc địa, trải dài trên khắp các địa bàn trọng điểm trên cả nước. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 Vincom Retail đã hiện diện tại 43 tỉnh thành.

Các cơ sở kinh doanh tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh chiếm gần 60% tổng diện tích sàn bán lẻ và đóng góp gần 70% tổng doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan của Công ty trong năm 2021.



Vincom Center	5
Vincom Mega Mall	3
Vincom Plaza	3
Tổng	11

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



CHƯƠNG 02

Giới thiệu Vincom Retail

Tổng quan Vincom Retail	24
Các dấu mốc phát triển	26
Lĩnh vực kinh doanh	28
Mô hình Quản trị	32
Hội đồng Quản trị	34
Ban Giám đốc	36
Ban Kiểm soát	38
Chiến lược kinh doanh	40

Tổng quan Vincom Retail

Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Vincom Retail" hoặc "Công ty") được thành lập theo **Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0105850244** do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 11 tháng 04 năm 2012 và thay đổi lần thứ 21 vào ngày 28 tháng 10 năm 2021.

Tập đoàn Vingroup đã bắt đầu ra mắt TTTM đầu tiên mang thương hiệu "Vincom" vào ngày 23 tháng 11 năm 2004. Từ năm 2013, Công ty 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 luôn giữ vững vị thế số 1 tại thị trường Việt Nam về mạng lưới và độ phủ, với 80 TTTM tại 43 tỉnh thành được phát triển theo bốn mô hình sản phẩm: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+.

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**.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh Vincom Retail Joint Stock Company

Tên viết tắt tương ứng của Công ty Vincom Retail JSC

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 (+84) 24 3974 9999

Website vincom.com.vn

Vincom Retail đã và đang giữ **thị phần số 1** tại thị trường Việt Nam về mạng lưới và độ phủ, là lựa chọn hàng đầu của khách tham quan, mua sắm trên toàn quốc.



Các dấu mốc phát triển

2012

Thành lập Công ty TNHH Vincom Retail

2013

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

2014



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

2015



- Sở hữu danh mục gồm 21 TTTM vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng 850.000 m², bao gồm 10 TTTM mới khai trương, nổi bật nhất là TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền
- Tiếp tục nhận khoản đầu tư thứ hai trị giá 100 triệu đô la Mỹ từ quỹ Warburg Pincus Investments III B.V.

2016

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

2017



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

2018

- Khai trương 20 TTTM mới, kỷ lục về số lượng mở mới trong 14 năm hoạt động, nâng quy mô hệ thống lên 66 TTTM tại 38 tỉnh thành trên cả nước với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng đạt khoảng 1,5 triệu m²
- Hệ thống TTTM Vincom Retail hội tụ hơn 1.000 khách thuê trong và ngoài nước, bao gồm nhiều hệ thống ẩm thực, thời trang, giải trí, giáo dục uy tín tại Việt Nam
- Đưa vào hoạt động Vincom Center tại Landmark 81 – Tòa tháp cao nhất Việt Nam, quy tụ gần 100 thương hiệu quốc tế và nội địa tại mọi lĩnh vực
- Lọt vào danh sách Top 15 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2018 do Forbes bình chọn

2019



- Khai trương 13 TTTM, nâng tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng lên gần 1,6 triệu m² tại 43 tỉnh thành trên cả nước
- Đưa vào hoạt động Landmark 81 – SkyView – Đài quan sát cao nhất Đông Nam Á
- Vincom Center Landmark 81 được vinh danh tại cả hai hạng mục TTTM tốt nhất Châu Á 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

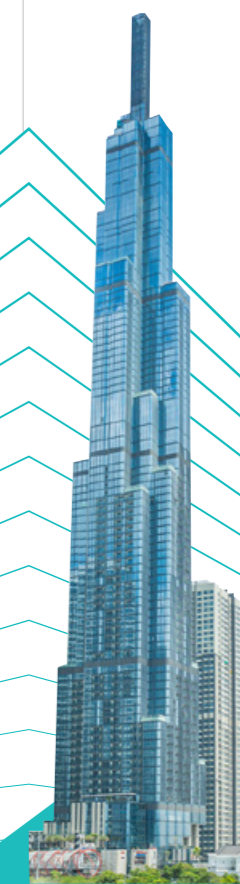
2020

- Khai trương Vincom Mega Mall Ocean Park với quy mô bốn tầng nổi, diện tích 56.000 m², mang đến trải nghiệm mua sắm, ẩm thực và vui chơi giải trí hiện đại, độc đáo cho người dân Hà Nội và các khu vực lân cận
- Top 10 thương hiệu dẫn đầu Việt Nam 2020 do Tạp chí Forbes Việt Nam bình chọn với giá trị thương hiệu đạt 168,8 triệu đô la Mỹ, tăng 13,2 triệu đô la Mỹ so với năm 2019

2021



- Chính thức ra mắt thành công mô hình du lịch bán lẻ Grand World Phú Quốc tại Phú Quốc United Center
- Top 20 công ty có cổ phiếu trong danh mục Chỉ số Phát triển Bền vững (VNSI) cao nhất thị trường trong kỳ đánh giá năm 2021



Lĩnh vực kinh doanh



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

Vincom Retail sở hữu bốn dòng sản phẩm đa dạng là:

Vincom Center

Vincom Mega Mall

Vincom Plaza

Vincom +

Với độ phủ trên toàn quốc, hệ thống TTTM Vincom là điểm đến mua sắm, trải nghiệm và dẫn dắt xu hướng tiêu dùng cho khách hàng cả nước.

Vincom Retail khẳng định uy tín của nhà đầu tư, phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu với các TTTM đẳng cấp, quy mô bậc nhất Việt Nam.

01. Hệ thống TTTM Vincom Center

Biểu tượng của đẳng cấp

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



04. Hệ thống trung tâm mua sắm Vincom+

Đón đầu và thay đổi xu hướng tiêu dùng của người dân địa phương

Hệ thống Vincom+ bao gồm các trung tâm mua sắm thị trấn, huyện và thị xã có quy mô từ 30 nghìn người trở lên, mang tới trải nghiệm mua sắm hiện đại và các sản phẩm chất lượng cao phục vụ nhu cầu người dân địa phương. Vincom Retail đã ra mắt 15 trung tâm mua sắm Vincom+ tại 11 tỉnh thành trên cả nước.



02. Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall

Biểu tượng của phong cách sống mới

Vincom Mega Mall là các TTTM có quy mô lớn, hướng tới các đối tượng trung lưu với vị trí hấp dẫn tại các khu đô thị phức hợp, khu vực đông dân cư, mang đến hàng trăm thương hiệu và các phân khu giải trí – ẩm thực quy mô và độc đáo. Hiện có bốn TTTM Vincom Mega Mall trên cả nước, gồm ba tại Hà Nội và một tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vincom Mega Mall thế hệ mới được thiết kế, xây dựng theo mô hình Life-Design Mall với không gian mua sắm, trải nghiệm ẩm thực, giải trí và gắn kết cộng đồng, mang đến phong cách sống hiện đại, năng động và cá tính.



05. Bất động sản nhà phố thương mại

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

03. Hệ thống TTTM Vincom Plaza

Điểm đến yêu thích hàng ngày của mọi gia đình

Vincom Plaza hướng tới mọi gia đình tại các thành phố trẻ và khu vực ngoài trung tâm của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Vincom Retail sở hữu và vận hành 54 TTTM Vincom Plaza tại 40 tỉnh thành trên cả nước.

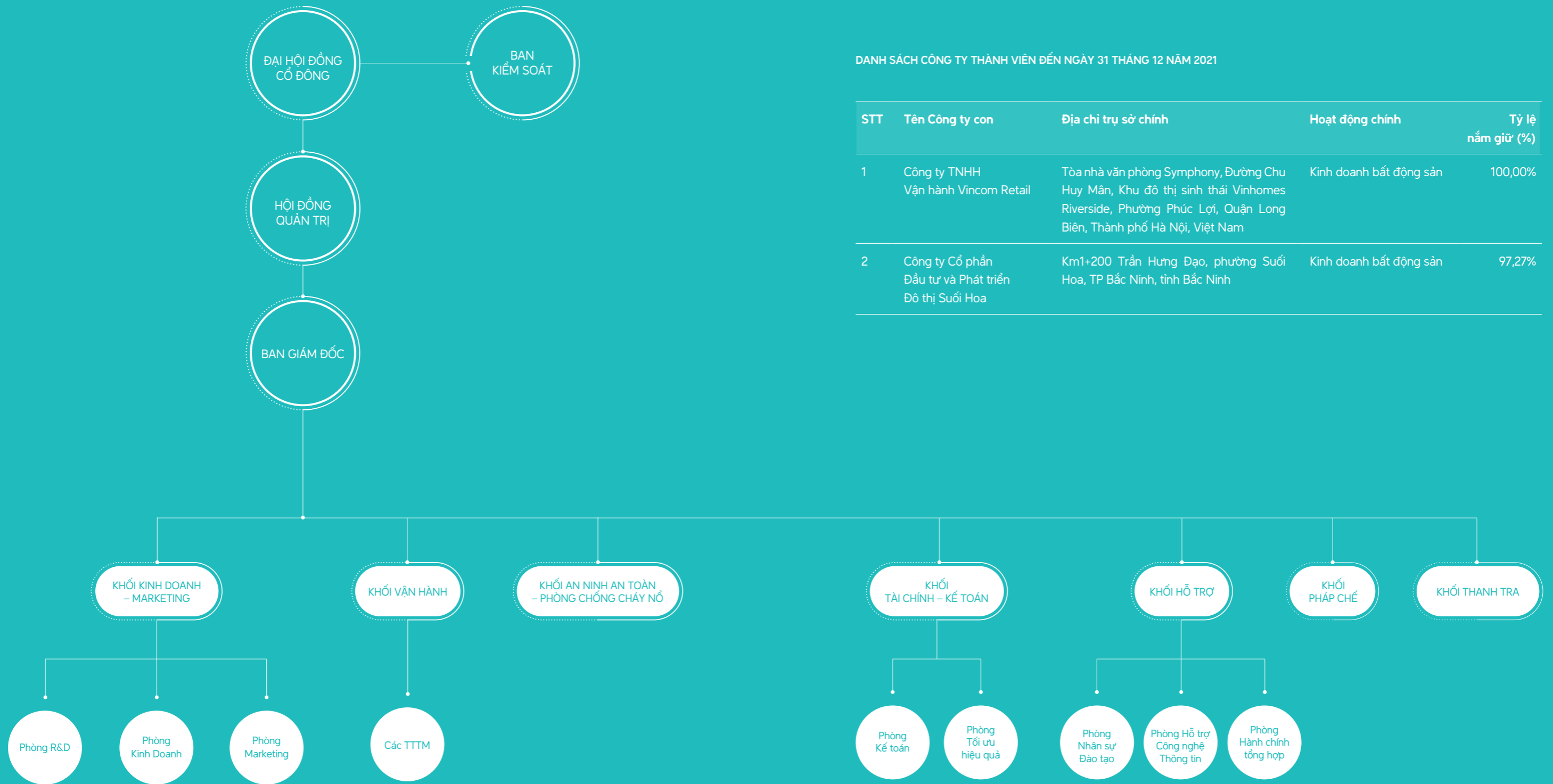


06. Du lịch bán lẻ

Vincom Retail cho thuê, quản lý và chăm sóc khách thuê, xây dựng và triển khai các chương trình marketing thu hút khách mua sắm tới các dự án bất động sản du lịch bán lẻ phát triển tại những điểm đến du lịch hấp dẫn nhất Việt Nam như Nha Trang, Phú Quốc.



Mô hình Quản trị



DANH SÁCH CÔNG TY THÀNH VIÊN ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

STT	Tên Công ty con	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	100,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km1+200 Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	97,27%

Hội đồng Quản trị



Bà Thái Thị Thanh Hải

Chủ tịch hội đồng quản trị ("HDQT")

Bà Thái Thị Thanh Hải được bầu vào HDQT năm 2018. Bà từng giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch HDQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp VinCommerce thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Trước khi gia nhập Vincor Retail, bà Thái Thị Thanh Hải làm việc tại Deloitte Việt Nam từ năm 1994 đến năm 2014. Bà Thái Thị Thanh Hải có bằng Cử nhân Kinh tế, Đại học Tài chính Kế toán Hà Nội. Bà Thái Thị Thanh Hải được bầu làm Chủ tịch HDQT từ tháng 06 năm 2018.



Bà Trần Mai Hoa

Thành viên HDQT kiêm Tổng Giám Đốc

Bà Trần Mai Hoa được bổ nhiệm làm Thành viên HDQT vào năm 2017. Bà cũng là Tổng Giám đốc của Vincor Retail. Năm 2014, bà gia nhập Vincor Retail trong vai trò Giám đốc Ban Quản lý Dự Án tại Vincor Mega Mall Times City và Vincor Mega Mall Royal City, và Phó Tổng Giám đốc từ năm 2014 đến năm 2016. Trước khi gia nhập Vincor Retail, bà giữ chức vụ Giám đốc Tài chính của CTCP Gami Thương mại vào năm 2013 và nhiều vị trí lãnh đạo tại Công ty Cổ phần Đầu tư An Du (Nhà phân phối chính thức Mercedes-Benz Việt Nam) bao gồm Phó Tổng Giám đốc từ năm 2009 đến năm 2013, Giám đốc Tài chính từ năm 2009 đến năm 2011 và Kế toán trưởng từ năm 2005 đến năm 2009. Bà Trần Mai Hoa tốt nghiệp Cử nhân về Kế toán của Đại học Kinh tế Quốc dân và tiếng Anh của Trường Đại học Ngoại ngữ Hà Nội.



Ông Nguyễn Thế Anh

Thành viên HDQT

Ông Nguyễn Thế Anh được bầu làm Thành viên HDQT kể từ ngày 23 tháng 06 năm 2021. Ông hiện đồng thời là Trưởng Ban Kiểm soát của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP kể từ năm 2007. Trước đó, ông làm Phó Chánh Văn phòng kiêm Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam từ năm 2005 – 2007 và Trợ lý Tổng Giám đốc từ năm 2001 – 2005. Ông Nguyễn Thế Anh tốt nghiệp Thạc sĩ Kinh tế Chính trị của Đại học Quốc gia Việt Nam.



Bà Lê Mai Lan

Thành viên HDQT

Bà Lê Mai Lan được bầu vào HDQT năm 2017. Bà hiện đồng thời là Chủ tịch của Công ty TNHH MTV Vinschool, một công ty con thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Chủ tịch Hội đồng Trường Đại học VinUni. Trước khi gia nhập Vincor Retail, Bà Lê Mai Lan là Tổng Giám đốc Công ty CP Đào tạo và Tư vấn nghiệp vụ Ngân hàng từ năm 2005 – 2013, Chuyên gia Tư vấn Tài chính độc lập của Công ty Tài chính Quốc tế IFC (Ngân hàng Thế giới), đồng thời là giảng viên của Trường Đại học Bách Khoa Hà Nội từ năm 2001 đến năm 2005. Bà cũng là Giám đốc Kinh doanh Ngân hàng ABN Amro từ năm 1997 đến năm 2001. Bà Lê Mai Lan tốt nghiệp Thạc sĩ Quản trị kinh doanh – Trường ĐH Tổng hợp TU Berlin (Đức).



Ông Fong, Ming Huang Ernest

Thành viên độc lập HDQT

Ông Fong, Ming Huang Ernest được bầu làm Thành viên Độc lập HDQT kể từ ngày 26 tháng 05 năm 2020. Ông có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, bất động sản. Trước khi gia nhập Vincor Retail, ông Fong, Ming Huang Ernest từng giữ nhiều vị trí lãnh đạo cấp cao tại Tập đoàn Credit Suisse Group AG như Giám đốc Điều hành phụ trách Nghiên cứu tại thị trường Châu Á – Thái Bình Dương từ năm 1998 đến năm 2019, Giám đốc Nghiên cứu Bất động sản khu vực Châu Á – Thái Bình Dương, và Giám đốc Nghiên cứu thị trường Đài Loan. Ông cũng từng là Chuyên gia Phân tích lĩnh vực bất động sản Singapore của Credit Lyonnais Securities Asia (CLSA) từ năm 1995 – 1998. Ông Fong, Ming Huang Ernest hiện đang là Giám đốc Điều hành tại Optimas Capital, Singapore.



Ông Sanjay Vianayak

Thành viên độc lập HDQT

Ông Sanjay Vianayak được bầu làm Thành viên Độc lập HDQT kể từ ngày 05 tháng 01 năm 2021. Với bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, trước khi gia nhập HDQT Vincor Retail, ông Sanjay đã đảm nhận vị trí Giám đốc Điều hành ngân hàng Deutsche Bank, Giám đốc tại ABN AMRO Bank và Trưởng Ngân hàng thương mại Credit Lyonnais. Hiện nay, ông là Nhà sáng lập kiêm Tổng Giám đốc Điều hành Connect and Heal Global Pte Ltd., Singapore.

Ban Giám đốc



Bà Trần Mai Hoa

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Thông tin chi tiết tham khảo tại chương Giới thiệu Vincor Retail – Mục HĐQT



Bà Phạm Thị Thu Hiền

Phó Tổng Giám Đốc

Bà Phạm Thị Thu Hiền, sinh năm 1977 là Cử nhân ngành Tài chính Ngân hàng – Học viện Ngân hàng và Thạc sĩ ngành Quản trị doanh nghiệp vừa và nhỏ – thuộc VCCI. Trước khi gia nhập Vincor Retail, bà Hiền đã từng giữ nhiều vị trí lãnh đạo như Giám Đốc Kinh Doanh tại Công ty cổ phần An Du – nhà phân phối Mercedes Benz Việt; Quản lý dự án tại Công ty Savills Việt Nam; Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Kaiserdom Việt Nam chuyên mảng Kinh doanh Bất động sản Bán lẻ. Trong bảy năm công tác tại Công ty từ năm 2014, bà Hiền đảm nhiệm vị trí Giám đốc Kinh doanh quản lý nhóm khách chuỗi, khách lớn và khách quốc tế. Bà đóng góp vai trò quan trọng, trực tiếp đưa các thương hiệu quốc tế lớn vào hệ thống TTTM Vincor. Bà Phạm Thị Thu Hiền được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 16 tháng 03 năm 2021.



Ông Nguyễn Duy Khánh

Phó Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Duy Khánh được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc Vận hành kể từ ngày 07 tháng 09 năm 2021. Ông Khánh đã từng làm việc tại Tập đoàn CBRE trước khi gia nhập Vincor Retail vào năm 2016. Trong thời gian công tác tại Công ty, ông Khánh giữ nhiều vị trí lãnh đạo quan trọng như Giám đốc Ban Quản lý, Giám đốc Vùng và có nhiều đóng góp quan trọng trong việc nghiên cứu, triển khai các giải pháp nâng cao hiệu quả vận hành, chuyển đổi số và đẩy mạnh phát triển bền vững tại các TTTM Vincor. Ông Nguyễn Duy Khánh tốt nghiệp Trường Đại học Ngoại Thương, Đại học Luật Hà Nội và Thạc sĩ chuyên ngành Luật – Kinh doanh Quốc tế của Đại học Ngoại Thương.



Bà Phạm Thị Ngọc Hà

Giám Đốc Tài Chính

Bà Phạm Thị Ngọc Hà được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính của Công ty kể từ ngày 07 tháng 09 năm 2021. Trước khi gia nhập Vincor Retail, bà Phạm Thị Ngọc Hà từng công tác tại Công ty TNHH Deloitte Việt Nam với vai trò là Trưởng phòng Kiểm toán cấp cao. Bà đã giữ nhiều chức vụ quản lý tại các công ty con của Tập đoàn Vingroup bao gồm Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch tại Công ty VinTech, Giám đốc Tài chính tại Công ty Cổ phần Công nghệ Phát triển VinSmart Việt Nam, và Trưởng Bộ phận Tối ưu hiệu quả tại Ban Tài chính của Tập đoàn Vingroup. Bà Hà tốt nghiệp Cử nhân chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán tại Đại học Kinh tế quốc dân và Thạc sĩ Quản trị kinh doanh tại Trường Đại học Nam Columbia. Bà Phạm Thị Ngọc Hà sở hữu các chứng chỉ Kiểm toán viên hành nghề Việt Nam (CPA Việt Nam), chứng chỉ hành nghề thuế tại Việt Nam và chứng chỉ Kế toán trưởng.



Ông Phạm Hoàng Việt

Kế toán trưởng

Ông Phạm Hoàng Việt được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng của Công ty kể từ ngày 07 tháng 09 năm 2021. Trước khi gia nhập Vincor Retail, ông Phạm Hoàng Việt đã từng giữ nhiều chức vụ quản lý tại các công ty kiểm toán, bao gồm Trưởng nhóm Kiểm toán tại Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, Chủ nhiệm Kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán An Việt và Giám đốc Kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán SCS Global. Ông Việt tốt nghiệp Cử nhân chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng tại Đại học Kinh doanh và Công nghệ Hà Nội. Ông Phạm Hoàng Việt sở hữu các chứng chỉ Kiểm toán viên hành nghề Việt Nam (CPA Việt Nam), chứng chỉ hành nghề thuế tại Việt Nam và chứng chỉ Kế toán trưởng.

Ban Kiểm soát



Ông Chu Anh Dũng

Trưởng Ban Kiểm Soát

Ông Chu Anh Dũng được bổ nhiệm làm Trưởng Ban Kiểm soát kể từ ngày 05 tháng 10 năm 2021. Ông hiện cũng là Phó Phòng Quản lý Kế toán – Ban Tài chính, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Trước khi gia nhập Vincom Retail, ông Chu Anh Dũng đã từng giữ nhiều vị trí tại Công ty TNHH Ernest & Young Việt Nam, bao gồm Chủ nhiệm Kiểm toán từ năm 2017 – 2020 và Trưởng nhóm Kiểm toán từ năm 2015 – 2017. Ông Chu Anh Dũng tốt nghiệp Cử nhân ngành Tài chính Ngân hàng – Đại học Ngoại thương.



Bà Nguyễn Thu Phương

Thành Viên Ban Kiểm Soát

Bà Nguyễn Thu Phương được bổ nhiệm làm Thành viên Ban Kiểm soát vào năm 2017. Bà Phương hiện là Quyền Giám đốc Sản phẩm và Công nợ – Tín dụng, Công ty Cổ phần Vinhomes và từng có nhiều năm giữ vị trí Chuyên viên Cao cấp tại Ban Tài chính, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Trước đó, Bà Nguyễn Thu Phương là Trợ lý Kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Nexia ACPA từ năm 2009 đến năm 2010. Bà đã giữ nhiều vị trí khác nhau trong Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, bao gồm Trợ lý Kiểm toán và Trưởng nhóm Kiểm toán, từ năm 2010 đến năm 2013. Bà Nguyễn Thu Phương tốt nghiệp Cử nhân Kế toán Tài chính của Học viện Tài chính, Việt Nam.



Bà Trần Thanh Tâm

Thành Viên Ban Kiểm Soát

Bà Trần Thanh Tâm được bổ nhiệm làm Thành viên Ban Kiểm soát vào năm 2017. Bà Trần Thanh Tâm hiện là Trưởng nhóm Kế toán Tổng hợp, Phòng Kế toán tại Công ty Cổ phần Vinhomes. Trước đó, bà là Kế toán Tổng hợp tại Công ty TNHH Ericsson Việt Nam từ năm 2009 đến năm 2010, Kế toán trưởng Công ty Đầu tư Tài chính FIT từ năm 2007 đến năm 2009, Kế toán Tổng hợp tại Công ty TNHH Thủy tinh Float Việt Nam từ năm 2005 đến năm 2007 và là kế toán tại công ty Shell Vietnam từ năm 2001 đến năm 2005. Bà Trần Thanh Tâm tốt nghiệp Cử nhân Kế toán từ Học viện Tài chính.



Chiến lược kinh doanh

Tổng quan chiến lược

Vincom Retail tiếp tục giữ vững thị phần và sự ưa chuộng của khách hàng tại Việt Nam, tiên phong dẫn dắt xu hướng, đáp ứng và định hướng thị hiếu tiêu dùng tại các thị trường đang hiện diện trên toàn quốc. Với thế mạnh am hiểu thị trường đồng thời tập trung nghiên cứu để nắm bắt được nhu cầu của người tiêu dùng tại Việt Nam, Vincom Retail đã xây dựng môi trường bán lẻ hiện đại, tiện lợi "tất cả trong một". Mỗi TTTM Vincom là một điểm đến thu hút khách hàng, nơi khách tham quan được tiếp cận khám phá những xu hướng mới về thời trang, ẩm thực, công nghệ của thế giới.

01.

Chiến lược phát triển

Theo Tổng cục thống kê, GDP Quý IV năm 2021 tăng 5,22% so với cùng kỳ năm trước, GDP năm 2021 tăng 2,58% so với 2020. Kế hoạch phục hồi và phát triển Kinh tế – Xã hội đã được thông qua với quy mô gần 350.000 tỷ đồng cho giai đoạn 2022 – 2023, trong đó chính sách tài khóa là trụ cột chính, chiếm 80% gói hỗ trợ. Các tổ chức tài chính quốc tế như ngân hàng HSBC, Standard Chartered v.v. dự báo tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong năm 2022 sẽ đạt mức 6,5 – 6,7%, nhờ sự bao phủ rộng của vắc-xin phòng Covid-19 và các chính sách phục hồi kinh tế.

Hoạt động thương mại, bán lẻ đang dần hồi phục. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng Quý IV năm 2021 tăng 28% so với quý trước, mặc dù cả năm 2021 chỉ đạt gần 4.800 tỷ, giảm 3,8% so với 2020 do ảnh hưởng của dịch Covid-19.

Thương mại bán lẻ của Việt Nam được dự báo sẽ phục hồi tích cực trong năm 2022 nhờ dỡ bỏ các hạn chế đi lại, và có tiềm năng để phát triển nhanh chóng nhờ nền chính trị ổn định, quy mô dân số lớn, tỉ trọng dân số trẻ cao, và sự gia tăng

đáng kể của tầng lớp trung lưu. Theo báo cáo "Triển vọng thị trường bán lẻ châu Á Thái Bình Dương năm 2022" của CBRE, Việt Nam vẫn là thị trường mục tiêu hàng đầu mà các nhà bán lẻ quốc tế lựa chọn để mở rộng kinh doanh.

Chiến lược phát triển trung hạn của Vincom Retail là tiếp tục mở rộng hệ thống TTTM theo mô hình Vincom Mega Mall và Vincom Center tại các vị trí đắc địa, có điều kiện giao thông thuận lợi, trung tâm của các tỉnh, thành phố lớn, trong các đại đô thị của Vinhomes, nhằm mang lại một tổ hợp tiện ích toàn diện, nhờ đó tận dụng tập khách hàng đối đảo từ cư dân đang sinh sống, lưu trú và làm việc xung quanh dự án.

Năm 2022, Vincom Retail dự kiến khai trương ba TTTM, đưa tổng diện tích GFA của toàn hệ thống lên gần 1,8 triệu m².

Tăng trưởng GDP của năm 2021

↗ **2,58%**

Kế hoạch phục hồi và phát triển
Kinh tế – Xã hội giai đoạn 2022 - 2023

350 nghìn tỷ VND





02.

Chiến lược sản phẩm

Không chỉ duy trì vận hành đảm bảo chất lượng và tiêu chuẩn của 80 TTTM Vincom đã mở cửa, trong năm 2022, Vincom Retail sẽ tập trung phát triển dòng sản phẩm Vincom Mega Mall (VMM) thế hệ mới trong các đại đô thị đa trung tâm như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành lớn trong cả nước, đáp ứng mọi nhu cầu và xu hướng mua sắm vui chơi giải trí của khu đô thị và dân cư xung quanh, mang lại một không gian vui chơi mua sắm, kết nối, cập nhật xu hướng với chất lượng dịch vụ và trải nghiệm đẳng cấp quốc tế. Đây sẽ là các dự án chiến lược, tập hợp nhiều thương hiệu lớn trong nước và quốc tế, thương hiệu lần đầu có mặt tại Việt Nam.

Vincom Retail cũng sẽ tiếp tục nâng cấp cải tạo các TTTM đang vận hành bằng việc quy hoạch, nâng cấp định vị thương hiệu khách thuê, khẳng định vị thế đối tác số một của các thương hiệu đẳng cấp quốc tế tại thị trường Việt Nam.

Vincom Retail đã vận hành thành công mô hình du lịch bán lẻ 24/7 Grand World Phú Quốc tại "Trung tâm giải trí nghỉ dưỡng Phú Quốc United Center" – siêu quần thể "không ngủ" đầu tiên của Việt Nam tại Bắc đảo Ngọc. Trong các năm tới, Vincom Retail sẽ triển khai các dự án lớn mô hình tương tự tại Nha Trang, Hạ Long, Hải Phòng, và các thành phố du lịch lớn của Việt Nam.

Mô hình Vincom Mega Mall thế hệ mới hướng tới trở thành Life-Design Mall – điểm đến sáng tạo cho phong cách sống hiện đại.



03.

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

Về kinh doanh, hoạt động phát triển đối tác chiến lược và quan hệ khách thuê là trọng tâm của kế hoạch kinh doanh trong năm 2022. Vincom Retail tiếp tục mở rộng mạng lưới khách thuê mới theo hai nhóm:

- ① Nhóm thương hiệu quốc tế
- ② Nhóm thương hiệu Việt Nam

Đồng thời, Vincom Retail cũng định hướng trở thành đơn vị kết nối cộng đồng doanh nghiệp, tìm kiếm, trao đổi cơ hội hợp tác và hỗ trợ đưa các sản phẩm tiêu dùng mới ra thị trường.

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 chuyên nghiệp, tận tâm giải quyết các vấn đề của khách thuê nhanh chóng và hiệu quả nhất.





04.

Chiến lược chăm sóc và phát triển khách mua sắm

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

Vincom Retail liên tục cải thiện mô hình sản phẩm thông qua hoàn thiện không gian mua sắm, đưa các nhãn hàng – thương hiệu phù hợp sở thích và thu nhập của khách hàng, bổ sung tiện ích, nâng cấp cơ sở hạ tầng, ứng dụng công nghệ để tăng tiện lợi, triển khai các hoạt động marketing phù hợp thị hiếu và hướng tới tiếp thị theo từng khách hàng (Targeted Marketing).

Vincom Retail tập trung xây dựng hệ thống quản lý thông tin và phát triển cơ sở dữ liệu khách mua sắm để gia tăng trải nghiệm cho khách hàng, đồng thời triển khai website và ứng dụng Vincom để cải thiện hiệu quả điểm chạm tương tác trực tuyến với khách hàng.

Với vai trò kết nối và dẫn dắt, Vincom Retail đồng hành cùng các doanh nghiệp bán lẻ xây dựng chính sách hợp tác, đưa ra giải pháp kinh doanh nhằm đón nhịp phục hồi của thị trường trong năm 2022 bằng các chương trình kích cầu hấp dẫn. Bên cạnh đó, Vincom Retail sẽ tập trung xây dựng chương trình hợp tác với khách thuê chuỗi, khách thuê định vị lớn nhằm tối ưu các hoạt động marketing tại cơ sở, mang đến các sản phẩm đặc sắc và độc đáo.

05.

Chiến lược khai thác từ hệ sinh thái Vingroup

Vincom Retail tiếp tục tận dụng những lợi thế mà cổ đông lớn là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đem lại, như sự hỗ trợ từ các công ty thành viên và thế mạnh thương hiệu Tập đoàn. Đồng thời, Vincom Retail kết nối với OneMount Group để tạo tiền đề cho các hoạt động kích cầu mua sắm phối hợp với gian hàng và cung cấp thông tin khuyến mại, sự kiện phù hợp.



CHƯƠNG 03

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2021
và triển vọng kinh tế năm 2022 52

Kết quả hoạt động kinh doanh
năm 2021 54

Kế hoạch hoạt động năm 2022 58



Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2021 và triển vọng kinh tế năm 2022

TỔNG QUAN NĂM 2021

Kinh tế vĩ mô

Đại dịch Covid-19 tiếp tục biến động phức tạp và ảnh hưởng tới nền kinh tế thế giới bất chấp nỗ lực bao phủ vắc-xin và chiến lược miễn dịch cộng đồng của phần lớn các nước. Tình trạng phục hồi của kinh tế toàn cầu diễn ra không đồng đều giữa các khu vực. Chuỗi cung ứng toàn cầu đã rơi vào tình trạng đứt gãy khi nhu cầu hàng hoá tăng vọt hậu đại dịch trong khi hoạt động sản xuất và vận tải không đáp ứng kịp, kéo theo nỗi lo lạm phát ở nhiều quốc gia. Tuy nhiên, với nỗ lực của chính phủ các nước, nền kinh tế thế giới đã có những dấu hiệu phục hồi tích cực khi tổng sản phẩm trong nước (GDP) toàn cầu năm 2021 được Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) ước đạt 5,9%, mức phục hồi đáng kể so với năm 2020.

Việt Nam tiếp tục thể hiện mức chống chịu cao với dịch bệnh nhờ những quyết sách kịp thời, chỉ đạo quyết liệt và đồng bộ để phòng, chống sự lây lan của dịch bệnh và phát triển kinh tế của Chính phủ. Nhờ thần tốc triển khai chiến dịch tiêm chủng trên toàn quốc, Việt Nam vươn lên trở thành một trong sáu nước có tỷ lệ bao phủ vắc-xin cao nhất thế giới. Đây là một trong những nền tảng quan trọng để phục hồi và

phát triển kinh tế trong Quý IV năm 2021 và năm 2022. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê Việt Nam (GSO), tính chung cả năm 2021, GDP của Việt Nam tăng 2,58%. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) được giữ ở mức ổn định. Bình quân năm 2021, CPI tăng 1,8% so với năm 2020, mức tăng bình quân năm thấp nhất kể từ năm 2016.

Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế năm 2021, khu vực dịch vụ đóng góp 22,2%, tăng 1,2% so với cùng kỳ năm trước. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng giảm 3,8% so với năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá giảm 6,2%.

GDP năm 2021

↗ 2,58%

Tăng trưởng của khu vực dịch vụ so với cùng kỳ năm trước

↗ 1,2%

Bất động sản bán lẻ

Sau những đợt giãn cách xã hội trên toàn quốc khiến các nhà bán lẻ phải đóng cửa trong thời gian dài, thị trường bán lẻ đã ghi nhận những tín hiệu hồi phục tích cực trong ba tháng cuối năm. Quý IV năm 2021 chứng kiến mức tăng trưởng 28,1% về tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng, cho thấy nhu cầu tiêu dùng của người dân đã gia tăng trở lại.

Năm 2021, thị trường bán lẻ Việt Nam chỉ ghi nhận thêm 16.000 m² mặt sàn bán lẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh do

hầu hết các dự án đều điều chỉnh lịch khai trương, mở mới trước bối cảnh dịch bệnh vẫn còn diễn biến phức tạp. Tuy nhiên, theo nghiên cứu của CBRE Việt Nam, giá thuê TTTM và tỷ lệ lấp đầy tại hai thành phố lớn vẫn được duy trì ổn định.

Bất chấp tác động của dịch Covid-19, các doanh nghiệp trong và ngoài nước vẫn không ngừng tìm kiếm những mặt bằng cho thuê đặc địa để mở rộng mạng lưới kinh doanh, sẵn sàng đón đầu xu hướng chi tiêu hậu giãn cách.

Tăng trưởng Quý IV năm 2021

↗ 28,1%

Cho thấy nhu cầu tiêu dùng của người dân đã gia tăng trở lại.



TRIỂN VỌNG NĂM 2022

Kinh tế vĩ mô

2022 – Năm bản lề của phục hồi và tăng trưởng

GDP tăng trưởng dự kiến Chính phủ

↗ 6,0-6,5%

Với nền tảng vững chắc, kinh tế Việt Nam đã thể hiện sức chống chịu mạnh mẽ trong những giai đoạn khủng hoảng và gần đây là đại dịch Covid-19. Nhiều chuyên gia kinh tế, tổ chức trong và ngoài nước uy tín đánh giá triển vọng phục hồi và phát triển của kinh tế Việt Nam năm 2022 là khả quan.

Với việc thông qua Nghị quyết về chính sách tài khóa, tiền tệ và gói hỗ trợ 350 nghìn tỷ nhằm phục hồi và phát triển kinh tế – xã hội, Quốc hội đặt mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2022 ở mức 6,0 – 6,5%, GDP bình quân đầu người phấn đấu đạt 3.900 đô la Mỹ, tốc độ tăng trưởng chỉ số giá tiêu dùng CPI giữ dưới mức 4%, qua đó kiểm soát tốt lạm phát.

Doanh thu bán lẻ, theo nghiên cứu của Economist Intelligence Unit (EIU), được dự báo vẫn lạc quan với doanh số tăng trung bình 10,3% trong giai đoạn từ nay đến 2024. Người tiêu dùng sẽ nhanh chóng thích nghi với trạng thái “bình thường mới” và tăng cường mua sắm, du lịch trở lại.

Trong giai đoạn 2021 – 2024, cũng theo EIU, tăng trưởng chi tiêu cá nhân trên đầu người tại Việt Nam dự kiến đạt 10%, vượt xa với các quốc gia khác trong khu vực Đông Nam Á. Đây cũng là đòn bẩy phục hồi cho ngành bán lẻ vốn chịu nhiều ảnh hưởng trong hai năm vừa qua.

Bất động sản bán lẻ

Tăng trưởng diện tích sàn bán lẻ dự kiến trong năm 2022 tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh

↗ 236.000 m²

Vincor Mega Mall Smart City

68.000 m² GFA

SẼ LÀ TRUNG TÂM MUA SẮM LỚN NHẤT KHAI TRƯƠNG TRONG NĂM 2022

Tiềm năng tăng trưởng của thị trường bất động sản bán lẻ trong năm 2022 được dự báo tích cực khi niềm tin của người tiêu dùng được cải thiện nhờ bình thường hoá dịch bệnh và các chính sách phục hồi, phát triển kinh tế của Chính phủ.

Năm 2022, CBRE dự báo thị trường bán lẻ tại hai thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh sẽ có sự phục hồi tích cực về giá thuê và tỷ lệ lấp đầy. Cùng với độ phủ vắc-xin được mở rộng và tiến tới bình thường hoá với dịch bệnh, niềm tin của người tiêu dùng sẽ được cải thiện đáng kể.

Về nguồn cung, các dự án quy mô lớn sẽ chiếm ưu thế trong thời gian tới. Năm 2022, nguồn cung mới tại Hà Nội chủ yếu đến từ khu vực ngoài trung tâm với khoảng 99.000 m² diện tích sàn bán lẻ mới. Trong đó, Vincor Mega Mall Smart City (68.000 m² GFA) tại quận Nam Từ Liêm sẽ là trung tâm mua sắm lớn nhất khai trương trong năm, được kỳ vọng trở thành trung tâm vui chơi giải trí mới tại khu vực phía Tây thành phố. Nguồn cung

ở Thành phố Hồ Chí Minh, cũng dự kiến ghi nhận thêm khoảng 137.000 m² diện tích sàn bán lẻ trong năm 2022.

Các cửa hàng vật lý sẽ được duy trì, phát triển và đóng vai trò quan trọng trong hoạt động kinh doanh, dù đại dịch đẩy nhanh sự thâm nhập của thương mại điện tử. Nhờ đó, các cửa hàng đại diện (flagship store) tại vị trí đặc địa đóng vai trò chủ chốt trong việc mang lại trải nghiệm hấp dẫn cho khách hàng. Các nhà bán lẻ có xu hướng kết hợp các cửa hàng bán lẻ vật lý, công nghệ bán lẻ và nền tảng thương mại điện tử như một nhân tố quan trọng trong chiến lược phát triển đa kênh của mình.



Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021



Các khách thuê tiếp tục tin tưởng và đồng hành cùng Vincom Retail trong năm 2021.

Dù chịu nhiều ảnh hưởng do dịch bệnh kéo dài và diễn biến phức tạp, các khách thuê tiếp tục tin tưởng và đồng hành cùng Vincom Retail trong năm 2021.

Nhiều khách thuê chuỗi lớn tiếp tục mở rộng mạng lưới kinh doanh tại Việt Nam nói chung và tại hệ thống TTTM Vincom như Muji, Decathlon, hay H&M. Nhiều nhãn hàng lớn khác cũng đang lên kế hoạch mở rộng cụ thể cùng Vincom Retail như Uniqlo, Pizza 4P's hay An Nam Gourmet. Các khách thuê lần đầu tiên hợp tác với Vincom Retail đã ký hợp đồng thuê mới và có kế hoạch khai trương vào tháng 04 năm 2022 tại VMM Smart City như Sen Tài Thu, hay Go Kart.

Với tinh thần cùng khách thuê hợp tác và phát triển, Vincom Retail đã đưa ra các giải pháp hỗ trợ nhanh nhạy, hiệu quả và kịp thời nhằm chia sẻ khó khăn cùng khách thuê với tổng số ngân sách hỗ trợ lên tới hơn 2.100 tỷ.

Nếu không tính đến khoản hỗ trợ khách thuê, lợi nhuận sau thuế của Vincom Retail có thể vượt kế hoạch nhờ các biện pháp cắt giảm chi phí được thực hiện đồng bộ và hiệu quả trong suốt thời gian dịch bệnh.

Phân tích doanh thu và lợi nhuận

Chi tiêu	Năm 2021 (tỷ đồng)	Năm 2020 (tỷ đồng)	% tăng / giảm
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.701	6.008	-21,76%
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.004	2.149	-53,28%
Doanh thu khác	186	172	8,48%
Tổng doanh thu	5.891	8.329	-29,27%
Lãi hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (*)	3.161	4.280	-26,15%
Lợi nhuận trước thuế	1.692	2.993	-43,45%
Lợi nhuận sau thuế	1.315	2.382	-44,80%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2020 và 2021
(*) Số liệu Công ty ước tính

Doanh thu năm 2021 đạt

5.891 TỶ ĐỒNG

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan đạt

4.701 TỶ ĐỒNG

Tổng Doanh thu năm 2021 đạt 5.891 tỷ đồng, trong đó Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan đạt 4.701 tỷ đồng, Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 1.004 tỷ đồng và Doanh thu khác đạt 186 tỷ đồng. Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan giảm 1.307 tỷ đồng, tương đương 22% so với năm 2020 do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Lãi hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan cũng giảm 26% còn 3.161 tỷ đồng năm 2021.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2021 chủ yếu đến từ việc bàn giao một số dự án shophouse như Bạc Liêu, Uông Bí, Thái Hòa, Cẩm Phả. Lợi nhuận sau thuế cả năm đạt 1.315 tỷ đồng, giảm 45% so với mức thực hiện năm 2020.

Phân tích bảng cân đối tài sản

Chi tiêu	Năm 2021 (tỷ đồng)	Năm 2020 (tỷ đồng)	% tăng / giảm
Tài sản ngắn hạn	6.827	7.012	-2,63%
Tài sản dài hạn	31.047	32.804	-5,36%
Tổng tài sản	37.873	39.816	-4,88%
Tổng nợ phải trả	7.223	10.481	-31,09%
Trong đó: Tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)	3.158	5.726	-44,85%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	490	322	52,29%
Vốn chủ sở hữu	30.651	29.336	4,48%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2020 và 2021

Tài sản ngắn hạn giảm nhẹ 185 tỷ đồng từ 7.012 tỷ đồng năm 2020 xuống 6.827 tỷ đồng năm 2021.

Tài sản dài hạn giảm 1.757 tỷ đồng từ 32.804 tỷ đồng năm 2020 xuống 31.047 tỷ đồng năm 2021, chủ yếu do phân loại lại một số khoản đặt cọc đầu tư phát triển dự án từ dài hạn sang ngắn hạn theo thời hạn còn lại của hợp đồng.

Tổng nợ vay của Vincom Retail giảm 2.568 tỷ đồng từ 5.726 tỷ đồng năm 2020 xuống 3.158 tỷ đồng năm 2021, chủ yếu do trong năm Công ty thanh toán khoản trái phiếu với tổng mệnh giá 2.600 tỷ đồng.

Vốn chủ sở hữu tăng 1.315 tỷ đồng từ 29.336 tỷ đồng năm 2020 lên 30.651 tỷ đồng năm 2021, do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối mặc dù Công ty phải đối mặt với ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng từ 322 tỷ đồng năm 2020 lên 490 tỷ đồng năm 2021. Trong năm 2021, tổng số tiền phải nộp Ngân sách Nhà nước là 1.192 tỷ đồng. Công ty đã nộp tổng số 1.024 tỷ đồng vào Ngân sách Nhà nước.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chi tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2020	
Cơ cấu tài sản	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	81,98	82,39
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	18,02	17,61
Cơ cấu nguồn vốn	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	19,07	26,32
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	80,93	73,68
Khả năng thanh toán	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,72	1,81
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	2,36	1,98
Tỷ suất lợi nhuận	Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	3,47	5,98
	Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	22,32	28,60
	Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	4,29	8,12

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2020 và 2021

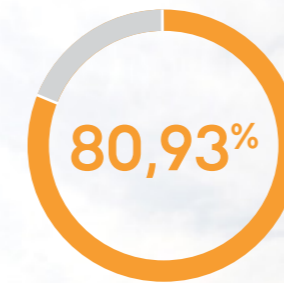
Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,98 lần lên 2,36 lần do Nợ ngắn hạn biến động giảm mạnh hơn biến động giảm của Tài sản ngắn hạn. Trong đó, Nợ ngắn hạn giảm chủ yếu do thanh toán bớt các khoản phải trả về nhận chuyển nhượng tài sản.

Nợ phải trả giảm mạnh chủ yếu do thanh toán trái phiếu dẫn tới tỷ lệ Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn giảm mạnh từ 26,32% xuống 19,07% trong khi tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn tăng từ 73,68% lên 80,93%.

Tỷ lệ Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn



Tỷ lệ Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn



Kế hoạch hoạt động năm 2022



TTTM Vincom là điểm đến trải nghiệm mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí an tâm cho khách hàng.

Trong năm 2022, Vincom Retail đặt mục tiêu khẳng định vị trí số một thị trường bất động sản bán lẻ hiện đại cả về số lượng và thị phần, đồng thời mang lại chất lượng dịch vụ trải nghiệm xuất sắc cho khách hàng.

Tiếp nối sự thành công của Vincom Mega Mall Ocean Park, Vincom Retail tiếp tục tập trung phát triển, mở rộng mô hình VMM quy mô lớn, kiến trúc hiện đại trong các đại đô thị Vinhomes. Vincom Mega Mall Smart City dự kiến khai trương trong tháng 04 năm 2022.

Vincom Retail cũng dự kiến khai trương hai Vincom Plaza trong năm nay. Với vị trí đắc địa, nằm trong tổ hợp TTTM và khối shophouse liền kề, các Vincom Plaza mới này hứa hẹn là điểm đến nằm tại trung tâm thành phố, là nơi định hướng thói quen mua sắm cho người dân địa phương.

Lấy khách hàng làm trung tâm, Vincom Retail tiếp tục là đơn vị tiên phong nâng tầm đẳng cấp dịch vụ, khơi nguồn cảm hứng cho cộng đồng doanh nghiệp trong nước để xây dựng dịch vụ khách hàng trở thành nét văn hoá đặc trưng của người Việt.

Chuỗi TTTM Vincom tiếp tục là điểm đến trải nghiệm mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí an tâm dành cho khách hàng.



CHƯƠNG 04

Quản trị doanh nghiệp

Mô hình quản trị chung của Vincom Retail	62
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	62
Báo cáo của Ban Kiểm soát	64
Báo cáo quản trị	66
Hoạt động kiểm toán nội bộ	67
Quản trị rủi ro	67
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông	68

Mô hình quản trị chung của Vincom Retail

Chi tiết xem tại Báo cáo thường niên của Vingroup năm 2021, Chương Quản trị doanh nghiệp – Mục Mô hình quản trị chung của Vingroup.

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

Kể từ ngày 26 tháng 05 năm 2020, HĐQT của Vincom Retail gồm sáu thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và hai thành viên độc lập HĐQT.

Hoạt động hợp và ban hành các nghị quyết quan trọng

Trong năm 2021, HĐQT đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Tổ chức giám sát việc thực hiện và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty.
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên năm 2021 vào ngày 23 tháng 06 năm 2021.
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính ("BCTC") năm 2021, BCTC bán niên, BCTC quý và Báo cáo thường niên.
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

HĐQT chưa lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT.

Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã ban hành trong năm 2021

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung tóm tắt
1	01/2021/NQ-HĐQT-VINCOM RETAIL JSC	27.01.2021	Phê duyệt, thông qua các hợp đồng/giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan trong năm 2021
2	01/2021/NQ-HĐQT-VCR	25.02.2021	Thành lập chi nhánh Công ty tại tỉnh Tiền Giang và tỉnh Bạc Liêu
3	02/2021/NQ-HĐQT-VINCOM RETAIL JSC	02.04.2021	Thông qua việc thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ
4	03/2021/NQ-HĐQT-VINCOM RETAIL JSC	02.04.2021	Thông qua Quy chế kiểm toán nội bộ
5	04/2021/NQ-HĐQT-VINCOM RETAIL JSC	05.04.2021	Thông qua việc lùi thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021
6	05/2021/NQ-HĐQT-VCR	13.04.2021	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021
7	05A/2021/NQ-HĐQT-VCR	13.04.2021	Điều chỉnh ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021
8	06/2021/NQ-HĐQT-VCR	27.05.2021	Tạm hoãn cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021
9	07/2021/NQ-HĐQT-VINCOM RETAIL JSC	12.07.2021	Thông qua Quy chế công bố thông tin của Công ty
10	08/2021/NQ-HĐQT-VCR	16.08.2021	Thông qua việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và nội dung tờ trình của HĐQT
11	09/2021/NQ-HĐQT-VCR	31.08.2021	Giao một số công việc cho Chủ tịch HĐQT

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

Trừ hai thành viên độc lập HĐQT đang sinh sống và làm việc tại nước ngoài, tất cả các thành viên HĐQT còn lại và Ban Giám đốc đã tham gia chương trình đào tạo về quản trị Công ty.

Báo cáo của Ban Kiểm soát

Trong năm 2021, Ban Kiểm soát ("BKS") đã tăng cường các hoạt động kiểm tra, kiểm soát, phối hợp với HĐQT và Ban Giám đốc bám sát quá trình triển khai và đánh giá kết quả thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.

Trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế được ban hành, BKS cũng đã tham gia giám sát công tác kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Công ty, đảm bảo các hoạt động vận hành, kinh doanh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Quy chế Quản trị của Công ty, góp phần hạn chế rủi ro trong lĩnh vực hoạt động.

01.

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty

BKS thống nhất với các nội dung của BCTC hợp nhất năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021,

kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành.

02.

Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2021 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT cũng được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng

định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

03.

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

Nhờ việc thực hiện nghiêm túc quy chế quản trị công ty, HĐQT đã chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm qua, BKS cũng đã đẩy mạnh

kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.



Báo cáo quản trị

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2021

Trong năm 2021, Công ty tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Tiếp theo những kết quả đáng khích lệ đạt được trong năm 2020 về việc tái cấu trúc và kiện toàn bộ máy quản trị, trong năm 2021, Vincor Retail tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa được sự đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà Đầu tư của Vincor Retail đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho cổ đông và nhà đầu tư. Ngoài ra, Vincor Retail là một trong số ít các công ty ở Việt Nam thực hiện Báo cáo tài chính theo hai chuẩn mực kế toán: chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) và chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS). Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con được kiểm toán bởi công ty kiểm toán có uy tín trên toàn cầu là KPMG.

- Thù lao cho HĐQT là 2,6 tỷ đồng – tương đương 0,2% lợi nhuận sau thuế năm 2021.
- Thù lao cho BKS là 0,3 tỷ đồng – tương đương 0,03% lợi nhuận sau thuế năm 2021.

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

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

Thay đổi về thành viên HĐQT:

- Ngày 05 tháng 01 năm 2021, miễn nhiệm ông Brett Harold Krause, bầu ông Sanjay Vinayak làm thành viên độc lập HĐQT.
- Ngày 23 tháng 06 năm 2021, miễn nhiệm bà Nguyễn Thị Dịu, bầu ông Nguyễn Thế Anh làm thành viên HĐQT.

Thay đổi về thành viên Ban Kiểm soát:

- Ngày 05 tháng 10 năm 2021, miễn nhiệm bà Đỗ Thị Quỳnh Trang, bầu ông Chu Anh Dũng làm Trưởng Ban Kiểm soát.

Thay đổi thành viên Ban Giám đốc:

- Ngày 16 tháng 03 năm 2021, miễn nhiệm bà Trần Thu Hiền, bổ nhiệm bà Phạm Thị Thu Hiền làm Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Marketing.
- Ngày 26 tháng 03 năm 2021, miễn nhiệm bà Phạm Ngọc Thoa, bổ nhiệm bà Phạm Thị Ngọc Hà giữ chức vụ Kế toán trưởng.
- Ngày 07 tháng 09 năm 2021, bổ nhiệm ông Nguyễn Duy Khánh giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Vận hành.
- Ngày 07 tháng 09 năm 2021, miễn nhiệm bà Phạm Thị Ngọc Hà, bổ nhiệm ông Phạm Hoàng Việt giữ chức vụ Kế toán trưởng.
- Ngày 07 tháng 09 năm 2021, bổ nhiệm bà Phạm Thị Ngọc Hà giữ chức vụ Giám đốc Tài chính.
- Ngày 28 tháng 10 năm 2021, miễn nhiệm ông Nguyễn Anh Dũng khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc.

Hoạt động kiểm toán nội bộ

Trong năm 2021, bộ phận Kiểm toán Nội bộ ("KTNB") của Công ty đã kiểm tra, rà soát và đánh giá các hoạt động kinh doanh, việc tuân thủ các quy định của Công ty với các hoạt động sau:

- Đánh giá rủi ro và định hướng hoạt động KTNB năm 2021.
- Phối hợp với Bộ phận Pháp chế và Tài chính – Kế toán kiểm tra, đánh giá các phòng, ban chức năng trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật như nghĩa vụ thuế, bảo hiểm và các nghĩa vụ khác.
- Phối hợp với Phòng Thanh tra kiểm tra, đánh giá các phòng, ban chức năng trong việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách nội bộ. Thông qua đó, đánh giá mức độ hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị Công ty liên quan tới khả năng phát hiện kịp thời, ngăn ngừa và xử lý rủi ro trong quá trình vận hành hoạt động.
- Kiểm tra, rà soát các thông tin tài chính của Công ty và các công ty con định kỳ hàng quý, nửa năm và cả năm.
- Kiến nghị các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót, khuyết điểm, phát hiện ra trong quá trình thực hiện KTNB nhằm liên tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị Công ty.
- Theo dõi, đôn đốc tình hình thực hiện các khuyến nghị của bộ phận KTNB đối với Công ty và các công ty con.
- Phối hợp, trao đổi với đơn vị kiểm toán độc lập của Công ty để nắm được các vấn đề phát sinh hoặc các rủi ro bất thường trong quá trình kiểm toán báo cáo tài chính định kỳ và đề xuất phương án xử lý kịp thời.

Quản trị rủi ro

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

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2021, Chương Quản trị Doanh nghiệp – Mục Quản trị rủi ro.

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông

Thông tin cổ phiếu Vincom Retail 2021

Mã cổ phiếu

VRE

Số lượng cổ phiếu lưu hành (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021)

2.272.318.410

 CỔ PHIẾU

Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021)

68.396.784.141.000

 ĐỒNG

Cổ phần chuyển nhượng tự do

2.272.318.410

 CỔ PHẦN

Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng

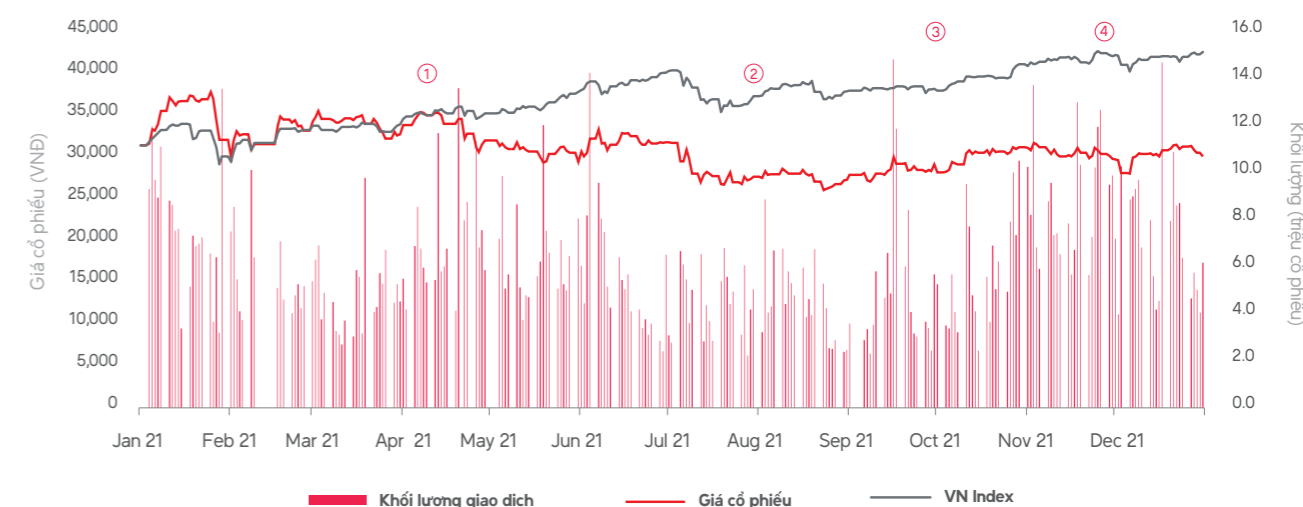
Không

Mức giá cổ phiếu giao dịch		
Mức giá	Ngày	Giá (đồng/CP)
Đóng cửa	31.12.2021	30.100
Thấp	23.08.2021	26.500
Cao	25.01.2021	37.800
Giá bình quân(*)		31.112

Khối lượng cổ phiếu giao dịch		
Ngày	Khối lượng ('000 CP)	
Đóng cửa	31.12.2021	6.177
Thấp	23.08.2021	5.284
Cao	25.01.2021	6.560
Giao dịch trung bình mỗi ngày		3.437

(*): Tính bằng phương pháp bình quân gia quyền giá cổ phiếu đóng cửa, với trọng số là số ngày giao dịch trong năm 2021 (250 ngày).
 Nguồn: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Bloomberg.

Biểu đồ diễn biến cổ phiếu năm 2021



① 27.04.2021

Đợt dịch Covid-19 lần thứ 4 bắt đầu bùng phát.

② 07.2021 – 09.2021

Dịch bệnh bùng phát cao điểm ở nhiều tỉnh thành lớn gồm Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, kéo theo các đợt giãn cách xã hội trên toàn quốc. Hầu hết các TTTM phải đóng cửa theo yêu cầu phòng, chống dịch.

③ 10.2021

Nghị quyết 128/NQ-CP về “Thích ứng an toàn, linh hoạt, và kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19” được ban hành và áp dụng trên cả nước, theo đó các TTTM được phép mở cửa hoạt động trở lại tại hầu hết các địa phương.

④ 12.2021

Tỷ lệ tiêm chủng ở Việt Nam đã đạt 78%, vượt mục tiêu tiêm chủng cho 70% dân số vào cuối Quý I năm 2022 mà Chính phủ đã đề ra trước đó.

Mặc dù có sự phục hồi trong Quý I và Quý II năm 2021, thị trường chứng khoán Việt Nam liên tiếp chứng kiến các phiên giao dịch giảm co, điều chỉnh khi làn sóng dịch Covid-19 lần thứ tư lan rộng, kéo theo đó là các đợt giãn cách xã hội kéo dài trên cả nước trong Quý III. Tuy nhiên, nhờ những chỉ đạo quyết liệt và đồng bộ của Chính phủ trong triển khai tiêm chủng vắc-xin toàn dân, đến hết Quý III, tình hình dịch bệnh đã cơ bản được kiểm soát và các hoạt động kinh tế – xã hội dần được khôi phục, trong đó bao gồm cả việc mở cửa trở lại các TTTM trên cả nước. Cuối năm 2021, Việt Nam trở thành một trong sáu quốc gia có tỷ lệ bao phủ vắc-xin cao nhất thế giới, góp phần giữ vững GDP năm 2021 ở mức tăng trưởng dương và tạo tiền đề vững vàng cho sự phục hồi kinh tế trong năm 2022.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá cổ phiếu VRE đạt

30.100

 ĐỒNG/ CỔ PHIẾU

Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021) (*)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/cổ đông FDI	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	1.370.934.393	58,87	2	2	0
	- Trong nước	1.370.934.393	58,87	2	2	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
5	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0	0
6	Cổ phiếu quỹ	56.500.000	2,43	1	1	0
7	Cổ đông khác	901.384.017	38,70	34.055	310	33.745
	- Trong nước	197.030.887	8,44	33.230	100	33.130
	- Nước ngoài	704.353.130	30,24	825	210	615
TỔNG CỘNG		2.328.818.410	2.328.818.410	100	34.058	313
	- Trong nước	1.624.465.280	69,74	33.233	103	33.130
	- Nước ngoài	704.353.130	30,26	825	210	615

(*) Theo danh sách cổ đông Công ty chốt tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021) (*)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Trần Mai Hoa	Thành viên HĐQT	0	0
3	Lê Mai Lan	Thành viên HĐQT	0	0
4	Nguyễn Thế Anh	Thành viên HĐQT	0	0
5	Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập HĐQT	0	0
6	Fong, Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập HĐQT	0	0
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	0	0
2	Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc	0	0
3	Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	61	0,000002
4	Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	0	0
5	Phạm Hoàng Việt	Kế toán trưởng	0	0
BAN KIỂM SOÁT				
1	Chu Anh Dũng	Trưởng Ban	0	0
2	Nguyễn Thu Phương	Thành viên	61	0,000002
3	Trần Thanh Tâm	Thành viên	0	0

Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021) (*)

STT	Cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	427.715.101	18,37
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	943.219.292	40,50

(*) Theo danh sách cổ đông Công ty chốt tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, BKS, BGD)

Không phát sinh

Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn

STT	Cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm	Thời gian giao dịch
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)		
1	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	192.188.351	8,25	0	0,00	Sáp nhập vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	22/02/2021
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	192.188.351	8,25	943.219.292	40,50	Nhận chuyển quyền sở hữu cổ phần từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	19/04/2021
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng <i>*do tách doanh nghiệp</i>	751.030.941	32,25	0	0,00	Chuyển nhượng sở hữu cổ phần cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	19/04/2021

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Phương thức tăng vốn
Năm 2013	0	2.944.200.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần
Tháng 07 năm 2013	2.829.600.000.000	5.773.800.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông và ưu đãi
Tháng 12 năm 2013	3.530.000.000.000	9.303.800.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi
Tháng 04 năm 2014	2.706.780.000.000	12.010.580.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi
Tháng 06 năm 2015	9.098.000.000	12.019.678.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông
Tháng 07 năm 2015	2.152.567.470.000	14.172.245.470.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi
Tháng 03 năm 2016	1.544.917.800.000	15.717.163.270.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông
Tháng 05 năm 2016	1.254.223.147.829	16.971.386.417.829	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Tháng 10 năm 2016	117.851.002.171	17.089.237.420.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Tháng 12 năm 2016	4.002.487.530.000	21.091.724.950.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Tháng 09 năm 2017	419.200.000.000	21.510.924.950.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi để chuyển đổi khoản vay chuyển đổi
Tháng 09 năm 2017	(2.500.137.620.000)	19.010.787.330.000	Mua lại một phần cổ phần ưu đãi và hủy bỏ Chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông
Tháng 12 năm 2018	4.277.396.770.000	23.288.184.100.000	Phát hành cổ phiếu từ vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu



Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2021

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

Vincom Retail vẫn duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông, nhóm nhà đầu tư, chuyên gia phân tích trong và ngoài nước, có sự tham gia của lãnh đạo cấp cao Công ty nhằm cung cấp các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và chiến lược phát triển của Công ty. Cụ thể, các buổi trao đổi được tổ chức thông qua nhiều hình thức và sự kiện như ĐHĐCĐ thường niên, buổi thuyết trình kết quả kinh doanh quý, hội nghị nhà đầu tư, các cuộc họp riêng lẻ, và các chuyến thăm dự án.

Năm 2021, do tiếp tục chịu ảnh hưởng của dịch Covid-19 dẫn đến việc hạn chế đi lại, tiếp xúc hội họp, Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư đã thay đổi hình thức họp từ trực tiếp sang điện đàm trực tuyến để cập nhật kịp thời cho nhà đầu tư về tình hình của Công ty. Trong năm, Vincom Retail đã tham gia 13 hội thảo, gặp gỡ hàng trăm tổ chức, nhà đầu tư và tổ chức nhiều cuộc hội đàm, họp mặt trực tuyến với các nhà đầu tư khác.

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

Phòng Quan hệ cổ đông và Nhà đầu tư

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside,
Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
Email: ir@vincom.com.vn

Lịch sự kiện 2021 – Quan hệ Nhà đầu tư

Quý I	
Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2020	
JPM – Hội thảo chủ đề Sự lớn mạnh của những con hổ mới tại châu Á	
Credit Suisse – Hội thảo Cơ hội đầu tư thị trường châu Á (AIC) lần thứ 24	
Quý II	
Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2021	
VCSC – Hội thảo Tiếp cận Thị trường Việt Nam (VAD) 2021	
ĐHĐCĐ thường niên 2021	
Goldman Sachs & HSC – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam 2020	
MBKE – Hội thảo Đầu tư khu vực ASEAN 2021	
UBS – Hội thảo trực tuyến OneAEAN 2020	
Morgan Stanley – Hội thảo Đầu tư ASEAN	
Quý III	
Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2021	
HOSE-Daiwa – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam 2021	
DC – Diễn đàn trực tuyến Jefferies châu Á	
EFG – Hội thảo Nhà đầu tư trực tuyến	
BofA – Hội thảo Bất động sản Toàn cầu	
HSBC – Hội thảo Nhà đầu tư trực tuyến thị trường Cận biên 2021	
JPM – Diễn đàn chủ đề Những con rồng đang lên của châu Á	
Quý IV	
Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2021	
HSC – Hội thảo Thị trường Việt Nam 2021	

*Trừ ĐHĐCĐ được tổ chức theo hình thức hội nghị kết nối truyền hình, tất cả các hội thảo trên đều được tổ chức điện đàm từ xa

Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	
Ngày 23 tháng 06 năm 2021	ĐHĐCĐ thường niên 2021
Ngày 28 tháng 04 năm 2021	Công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2021
Ngày 27 tháng 07 năm 2021	Công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2021
Ngày 28 tháng 10 năm 2021	Công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2021
Ngày 28 tháng 01 năm 2022	Công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2021
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	
Tháng 04 năm 2022	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2022
Tháng 07 năm 2022	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2022
Tháng 10 năm 2022	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2022
Tháng 01 năm 2023	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2022

CHƯƠNG 05

Phát triển bền vững

Tầm nhìn bền vững	78
Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững	78
Chiến lược phát triển bền vững	84



Tầm nhìn bền vững

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2021, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Tầm nhìn bền vững.

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

Đẩy mạnh các biện pháp quản lý, bảo vệ môi trường

Trong năm 2021, Vincom Retail đã triển khai các giải pháp phù hợp với từng nhóm TTTM theo từng cấp độ vận hành nhằm mục đích cải thiện quản lý, bảo vệ môi trường thông qua việc tuân thủ các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường và ứng dụng các giải pháp để giảm lượng chất thải như tiết kiệm năng lượng, hướng tới sử dụng các nguồn năng lượng sạch, phân loại xử lý rác thải.

Vincom Retail luôn tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến vấn đề môi trường và phối hợp với các cơ quan Nhà nước tại địa phương để xin hướng dẫn cho những nội dung cần tuân thủ tại mỗi địa phương, chú trọng đến ba việc chính: Thu gom và phân loại rác tại nguồn; Giám sát chất lượng nước thải; và Thực hiện báo cáo định kỳ.

Về thu gom và phân loại rác thải từ các TTTM được phân loại tại nguồn thành rác thải sinh hoạt và chất thải nguy hại và sau đó được quy hoạch theo khu vực tập kết để các nhà thầu đủ điều kiện tổ chức thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng các quy định pháp luật về thu gom rác và phân loại rác.

Về xử lý nước thải, các TTTM Vincom đều có giấy phép xả nước thải vào nguồn nước. Việc quan trắc và lập báo cáo liên quan đến hoạt động bảo vệ môi trường cũng được tổ chức thực hiện định kỳ theo đúng quy định pháp luật.

Vincom Retail cũng tuân thủ các biện pháp 5K về phòng, chống dịch bệnh theo quy định của Bộ Y tế cũng như hướng dẫn của cơ quan Nhà nước tại từng địa phương để đảm bảo sức khỏe cho khách hàng, đối tác, giữ vững môi trường kinh doanh an toàn, ổn định tại từng TTTM. Tại những đợt dịch cao điểm, toàn bộ các TTTM Vincom được tiến hành phun khử trùng; vệ sinh các bề mặt tiếp xúc tại các khu vực công cộng mỗi 2 giờ; đo thân nhiệt cho khách vào TTTM; và đặt nước rửa tay khô tại nhiều vị trí.

Công ty cũng sẽ thường xuyên tham khảo, cập nhật các quy định, chính sách về môi trường theo tiêu chuẩn luật hiện hành để đưa vào hệ thống kiểm soát tuân thủ pháp luật của Công ty.

Bên cạnh việc nghiêm túc tuân thủ các tiêu chuẩn, quy định về môi trường của pháp luật, Vincom Retail cũng tích cực nghiên cứu, ứng dụng các công nghệ mới để tiết kiệm năng lượng và giảm lượng chất thải trên toàn bộ hệ thống TTTM.

Các TTTM Vincom đã triển khai chương trình “Không rác thải nhựa” nhằm nâng cao ý thức của nhân viên và khách hàng về giảm thiểu lượng rác thải nhựa, đảm bảo mỹ quan và môi trường.

Vincom Retail nghiên cứu sử dụng nguồn năng lượng tái tạo, hướng tới tiết kiệm chi phí và bảo vệ môi trường. Trong năm 2021, Vincom Retail đã hoàn thành dự án lắp đặt pin năng lượng mặt trời tại gần 50 TTTM. Khi đưa vào hoạt động đồng bộ, tổng công suất năng lượng sản xuất dự kiến đạt 13,6 MWp, tương đương một nhà máy điện năng lượng mặt trời cỡ nhỏ, đóng góp 10% sản lượng điện tiêu thụ của hệ thống TTTM Vincom.

Đồng thời, Vincom Retail tiếp tục áp dụng đồng loạt công nghệ xử lý nước giải nhiệt cho hệ thống Chiller bằng cách thay thế hệ thống xử lý nước bằng hóa chất hiện tại thành công nghệ xử lý nước giải nhiệt E-Water cho tất cả các TTTM trên toàn quốc.

Vincom Retail cũng đã chuẩn hóa bộ tiêu chuẩn vận hành dưới dạng video hóa, áp dụng phần mềm quản lý tài sản để kiểm soát kế hoạch định kỳ, bảo trì, bảo dưỡng và quy định giờ bật tắt thiết bị phù hợp với hoạt động của từng TTTM, giúp góp phần tiết kiệm điện năng tiêu thụ, bảo vệ môi trường. Một số TTTM đã triển khai việc lắp biến tần cho hệ thống điều hòa không khí, tháp giải nhiệt, bơm nước giải nhiệt để có thể điều chỉnh thông số vận hành về lưu lượng và nhiệt độ theo thực tế hoạt động với khung giờ cao điểm, thấp điểm hoặc điều kiện thời tiết thay đổi nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động của thiết bị.

Vincom Retail áp dụng các giải pháp công nghệ cao, kiểm soát việc vận hành hệ thống điều hòa không khí thông qua hệ thống quản lý tòa nhà BMS – Building Management System, kết nối về phòng điều khiển trung tâm Công ty để thu thập dữ liệu, đánh giá hiệu suất của hệ thống và đưa ra các điều chỉnh kịp thời để hệ thống vận hành ổn định, tiết giảm chi phí năng lượng. Năm 2021, Vincom Retail hợp tác với Barghest Building Performance – Singapore, thử nghiệm các giải pháp tiết kiệm năng lượng mới và lắp đặt thử nghiệm tại Vincom Center Trần Duy Hưng.

Lắp đặt pin năng lượng mặt trời tại

~50^{TTM}

Tổng công suất năng lượng sản xuất

13,6^{MWp}



Phát triển sản phẩm bền vững



Kể từ khi thành lập, Trung tâm Nghệ thuật đương đại Vincom (VCCA) đã liên tục tổ chức nhiều triển lãm được Bộ Văn hoá – Thể thao & Du lịch bình chọn vào Top 10 sự kiện Mỹ thuật – Nhiếp ảnh tiêu biểu toàn quốc hàng năm.

Năm 2021, VCCA đã thực hiện 8 triển lãm lớn, 33 hoạt động và sự kiện giáo dục nghệ thuật, quy tụ hơn 160 nghệ sĩ uy tín trong nước và quốc tế, tổ chức trưng bày gần 500 tác phẩm nghệ thuật, và đón gần 400.000 lượt tham quan.

Đáng chú ý, triển lãm nhiếp ảnh “Những ngã rẽ: Góc nhìn từ châu Âu” được VCCA phối hợp cùng Trung tâm Văn hóa Pháp tại Hà Nội – L’Espace vào tháng 05 năm 2021 giới thiệu các tác phẩm của các nghệ sĩ thuộc tám quốc gia châu Âu, được chọn lựa trực tiếp từ các Trung tâm văn hóa và Đại sứ quán, khuyến khích trao đổi hợp tác nghệ thuật trên các nền tảng giữa Việt Nam và châu Âu.

Bên cạnh đó, với vai trò nâng tầm nghệ thuật Việt Nam để vươn ra thế giới, VCCA đã tổ chức thành công Chương trình “Lưu trú & Sáng tác Nghệ thuật Phú Quốc United Center” vào

tháng 11 năm 2021, hứa hẹn sẽ trở thành điểm đến hàng năm, thúc đẩy sự giao lưu văn hoá nghệ thuật, tăng giá trị sáng tạo, thời trang và phong cách sống của quần thể Phú Quốc United Center, thu hút khách du lịch yêu nghệ thuật trong nước và quốc tế, gia tăng giá trị cho du lịch Việt Nam.

Sau mỗi chặng đường, VCCA ngày càng trở thành điểm đến hấp dẫn với thế hệ trẻ và những người yêu nghệ thuật, đón nhận nhiều cảm tình và ưu ái từ khán giả và các nghệ sĩ thông qua các triển lãm, sự kiện đa nền tảng, từ trực tiếp đến trực tuyến.

Bên cạnh các hoạt động trên, trong năm 2021, thông qua Quỹ Thiện Tâm và các hoạt động thiện nguyện phối hợp với Tập đoàn Vingroup, Vincom Retail và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã đóng góp và thực hiện nhiều chương trình thiện nguyện khắp cả nước.

Thông tin chi tiết về trách nhiệm xã hội được trình bày tại Báo cáo thường niên Tập đoàn Vingroup năm 2021, Chương Phát triển bền vững – Mục Trách nhiệm với xã hội.



Top

10

Sự kiện Mỹ thuật – Nhiếp ảnh tiêu biểu toàn quốc hàng năm

08

Triển lãm lớn

33

Hoạt động và sự kiện giáo dục nghệ thuật

Quy tụ hơn

160

Nghệ sĩ uy tín trong nước và quốc tế

Tổ chức trưng bày gần

500

Tác phẩm nghệ thuật

Đón gần

400 Nghìn

Lượt tham quan

Đảm bảo sự minh bạch

Nhằm đảm bảo sự minh bạch trong hoạt động sản xuất, kinh doanh và để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, Vincom Retail tiếp tục thực hiện Quy chế về đảm bảo sự minh bạch. Quy chế này áp dụng với toàn bộ CBNV Vingroup và các công ty con bao gồm Vincom Retail (bao gồm cả CBNV thử việc, thực tập nghề) được giao thực hiện các công việc có liên quan đến nội dung được điều chỉnh trong Quy chế, đồng thời có thể được yêu cầu áp dụng với Các Nhà Cung Cấp, Người Liên Quan theo nội dung được quy định chi tiết trong Quy chế, quy định các biện pháp nhằm đảm bảo sự minh bạch, phòng chống rửa tiền, chống hối lộ và tham nhũng; kiểm soát giao dịch nội bộ; và các biện pháp trừng phạt theo pháp luật nước ngoài cần biết/tuân thủ để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Thông tin chi tiết về Quy chế về đảm bảo sự minh bạch được trình bày tại Báo cáo thường niên Tập đoàn Vingroup 2021, Chương Phát triển bền vững – Mục Đảm bảo sự minh bạch.

Phát triển nhân sự bền vững

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

Bên cạnh đó, Vincom Retail đã lập kế hoạch và thường xuyên triển khai các chương trình đào tạo trực tiếp và trực tuyến nhằm mở rộng kiến thức, nâng cao nghiệp vụ và tư duy dịch vụ cho cán bộ, nhân viên Công ty cũng như nhân viên gian hàng và xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo kế cận, đặc biệt là những lãnh đạo trẻ tài năng làm nòng cốt trong tương lai.

Công ty liên tục rà soát và cập nhật các chính sách về phát triển nguồn nhân lực, để đảm bảo mọi thành viên, bất kể giới tính, độ tuổi, trình độ đều có được những cơ hội phát triển bản thân một cách công bằng nhất.



Cơ cấu nhân sự

Đại học và trên đại học	464 (22,98%)
Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	379 (18,77%)
Công nhân lao động phổ thông	1.176 (58,25%)



Cơ cấu nhân sự theo giới tính

Nam	1.295 (64,14%)
Nữ	724 (35,86%)

Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2021 của CBNV của Công ty

11,5 Triệu VND / Tháng



Chính sách đối với người lao động

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

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2021, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Phát triển nhân sự bền vững.

Chiến lược phát triển bền vững

Định hướng phát triển bền vững

Chiến lược phát triển bền vững của Vincom Retail là đảm bảo sự cân bằng giữa lợi ích của các bên liên quan và hài hòa cả bốn mục đích:



1. Tối ưu kinh tế để tăng trưởng một cách hiệu quả và bền vững

- Đảm bảo hiệu suất kinh tế và tăng trưởng hiệu quả, bền vững.
- Dẫn dắt thị trường và duy trì vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản bán lẻ.
- Đóng góp bền vững cho nền kinh tế.
- Nâng cao năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp.
- Đồng hành các đối tác, đặc biệt là các đối tác trong nước.



2. Phát triển nhân sự bền vững

- Đảm bảo quyền lợi và bình đẳng đối với người lao động.
- Xây dựng môi trường gắn kết – văn hóa vững mạnh.
- Chú trọng đào tạo, phát triển nguồn nhân lực bền vững.
- Gắn kết người lao động thông qua các hoạt động đoàn thể và cộng đồng.



3. Trách nhiệm với xã hội

- Cải thiện môi trường xã hội tại những vùng miền có sự hiện diện của các cơ sở kinh doanh của Công ty.
- Thể hiện trách nhiệm với đối tác, khách hàng và cộng đồng.
- Điểm đến của văn hóa, nghệ thuật và vui chơi giải trí.



4. Bảo vệ môi trường

- Tiết kiệm năng lượng và hướng tới sử dụng các nguồn năng lượng xanh.
- Chú trọng nghiên cứu và triển khai các giải pháp để giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực tới môi trường.

Gắn kết với các bên liên quan

Vincom Retail luôn hướng tới mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan nhằm xây dựng mối quan hệ bền vững dựa trên sự tin cậy, tính minh bạch và chuẩn mực đạo đức của doanh nghiệp bằng các chính sách phát triển bền vững. Với mục tiêu có những đổi mới hợp lý trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để có những thành tựu trong tăng trưởng kinh tế, đóng góp cho xã hội và góp phần bảo vệ môi trường, Vincom Retail luôn lắng nghe, tiếp thu những ý kiến đóng góp của các bên đối với các hoạt động của Công ty.

Bên liên quan	Giá trị Vincom Retail mang lại
Cổ đông và Nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> • Hiệu quả kinh doanh và hiệu quả đầu tư • Cơ chế quản trị doanh nghiệp minh bạch, công bằng, bảo vệ lợi ích của cổ đông • Tạo cơ hội để cổ đông và nhà đầu tư gặp gỡ Ban Lãnh đạo để hiểu về chiến lược của Công ty thông qua các kỳ họp thường kỳ, các chương trình giao lưu, website công ty và hòm thư ir@vincom.com.vn
Khách hàng	<ul style="list-style-type: none"> • Cam kết về chất lượng dịch vụ và nâng cao trải nghiệm khách hàng • Thường xuyên tổ chức các sự kiện quy mô để thu hút khách đến TTTM • Đường dây nóng 24/7 để chăm sóc khách hàng • Đảm bảo bảo mật các thông tin liên quan đến khách hàng • Thực hiện đánh giá chỉ số hài lòng khách hàng định kỳ
Cộng đồng địa phương	<ul style="list-style-type: none"> • Tiến hành nghiên cứu tác động môi trường, cộng đồng trước khi triển khai các dự án • Thường xuyên trao đổi với các cơ quan quản lý địa phương để cải thiện môi trường sở tại • Tại mỗi địa bàn hoạt động, tận dụng nguồn nhân lực tại chỗ, tạo công ăn việc làm và góp phần cải thiện kinh tế địa phương
Cơ quan quản lý	<ul style="list-style-type: none"> • Tham gia hội nghị, hội thảo do các cơ quan quản lý tổ chức • Tham gia các tổ chức, hiệp hội như Diễn đàn Kinh tế Thế giới, Hiệp hội Đầu tư Nước ngoài • Tham gia góp ý các dự thảo chính sách, văn bản luật
Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> • Thông tin chi tiết xem tại Chương Phát triển bền vững – Mục Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững • Người lao động được đào tạo đầy đủ đạt chứng chỉ an toàn lao động
Đối tác, nhà cung cấp	<ul style="list-style-type: none"> • Đối xử bình đẳng, minh bạch, sẵn sàng hợp tác và hỗ trợ toàn diện trên cơ sở đôi bên cùng có lợi • Ưu tiên lựa chọn nhà cung cấp đáp ứng yêu cầu quản lý, tuân thủ pháp luật và không gây tổn hại đến môi trường trong quá trình hoạt động

Để đạt được các mục đích nêu trên, Công ty sẽ:

i. Về môi trường

- Tập trung hoàn thiện các chính sách về bảo vệ môi trường với các mục tiêu định lượng cụ thể và định kỳ đánh giá lại để điều chỉnh cho phù hợp;
- Áp dụng các giải pháp về công nghệ sạch nhằm giảm các tác động đến môi trường.
- Tối ưu hóa hệ thống quản lý, giám sát thực thi và xây dựng các chỉ số hiệu suất để đánh giá hiệu quả triển khai các chính sách nêu trên;
- Đẩy mạnh nghiên cứu, phát triển các giải pháp bảo vệ môi trường;

ii. Về xã hội

- Hoàn thiện các chính sách về xã hội (chính sách về quyền con người, bình đẳng và chống phân biệt đối xử, cam kết không sử dụng lao động trẻ em (bao gồm lao động chưa thành niên), lao động cưỡng bức, đảm bảo bình đẳng không phân biệt đối xử trong công ty;
- Tối ưu hóa hệ thống quản lý, giám sát thực thi và xây dựng các chỉ số hiệu suất để đánh giá hiệu quả triển khai các chính sách nêu trên;
- Hoàn thiện các chính sách/cam kết an toàn và bảo hộ người lao động;
- Tiếp tục triển khai đánh giá định kỳ hiệu quả công việc cho người lao động theo các tiêu chí đánh giá dựa trên mô tả công việc từng vị trí, ghi nhận các giá trị đạt được và đưa ra kế hoạch khắc phục (nếu có), tạo điều kiện để mỗi cá nhân phát huy tối đa năng lực;
- Tiếp tục duy trì đánh giá định kỳ mức độ hài lòng của người lao động theo các tiêu chí về môi trường làm việc, chế độ phúc lợi, chế độ đãi ngộ, cơ sở vật chất;

iii. Về quản trị

- Nâng cao năng lực quản trị đảm bảo tính minh bạch, công bằng, bảo vệ quyền và lợi ích của cổ đông và các bên liên quan;
- Thiết lập hệ thống kiểm toán nội bộ và khung quản lý rủi ro hiệu quả và có cơ chế giám sát, đánh giá hiệu quả đối với hoạt động kiểm soát nội bộ;

CHƯƠNG 06

Báo cáo tài chính

Thông tin chung	90
Báo cáo của Ban Giám đốc	91
Báo cáo kiểm toán độc lập	92
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	93
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	97
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	99
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	101





Công ty Cổ phần Vincom Retail
và các công ty con

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Thông tin về Công ty

**Giấy Chứng nhận
Đăng ký
Doanh nghiệp số**

0105850244

ngày 11 tháng 4 năm 2012

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là vào ngày 28 tháng 10 năm 2021. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hội đồng Quản trị		
Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch	
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên	
Bà Lê Mai Lan	Thành viên	
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên	
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên	
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên	(từ ngày 23/6/2021)
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên	(đến ngày 23/6/2021)
Ông Brett Harold Krause	Thành viên	(đến ngày 5/1/2021)
Ban Giám đốc		
Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	(từ ngày 16/3/2021)
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc	(từ ngày 7/9/2021)
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	(từ ngày 7/9/2021)
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	(đến ngày 16/3/2021)
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	(đến ngày 28/10/2021)
Ban Kiểm soát		
Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban Kiểm soát	(từ ngày 5/10/2021)
Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban Kiểm soát	(đến ngày 5/10/2021)
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên	

**Trụ sở
đăng ký**

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

**Công ty
kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Thay mặt Ban Giám đốc



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2022

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) và các công ty con, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 24 tháng 3 năm 2022.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam
Báo cáo kiểm toán số:
21-01-00203-22-2



Wang Toon Kim

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0557-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2022

Phạm Thị Thùy Linh

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 3065-2019-007-1

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		6.826.580	7.012.397
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.297.060	3.050.907
Tiền	111		1.788.884	1.030.907
Các khoản tương đương tiền	112		1.508.176	2.020.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		190.424	1.894.314
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	190.424	1.894.314
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.487.714	1.446.089
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.166.709	817.997
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	42.620	97.136
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	295.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	142.716	545.422
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(159.331)	(14.466)
Hàng tồn kho	140	12	582.918	519.889
Hàng tồn kho	141		582.918	519.889
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.268.464	101.198
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		41.719	69.513
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.965	31.150
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		380	535
Tài sản ngắn hạn khác	155		1.203.400	-

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

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)	200		31.046.908	32.804.035
Các khoản phải thu dài hạn	210		6.110	8.308
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	6.110	8.308
Tài sản cố định	220		438.775	450.233
Tài sản cố định hữu hình	221	14	426.476	430.206
<i>Nguyên giá</i>	222		619.021	595.633
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(192.545)	(165.427)
Tài sản cố định vô hình	227	15	12.299	20.027
<i>Nguyên giá</i>	228		54.443	54.391
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(42.144)	(34.364)
Bất động sản đầu tư	230	16	26.268.764	27.732.173
<i>Nguyên giá</i>	231		33.609.120	33.710.220
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(7.340.356)	(5.978.047)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.255.909	959.231
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	1.255.909	959.231
Tài sản dài hạn khác	260		3.077.350	3.654.090
Chi phí trả trước dài hạn	261	18(b)	395.287	514.162
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	16.032	16.032
Tài sản dài hạn khác	268	13	2.404.420	2.789.702
Lợi thế thương mại	269	20	261.611	334.194
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		37.873.488	39.816.432

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		7.222.659	10.480.616
Nợ ngắn hạn	310		2.890.056	3.537.868
Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	526.183	788.362
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	278.179	429.835
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	23	489.648	321.533
Phải trả người lao động	314		-	204
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	628.864	1.009.332
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	25(a)	91.371	164.209
Phải trả ngắn hạn khác	319	26(a)	838.988	786.519
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	27(a)	19.887	19.887
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	28	14.040	15.091
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
Nợ dài hạn	330		4.332.603	6.942.748
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	25(b)	100.106	86.181
Phải trả dài hạn khác	337	26(b)	1.018.370	1.072.229
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27(b)	3.137.924	5.706.162
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	19	76.203	78.176

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		30.650.829	29.335.816
Vốn chủ sở hữu	410	29	30.650.829	29.335.816
Vốn cổ phần	411	30	23.288.184	23.288.184
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.420)	(53.420)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.288.513	7.974.003
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		7.974.003	5.592.148
LNST năm nay	421b		1.314.510	2.381.855
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.827	34.324
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		37.873.488	39.816.432

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Báo cáo kiểm toán số:
21-01-00203-22-2

Người lập



Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Mã số	Thuyết minh	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32	5.891.141	8.328.918
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	-	-
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	32	5.891.141	8.328.918
Giá vốn hàng bán	11	33	3.499.036	4.507.631
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		2.392.105	3.821.287
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	387.018	275.859
Chi phí tài chính	22	35	486.280	467.092
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		486.176	463.586
Chi phí bán hàng	25	36	201.764	330.040
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	433.167	398.568
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.657.912	2.901.446
Thu nhập khác	31	38	84.095	123.527
Chi phí khác	32	39	49.730	32.253
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		34.365	91.274
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.692.277	2.992.720
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	41	379.237	619.241
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	41	(1.973)	(8.830)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.315.013	2.382.309

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.315.013	2.382.309
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty	61		1.314.510	2.381.855
Cổ đông không kiểm soát	62		503	454
			VND	VND
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	42	578	1.048

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập



Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Phương pháp gián tiếp)

	Mã số	Thuyết minh	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		1.692.277	2.992.720
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.492.420	1.482.557
Các khoản dự phòng	03		143.814	(6.502)
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(348.545)	(262.413)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		486.176	463.586
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		3.466.142	4.669.948
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(380.981)	(250.952)
Biến động hàng tồn kho	10		(52.343)	471.505
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(366.521)	43.194
Biến động chi phí trả trước	12		142.473	67.739
			2.808.770	5.001.434
Tiền lãi vay đã trả	14		(519.699)	(386.355)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(583.752)	(592.703)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.705.319	4.022.376
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(1.567.282)	(4.377.225)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		909.820	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		5.243	112
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(2.258.396)	(2.875.936)
Tiền thu hồi cho vay và bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		3.671.000	1.750.000
Tiền thu lãi tiền gửi	27		401.827	243.664
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.162.212	(5.259.385)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		-	2.920.483
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.600.000)	-
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(21.378)	(20.911)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.621.378)	2.899.572
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		246.153	1.662.563
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		3.050.907	1.388.344
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	3.297.060	3.050.907

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập

Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh

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

(d) Sự kiện quan trọng trong năm

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang có ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế và hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề sản xuất kinh doanh. Tình hình này có thể gây ra những yếu tố không chắc chắn và ảnh hưởng đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty đã và đang liên tục theo dõi các diễn biến và đánh giá tác động tài chính đối với việc định giá tài sản, các khoản dự phòng và nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán về các vấn đề khác nhau trước diễn biến của tình hình dịch bệnh, sử dụng thông tin tốt nhất có được tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(e) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 2 công ty con sở hữu trực tiếp (1/1/2021: 4 công ty con sở hữu trực tiếp). Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Phần trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	
			31/12/2021	1/1/2021
Các công ty con sở hữu trực tiếp	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc) (*)	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	97,27%	97,27%
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam (**)	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72 Đường Lê Thánh Tôn và Số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	-	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành (*)	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	-	100,00%

(*) Theo Quyết định số 01/2021/QĐ-CSH-VCR và hợp đồng sáp nhập, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành được sáp nhập vào Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc. Sau khi sáp nhập, vào ngày 2 tháng 7 năm 2021, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc đã đổi tên thành Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

(**) Theo Quyết định số 02/2021/QĐ-CSH-VCR và hợp đồng sáp nhập, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty và các công ty con có 2.009 nhân viên (1/1/2021: 2.137 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty và các công ty con là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam ("VND").

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày bằng triệu Đồng Việt Nam ("Triệu VND"). Liên quan đến lãi cơ bản trên cổ phiếu, Công ty đã trình bày khoản mục này theo đơn vị như đã mô tả tại Thuyết minh 42.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Cơ sở hợp nhất**(i) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát ("NCI") được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thay đổi tỷ lệ lợi ích nắm giữ của Công ty trong một công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu từ hoặc chi từ giao dịch này tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

(iv) Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung

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

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty bị mua được hợp nhất theo giá trị sổ sách tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không ghi nhận lợi thế thương mại từ việc hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các đơn vị được hợp nhất kể từ ngày hợp nhất kinh doanh; và
- Bất kỳ chênh lệch nào giữa giá mua và tài sản thuần của “bên bị mua” được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(d) Các khoản đầu tư**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

(e) Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác

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

(f) Hàng tồn kho**(i) Hàng tồn kho bất động sản**

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, và các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung trực tiếp, và các chi phí liên quan khác.

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

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

(ii) Hàng tồn kho khác

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

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

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

(g) Tài sản cố định hữu hình**(i) Nguyên giá**

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

(ii) Khấu hao

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

nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 15 năm
máy móc và thiết bị	2 – 15 năm
thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
tài sản khác	3 – 15 năm

(h) Tài sản cố định vô hình**Phần mềm máy vi tính**

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán là tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 8 năm.

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê**(i) Nguyên giá**

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

(ii) Khấu hao

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

quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
máy móc và thiết bị	5 – 25 năm

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

(j) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước

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

(i) Chi phí thuê mặt bằng

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

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

Chi phí sửa chữa lớn bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng được phản ánh theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn thông thường là 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa lớn.

(iii) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và các công ty con nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường và không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian không quá 3 năm.

(iv) Chi phí đất trả trước

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

(v) Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm phí hoa hồng liên quan trực tiếp đến giao dịch bán bất động sản đầu tư và cho thuê trung tâm thương mại. Các chi phí này được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán hợp nhất và sau đó được ghi nhận là chi phí hoạt động kinh doanh khi Công ty ghi nhận doanh thu từ bán bất động sản đầu tư liên quan và cho thuê trung tâm thương mại.

(vi) Thu nhập cam kết

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

(l) Lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

(m) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(n) Dự phòng

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Dự phòng được lập dựa trên các ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới chi phí sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

(o) Trái phiếu phát hành

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

(p) Vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần**(i) Cổ phiếu phổ thông**

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

(ii) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2021

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2021

Cổ phiếu quỹ chỉ được ghi nhận đối với việc mua lại các cổ phiếu lẻ phát sinh khi phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu theo phương án đã được thông qua, hoặc mua lại cổ phiếu lô lẻ theo yêu cầu của cổ đông. Cổ phiếu lẻ là cổ phiếu đại diện cho phần vốn cổ phần hình thành do gộp các phần lẻ cổ phần chia theo tỉ lệ cho nhà đầu tư. Trong tất cả các trường hợp khác, khi mua lại cổ phiếu mà trước đó đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, mệnh giá của các cổ phiếu mua lại phải được ghi giảm trừ vào vốn cổ phần và Công ty sẽ thực hiện các thủ tục giảm

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

vốn điều lệ tương đương với tổng mệnh giá cổ phiếu mà Công ty mua lại. Chênh lệch giữa mệnh giá của cổ phiếu mua lại và giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần. Đối với những cổ phiếu mua lại có thể được bán sau đó, khi cổ phiếu quỹ được bán để phát hành lại sau đó, giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền. Bất kỳ chênh lệch nào giữa số tiền nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại đều được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

Thay đổi chính sách kế toán này được áp dụng phi hồi tố từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 do các thay đổi trong các quy định pháp luật áp dụng đối với việc mua lại cổ phiếu.

(q) Thuế

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

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

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

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

(r) Doanh thu và thu nhập khác**(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại mà không yêu cầu thiết kế riêng theo từng khách hàng được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

- Phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và

- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

(ii) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(iv) Thu nhập từ tiền lãi

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

(s) Thuê tài sản

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

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

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

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

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản.

Các tài sản thuê tài chính của Công ty và các công ty con đang được ghi nhận trên chỉ tiêu bất động sản đầu tư và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

(t) Chi phí đi vay

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

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm kết thúc cùng ngày, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm nên yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

(v) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(w) Các bên liên quan

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

(x) Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của năm trước được trình bày như một phần không thể tách rời của báo cáo tài chính năm hiện tại và phải được xem xét trong mối liên hệ với các số liệu và thuyết minh của năm hiện tại. Theo đó, thông tin so sánh bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm trước.

4. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

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

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

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

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng cộng	Loại trừ	Hợp nhất
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	1.004.103	4.700.630	186.408	5.891.141	-	5.891.141
Doanh thu giữa các bộ phận	-	65.461	153.357	218.818	(218.818)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	1.004.103	4.766.091	339.765	6.109.959	(218.818)	5.891.141
Kết quả kinh doanh của bộ phận	323.119	1.560.442	(132.654)	1.750.907	6.267	1.757.174
Doanh thu hoạt động tài chính						387.018
Chi phí tài chính						486.280
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						1.657.912
Thu nhập khác						84.095
Chi phí khác						49.730
Thuế thu nhập doanh nghiệp						377.264
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						1.315.013

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng cộng	Loại trừ	Hợp nhất
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	2.149.022	6.008.061	171.835	8.328.918	-	8.328.918
Doanh thu giữa các bộ phận	-	80.932	242.968	323.900	(323.900)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	2.149.022	6.088.993	414.803	8.652.818	(323.900)	8.328.918
Kết quả kinh doanh của bộ phận	780.971	2.485.152	(191.161)	3.074.962	17.717	3.092.679
Doanh thu hoạt động tài chính						275.859
Chi phí tài chính						467.092
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						2.901.446
Thu nhập khác						123.527
Chi phí khác						32.253
Thuế thu nhập doanh nghiệp						610.411
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.382.309

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	Khác	Hợp nhất
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản bộ phận	797.398	32.822.362	389.738	34.009.498
Tài sản không phân bổ				3.863.990
Tổng tài sản				37.873.488
Nợ phải trả bộ phận	1.090.595	2.246.125	95.036	3.431.756
Nợ phải trả không phân bổ				3.790.903
Tổng nợ phải trả				7.222.659
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Chi tiêu vốn	-	291.854	-	291.854
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	19.828	14.334	34.162
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	80.363	-	80.363
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.373.699	-	1.373.699
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021				
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản bộ phận	692.577	33.684.146	383.652	34.760.375
Tài sản không phân bổ				5.056.057
Tổng tài sản				39.816.432
Nợ phải trả bộ phận	1.220.759	2.803.916	187.586	4.212.261
Nợ phải trả không phân bổ				6.268.355
Tổng nợ phải trả				10.480.616
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Chi tiêu vốn	-	1.395.110	-	1.395.110
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	19.126	17.384	36.510
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	82.037	-	82.037
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.359.517	-	1.359.517

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

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.297.060	3.050.907
Đầu tư tài chính ngắn hạn	190.424	1.894.314
Phải thu về cho vay	295.000	-
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	37.528	52.635
Chi hộ phải thu	2.956	6.713
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	1.645	3.771
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	22.965	31.150
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	380	535
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.032	16.032
Tài sản không phân bổ	3.863.990	5.056.057
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	489.648	321.533
Lãi trái phiếu phải trả	65.008	140.364
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	19.887	19.887
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	3.137.924	5.706.162
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	76.203	78.176
Nợ phải trả không phân bổ	3.790.903	6.268.355

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền đang chuyển	24	75
Tiền gửi ngân hàng	1.788.860	1.030.832
Các khoản tương đương tiền	1.508.176	2.020.000
	3.297.060	3.050.907

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng VND với kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 4,0% - 7,5% (1/1/2021: từ 2,9% - 4,0%/năm).

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	190.424	1.894.314

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 3,70% - 6,03% (1/1/2021: từ 4,0% - 6,3%/năm).

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	897.974	660.921
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	165.558	111.001
Khác	103.177	46.075
	1.166.709	817.997

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

Trong đó:

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Các bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Vinhomes	82.325	23.109
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	21.107	38.179
Các bên liên quan khác	19.862	15.552
Bên thứ ba:		
Phải thu từ hai khách hàng	70.433	127.010
Các khách hàng khác	972.982	614.147
	1.166.709	817.997

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Các bên liên quan:		
Các bên liên quan khác	-	4.337
Bên thứ ba:		
Các nhà cung cấp khác	42.620	92.799
	42.620	97.136

9. Phải thu về cho vay

	Lãi suất năm	31/12/2021	1/1/2021
		Triệu VND	Triệu VND
Các bên liên quan khác			
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast	10%	295.000	-

10. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác:

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng và đặt cọc khác	37.528	52.635
Chi hộ phải thu	2.956	6.713
Phải thu cho mục đích đầu tư (*)	69.680	457.909
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	12.727	12.728
Phải thu ngắn hạn khác	19.825	15.437
	142.716	545.422

(*) Đây là các khoản phải thu từ bên liên quan liên quan đến các khoản đặt cọc đầu tư vượt quá giá thành ước tính của các cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản.

Trong đó, phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan:

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Công ty mẹ:		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	172	144.695
Các bên liên quan khác:		
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	5.584	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	2.254	206.887
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	69.872	69.857
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	-	41.287
Các công ty liên quan khác	21.519	22.509
	99.401	485.235

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	6.110	8.308

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Số dư đầu năm	14.466	11.456
Tăng trong năm	145.452	10.624
Sử dụng trong năm	-	(7.614)
Xóa sổ	(587)	-
Số dư cuối năm	159.331	14.466

12. Hàng tồn kho

	31/12/2021		1/1/2021	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	461.939	-	422.004	-
Thành phẩm bất động sản	102.032	-	77.251	-
Hàng tồn kho khác	18.947	-	20.634	-
	582.918	-	519.889	-

13. Tài sản khác

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	1.203.400	-
Tài sản dài hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	2.404.420	2.789.702
	3.607.820	2.789.702

Đây là các khoản đặt cọc cho các đối tác đầu tư cho mục đích hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của tài sản của họ hoặc trao quyền ưu tiên mua các trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con.

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

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.584.000	958.000
Các bên liên quan khác:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.203.400	1.011.282
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	657.420	657.420
	3.607.820	2.789.702

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	280.898	265.426	23.766	25.543	595.633
Tăng trong năm	-	32.335	462	-	32.797
Thanh lý	(4.478)	(3.858)	(1.024)	(49)	(9.409)
Số dư cuối năm	276.420	293.903	23.204	25.494	619.021
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	22.461	120.560	12.226	10.180	165.427
Khấu hao trong năm	4.509	23.964	2.986	2.703	34.162
Thanh lý	(2.606)	(3.365)	(1.024)	(49)	(7.044)
Số dư cuối năm	24.364	141.159	14.188	12.834	192.545
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	258.437	144.866	11.540	15.363	430.206
Số dư cuối năm	252.056	152.744	9.016	12.660	426.476

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 có các tài sản có nguyên giá 72.549 triệu VND (1/1/2021: 49.030 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

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

15. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	54.391
Tăng trong năm	52
Số dư cuối năm	54.443
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	34.364
Khấu hao trong năm	7.780
Số dư cuối năm	42.144
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	20.027
Số dư cuối năm	12.299

Trong tài sản cố định vô hình ngày 31 tháng 12 năm 2021 có các tài sản có nguyên giá 3.802 triệu VND (1/1/2021: 3.677 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

16. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	27.542.687	6.167.533	33.710.220
Tăng trong năm	31.400	29	31.429
Giảm do quyết toán	(4.030)	(65.072)	(69.102)
Chuyển sang hàng tồn kho	(11.104)	(4.170)	(15.274)
Xóa sổ	(48.153)	-	(48.153)
Số dư cuối năm	27.510.800	6.098.320	33.609.120
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.517.613	2.460.434	5.978.047
Khấu hao trong năm	794.889	578.810	1.373.699
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.576)	(3.012)	(4.588)
Xóa sổ	(6.802)	-	(6.802)
Số dư cuối năm	4.304.124	3.036.232	7.340.356
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	24.025.074	3.707.099	27.732.173
Số dư cuối năm	23.206.676	3.062.088	26.268.764

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 27(b)(ii).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con sở hữu được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một công ty con của công ty mẹ của Công ty.

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

17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Số dư đầu năm	959.231	654.380
Tăng trong năm	296.678	382.205
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(8.222)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(49.737)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(190)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(19.205)
Số dư cuối năm	1.255.909	959.231

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang chiếm hơn 10% tổng giá trị như sau:

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Dự án Vincor Plaza Mỹ Tho	294.176	284.107
Dự án Vincor Plaza Bạc Liêu	237.588	215.724
Khách sạn Suối Hoa	172.377	123.529
Dự án Vincor Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincor+ Sông Công	111.268	110.084
Dự án Vincor Điện Biên	138.435	-
Dự án Vincor Quảng Trị	68.064	-
Các dự án khác	98.351	90.137
	1.255.909	959.231

Trong năm, chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 21.215 triệu VND (2020: 10.715 triệu VND).

18. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	27.612	46.583
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	1.645	3.771
Khác	12.462	19.159
	41.719	69.513

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Chi phí thuê mặt bằng	237.787	247.997
Chi phí sửa chữa lớn	131.130	164.339
Công cụ và dụng cụ	19.262	22.048
Các khoản khác	7.108	79.778
	395.287	514.162

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm 237.787 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2021: 247.997 triệu VND).

19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

	Thuế suất	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Doanh thu chưa thực hiện	20%	6.951	6.951
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.081	9.081
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		16.032	16.032
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua lại một công ty	20%	37.250	38.130
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	23.271	24.281
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.346	10.404
Chi phí khấu hao	20%	5.336	5.361
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		76.203	78.176

20. Lợi thế thương mại

	Triệu VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm và cuối năm	725.837
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	391.643
Khấu hao trong năm	72.583
Số dư cuối năm	464.226
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	334.194
Số dư cuối năm	261.611

21. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Các bên liên quan	263.376	357.888
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	2.013	3.834
Công ty Cổ phần Vinhomes	20.947	25.360
Công ty Cổ phần Vinpearl	82.575	103.294
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	118.663	92.725
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	9.296	123.173
Các bên liên quan khác	29.882	9.502
Các bên thứ ba	262.807	430.474
Các nhà cung cấp khác	262.807	430.474
	526.183	788.362

22. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	187.547	398.317
Trả trước khác	90.632	31.518
	278.179	429.835

23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2021 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	31/12/2021 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	281.165	377.111	(583.752)	74.524
Thuế giá trị gia tăng	33.263	363.766	(340.880)	56.149
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	1.913	402.107	(48.439)	355.581
Thuế thu nhập cá nhân	5.084	48.287	(50.083)	3.288
Thuế khác	108	460	(462)	106
	321.533	1.191.731	(1.023.616)	489.648

24. Chi phí phải trả

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	272.951	467.777
Chi phí lãi vay phải trả	65.008	140.364
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	66.414	59.531
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	44.997	50.247
Chi phí khác	179.494	291.413
	628.864	1.009.332

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Các bên liên quan khác	4.083	5.297

25. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	65.797	164.209
Doanh thu nhận trước từ các dịch vụ khác	25.574	-
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	91.371	164.209

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	165.903	250.390
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(65.797)	(164.209)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	100.106	86.181

(c) Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.071	25.071
Các bên liên quan khác	19.886	10.292
	44.957	35.363

26. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	225.117	269.067
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	423.536	364.032
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	91.846	82.208
Đặt cọc thi công mặt bằng	50.386	46.357
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Phải trả khác	45.870	22.622
	838.988	786.519

26. Phải trả khác (tiếp theo)

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.225.755	1.220.857
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(423.536)	(364.032)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Các khoản đặt cọc khác	36.151	35.404
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.018.370	1.072.229

(c) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	14.491	11.631
Phải trả các công ty liên quan khác	6.539	9.194
	21.030	20.825
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	184.774	180.144
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	40.362	16.018
Công ty TNHH MTV Vinschool	3.872	6.375
Phải trả các công ty liên quan khác	4.314	4.222
	233.322	206.759

27. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

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

	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ		Biến động trong năm		Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ
	1/1/2021	31/12/2021	Tăng	Giảm	
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	19.887	19.887	21.378	(21.378)	19.887

27. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Nợ thuê tài chính dài hạn từ một bên liên quan (i)	191.819	191.281
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn (ii)	2.965.992	5.534.768
	3.157.811	5.726.049
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.887)	(19.887)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	3.137.924	5.706.162

(i) Nợ thuê tài chính

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

	31/12/2021		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Tiền lãi thuê	Nợ gốc
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	89.332	27.145	62.187
Sau 5 năm	482.657	372.912	109.745
	593.386	401.567	191.819

	1/1/2021		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Tiền lãi thuê	Nợ gốc
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	87.192	26.366	60.826
Sau 5 năm	506.114	395.546	110.568
	614.703	423.422	191.281

(ii) Trái phiếu doanh nghiệp

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	2.597.107		Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, một năm điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%.	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.965.992	2.937.661	Ngày 17 tháng 4 năm 2023, ngày 27 tháng 4 năm 2023 và ngày 26 tháng 8 năm 2025	Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là từ 9,5% đến 10% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, một quý điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ từ 3,25% đến 3,5%.	(*)
	2.965.992	5.534.768			

(*) Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con.

28. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Số dư đầu năm	15.091	23.792
Dự phòng trong năm	1.824	1.992
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.875)	(10.069)
Sử dụng dự phòng trong năm	-	(624)
Số dư cuối năm	14.040	15.091

29. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	5.592.148	33.870	26.953.507
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.381.855	454	2.382.309
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	7.974.003	34.324	29.335.816
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.314.510	503	1.315.013
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	9.288.513	34.827	30.650.829

30. Vốn cổ phần

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

	31/12/2021 & 1/1/2021	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258
Vốn cổ phần hiện đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184
Thặng dư vốn cổ phần	-	46.983

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

31. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết thuê

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

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

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	3.772.387	4.151.260
Trong vòng 2 đến 5 năm	7.091.877	7.729.630
Sau 5 năm	5.399.071	5.637.899
	16.263.335	17.518.789

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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	138.770	166.405
Trong vòng 2 đến 5 năm	491.562	660.228
Sau 5 năm	2.783.072	3.325.487
	3.413.404	4.152.120

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Công ty và các công ty con đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này ước tính là 543.830 triệu VND (1/1/2021: 992.797 triệu VND).

(c) Các cam kết khác

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh 13, Công ty và các công ty con đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn (sau đây gọi là “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 dự án trung tâm thương mại tới Công ty và các công ty con hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 158.790 triệu VND (1/1/2021: 418.742 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

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 Vận hành Vincor Retail, công ty con, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau đây cho đối tác doanh nghiệp 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 Vận hành Vincor Retail, công ty con, đã ký kết các thỏa thuận để cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ cho khách hàng mua căn hộ tại dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng. Theo đó, trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa thu nhập cam kết theo tỷ lệ phần trăm nhất định tính trên giá bán và 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ hoạt động quản lý cho thuê các bất động sản này.

32. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Tổng doanh thu		
• Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.004.103	2.149.022
• Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.700.630	6.008.061
• Doanh thu khác	186.408	171.835
Doanh thu thuần	5.891.141	8.328.918

33. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
• Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	495.449	1.115.177
• Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.701.416	3.056.868
• Giá vốn khác	302.171	335.586
	3.499.036	4.507.631

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Lãi tiền gửi và cho vay	387.018	275.859

35. Chi phí tài chính

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	445.044	443.319
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	41.132	20.267
Chi phí tài chính khác	104	3.506
	486.280	467.092

36. Chi phí bán hàng

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí nhân viên	39.747	60.328
Chi phí tiếp thị	25.416	126.050
Chi phí khấu hao	7.022	7.782
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	128.308	131.651
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	161	1.353
Chi phí khác	1.110	2.876
	201.764	330.040

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí nhân viên	61.357	140.122
Chi phí quản lý	108.843	118.442
Chi phí khấu hao	80.079	81.936
Chi phí dự phòng	145.452	10.624
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	31.813	39.744
Chi phí khác	5.623	7.700
	433.167	398.568

38. Thu nhập khác

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Thu nhập từ bồi thường vi phạm hợp đồng	18.605	72.089
Các khoản khác	65.490	51.438
	84.095	123.527

39. Chi phí khác

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	1.182	3.886
Lỗ từ thanh lý và xóa sổ tài sản cố định	38.473	13.489
Các khoản khác	10.075	14.878
	49.730	32.253

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

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	560.165	647.976
Chi phí nhân viên	382.400	560.945
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.492.420	1.482.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.615.019	1.859.948
Chi phí khác	148.679	218.160

41. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	379.237	618.663
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	-	578
	379.237	619.241
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(1.973)	(8.830)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	377.264	610.411

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.692.277	2.992.720
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	338.455	598.544
Chi phí không được khấu trừ thuế	635	924
Phân bổ lợi thế thương mại	14.517	14.517
Tài sản thuế hoãn lại chưa được ghi nhận	25.025	(1.854)
Các khoản điều chỉnh khác	-	(1.055)
Ưu đãi thuế (*)	(1.368)	(1.243)
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	-	578
	377.264	610.411

(*) Theo Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19 tháng 10 năm 2021 về việc giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đối với đối tượng nộp thuế theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa, công ty con của Công ty, được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 do tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2021 không vượt quá 200 tỷ VND và thấp hơn tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2019.

(c) Thuế suất áp dụng

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

42. Lãi trên cổ phiếu**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo là 1.314.510 triệu VND (2020: 2.381.855 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.272.318.410 cổ phiếu (2020: 2.272.318.410 cổ phiếu), chi tiết như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	1.314.510	2.381.855

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2021	2020
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm - hiện đang lưu hành	2.272.318.410	2.272.318.410

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2021	2020
	VND	VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	578	1.048

43. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

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

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

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
CÔNG TY MẸ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	126.666	151.597
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.070.000	579.587
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	625.992	-
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	6.036	9.905
CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN KHÁC		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	253.358	284.778
Mua hàng hóa và dịch vụ	110.428	61.123
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	649.806
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	242.172	-
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Cho vay	1.250.000	-
Thu hồi gốc cho vay	1.250.000	-
Thu lãi cho vay	49.658	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	68.514	57.557
Mua hàng hóa và dịch vụ	14.311	47.930
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	15.823	38
Cho vay	295.000	-
Thu lãi cho vay	5.173	-

	Giá trị giao dịch	
	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN KHÁC (tiếp theo)		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	158.147	118.725
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái		
Chi phí thuê	27.814	39.867
Công ty TNHH Một Thành Viên Vinschool		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	19.176	53.674
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	711.641
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	118	60
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	192.118	930.282
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	116.129	44.587
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	166
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	131.396	550.294
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	5.693
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	117.768
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	41.656	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	295.420
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	65.742	56.453
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	16.300	16.345
Công ty Cổ phần Sản xuất và Nghiên cứu Vinsmart		
Cho vay	-	1.050.000
Thu hồi gốc cho vay	-	1.050.000
Thu lãi cho vay	-	25.698
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	27.845	28.438

44. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập



Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Nơi nhận:

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh
- Lưu Văn thư

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside,
Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (+84) 24 3974 9999

Website: www.vincom.com.vn