



Số: 29./2023/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

- 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 Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: **(84 24) 3974 9999**

Email: info@vincom.com.vn

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 22./03/2023, Công ty Cổ phần Vincom Retail công bố thông tin về Báo cáo thường niên năm 2022 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: <https://vincom.com.vn/> mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo thường niên.

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 đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2022

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

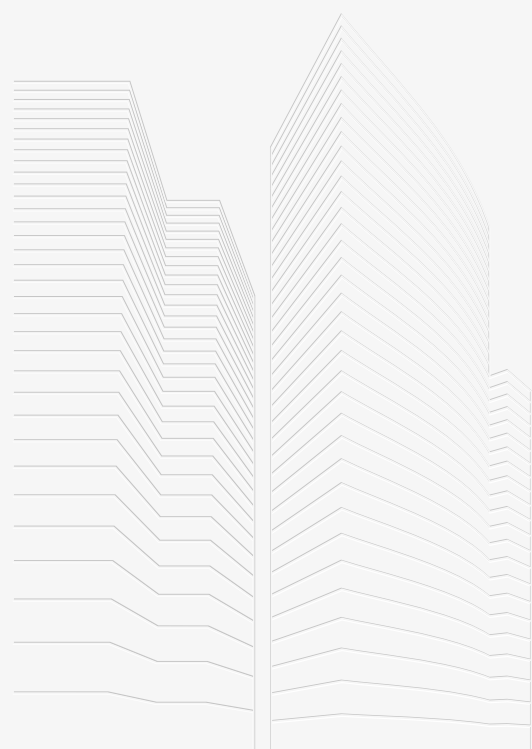


TRẦN MAI HOA



VINCOM RETAIL

Bản Lĩnh
Tiên Phong
/
Vững Vàng
Tiến Bước



Báo cáo
thường niên / 2022

Báo cáo
thường niên
2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN
VINCOM RETAIL**

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

Điện thoại: (+84) 24 3974 9999
Website: www.vincom.com.vn

Mục lục

01	Vincom Retail năm 2022	
	Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	08
	Điểm nhấn năm 2022	10
	Các dẫn ấn thành tựu nổi bật năm 2022	12
	Thông điệp của Hội đồng Quản trị	18
	Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2022	22
	Địa bàn kinh doanh	23
02	Giới thiệu Vincom Retail	
	Tổng quan Vincom Retail	26
	Các dấu mốc phát triển	28
	Lĩnh vực kinh doanh	30
	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 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023	
	Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 và triển vọng kinh tế năm 2023	48
	Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022	54
	Kế hoạch hoạt động năm 2023	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	66
	Báo cáo quản trị	68
	Quản trị rủi ro	70
	Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông	72
	Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	74
	Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2022	78
05	Phát triển bền vững	
	Tầm nhìn bền vững	82
	Chiến lược phát triển bền vững Vận hành	85
	Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững	86
	Phát triển sản phẩm bền vững	88
	Đảm bảo sự minh bạch	90
	Phát triển nhân sự bền vững	91

06	Báo cáo tài chính	
	Thông tin chung	96
	Báo cáo của Ban Giám đốc	97
	Báo cáo kiểm toán độc lập	98
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất	99
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	103
	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	105
	Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	107

Chương

01

Vincom Retail năm 2022

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	08
Điểm nhấn năm 2022	10
Các dẫn ấn thành tựu nổi bật năm 2022	12
Thông điệp của Hội đồng Quản trị	18
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2022	22
Địa bàn kinh doanh	23



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.

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.

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

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.



Điểm nhấn năm 2022

7.361

Tỷ đồng
•
Tổng doanh thu

Tăng

So với cùng kỳ năm trước

25%

2.777

Tỷ đồng
•
Lợi nhuận sau thuế

Tăng

So với cùng kỳ năm trước

111%

83

Số lượng
•
Trung tâm thương mại ("TTTM")

Mở mới

Trung tâm thương mại

3

1,75

Triệu m²
•
Diện tích
sàn bán lẻ
TTTM

Số lượng

Tỉnh,
thành phố

44



Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2022



Vincom Center Landmark 81

Tăng trưởng ấn tượng với hiệu quả kinh doanh vượt trội

1

Vincom Retail ghi nhận mức tăng trưởng với doanh thu vượt trội. Trong năm 2022, Vincom Retail ghi nhận **7.361** tỷ đồng tổng doanh thu, tăng 25% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt **2.777** tỷ đồng, tăng **111%** so với cùng kỳ năm trước và đạt 116% kế hoạch cả năm.

Biên lợi nhuận sau thuế ấn tượng ở mức **38%** doanh thu nhờ áp dụng các biện pháp tối ưu, khẳng định vị thế dẫn đầu về hiệu quả kinh doanh của nhà phát triển bất động sản bán lẻ Việt Nam.



Vincom Mega Mall Times City

Chủ đầu tư Bất động sản bán lẻ duy nhất có ba TTTM khai trương trong năm 2022

2

Tính đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2022, Vincom Retail sở hữu **83** TTTM trên toàn quốc, hiện diện tại 44 tỉnh, thành phố với tổng diện tích mặt sàn bán lẻ lên tới 1,75 triệu m².

Năm 2022, Vincom Retail là Chủ đầu tư bất động sản bán lẻ duy nhất có **ba** TTTM mới khai trương: VMM Smart City, VCP Mỹ Tho, VCP Trần Huỳnh (Bạc Liêu) đều đạt tỷ lệ lấp đầy cam kết trên **94%**. Việc liên tục cung cấp các nguồn cung mặt bằng mới cho thị trường là động thái tích cực thúc đẩy sự hồi phục nhanh chóng của nền bán lẻ hiện đại Việt Nam.

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2022



Được vinh danh là “Thương hiệu truyền cảm hứng – Inspirational Brand Award”

Vincom Retail được vinh danh là “Thương hiệu truyền cảm hứng” tại lễ trao giải thưởng quốc tế Asia Pacific Enterprise Awards (APEA). Bên cạnh đó, Vincom Mega Mall Smart City được trao giải thưởng “Trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam” và có “Chiến dịch Marketing phát triển trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam” tại lễ trao giải thưởng quốc tế Asia Pacific Property Awards (APPA)

3



1. Vincom Mega Mall Smart City

Đồng hành phát triển hệ thống cùng các thương hiệu lớn đi đôi với thu hút khách lẻ tiềm năng

4

Vincom Retail luôn là đối tác được ưu tiên lựa chọn, thể hiện bằng việc các thương hiệu quốc tế lớn đồng loạt khai trương nhiều cửa hàng trong chuỗi hệ thống trong năm 2022. Thương hiệu quốc tế Uniqlo khai trương ba cửa hàng tại hệ thống Vincom. Cũng trong ba tháng cuối năm 2022, Maison mở rộng hệ thống với tám cửa hàng của các thương hiệu Pedro, MLB, Puma, Mujosh, Charles & Keith, v.v.

Chuỗi Trung Nguyên Legend đồng loạt khai trương 26 cửa hàng tại các Vincom Plaza và Vincom+ toàn quốc, khẳng định vị thế của Vincom Retail là đối tác hàng đầu của các thương hiệu quốc tế và nội địa được yêu thích nhất khi phát triển kinh doanh tại Việt Nam.



Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2022



Ra mắt mô hình TTTM “Thế hệ mới” – Life-Design Mall

5

Vincom Mega Mall Smart City chính thức đi vào hoạt động ngày 28 tháng 04 năm 2022 là dự án trung tâm thương mại quy mô lớn đầu tiên được ra mắt sau hai năm “đóng băng” của thị trường bất động sản bán lẻ, là đại diện cho mô hình TTTM “Thế hệ mới” – Life-Design Mall, quy tụ các thương hiệu mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí hàng đầu trong nước cũng như trên thế giới, dẫn dắt các xu hướng tiêu dùng mới nhất tại Việt Nam.



Phát triển bền vững

6

Với các nỗ lực không ngừng giảm thiểu các tác động đến môi trường, Vincom Retail đã sử dụng nguồn năng lượng tái tạo, hướng tới bảo vệ môi trường. Trong năm 2022, Vincom Retail đã hoàn thành dự án lắp đặt pin năng lượng mặt trời tại 50 TTTM và tiếp tục lắp đặt 8 TTTM năm 2023. Tổng sản lượng điện mặt trời điện tạo ra từ năm 2018 đến hết năm 2022 là **23,2 triệu kWh**, giúp giảm thiểu **17 nghìn tấn CO₂** thải ra môi trường (Quy đổi dựa trên Hệ số phát thải lưới điện được Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố vào tháng 12 hàng năm).

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 trân trọng gửi tới Quý Cổ đông lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Thưa Quý vị,

2022 là năm bức tranh kinh tế Việt Nam có sự phục hồi mạnh mẽ khi liên tục nằm trong Top 10 các nước có chỉ số hồi phục cao nhất sau Covid (theo số liệu của Nikkei Recovery Index). Thị trường bán lẻ Việt Nam ghi nhận nhiều điểm sáng với mức tăng trưởng GDP đạt mốc 8%, cao nhất khu vực Đông Nam Á. Nguồn vốn FDI giải ngân đạt 22 tỷ USD, trong đó bán lẻ đứng đầu trong các dự án mới đăng ký.

Vincom Retail với vị thế tiên phong trên thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam đang có nhiều cơ hội để phục hồi và phát triển, tạo ra bước đột phá trong năm 2023, hưởng lợi từ thị trường bán lẻ hấp dẫn của Việt Nam được hỗ trợ dài hạn bởi cơ cấu dân số vàng.

2022 / BẢN LĨNH TIÊN PHONG

Về phát triển thương hiệu, năm 2022, Vincom Retail tự hào được vinh danh Thương hiệu truyền cảm hứng tại giải thưởng Doanh nghiệp Châu Á – Thái Bình Dương (Asia Pacific Enterprise Awards – APEA) và lọt Top 50 Thương hiệu giá trị nhất Việt Nam do Brand Finance bình chọn. Với sự phát triển thần tốc 83 TTTM, hiện diện tại 44 tỉnh, thành phố trên cả nước, Vincom đã hiện thực hóa giấc mơ mang đến trải nghiệm mua sắm, vui chơi và ẩm thực độc đáo, văn minh, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người Việt.

Về quy mô, Vincom Retail là chủ đầu tư bất động sản bán lẻ duy nhất mở mới ba TTTM và đều đạt tỷ lệ lấp đầy cam kết trên 94% trong năm 2022. Trong bối cảnh chịu ảnh hưởng từ hai năm đại dịch, việc quyết liệt khai trương các TTTM mới, liên tục cung cấp các nguồn cung mặt bằng mới cho thị trường là động thái tích cực thúc đẩy sự hồi phục nhanh chóng của nền bán lẻ hiện đại của Việt Nam, khẳng định vị thế dẫn dắt thị trường của Vincom Retail.

Về hiệu quả kinh doanh, năm 2022, Vincom Retail ghi nhận 7.361 tỷ đồng tổng doanh thu, tăng 25% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 2.777 tỷ đồng, tăng 111% và đạt 116% kế hoạch cả năm. Loạt hành động tối ưu hiệu quả toàn diện được thực hiện trong các năm vừa qua đã góp phần giúp Vincom Retail đạt được biên lợi nhuận sau thuế ấn tượng ở mức 38% doanh thu.

Sau 18 năm đồng hành phát triển cùng bán lẻ Việt Nam, Vincom Retail tiếp tục khẳng định vị thế đối tác chiến lược số một thị trường, là lựa chọn hàng đầu của các thương hiệu lớn khi phát triển kinh doanh tại Việt Nam. Cùng với sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường, nhiều thương hiệu quốc tế và trong nước đã liên tục khai trương cửa hàng mới trong hệ thống TTTM của Vincom trên khắp các tỉnh thành.

Về sản phẩm kiến tạo xu hướng, năm 2022 cũng ghi nhận những thành công của Vincom Retail với mô hình TTTM “thế hệ mới” – Life-Design Mall. Trong đó, Vincom Mega Mall Ocean Park được vinh danh là TTTM tốt nhất Việt Nam tại giải thưởng bất động sản châu Á – Thái Bình Dương (Asia Pacific Property Awards - APPA), Vincom Mega Mall Smart City được coi như “cuộc cách mạng” nâng tầm trải nghiệm khách hàng khi kết hợp giữa công nghệ hiện đại và kiến trúc thiên nhiên trong nhà kèm theo các dịch vụ lần đầu tiên được tích hợp trong một TTTM.

Liên tục tự làm mới và xây dựng tình yêu thương hiệu trong giới trẻ, trong năm 2022, Vincom Retail với kênh truyền thông TikTok “Đi Mò” đã đón đầu xu hướng, đứng đầu về số lượng người theo dõi trong số các kênh TikTok của các TTTM tại châu Á.

Song song, Vincom Retail tiếp tục nâng cao trải nghiệm khách hàng về cơ sở vật chất, chất lượng dịch vụ và tiếp tục lan tỏa văn hóa dịch vụ từ trái tim với sự chân thành làm cốt lõi, thể hiện rõ nét dịch vụ tận tâm.

2023 / VỮNG VÀNG TIẾN BƯỚC

Bước sang năm 2023, với nền móng vững chắc được xây dựng trong 18 năm phát triển, Vincom Retail sẽ tiên phong khai phá những bước tiến mới cho thị trường bán lẻ Việt Nam, bắt nhịp xu hướng thế giới.

Về quy mô, trong năm 2023, Vincom Retail dự kiến khai trương hai TTTM mới, nâng tổng số **lên 85 trung tâm thương mại tại 45/63 tỉnh thành trên cả nước**. Theo đó, Vincom Retail sẽ lựa chọn các vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, trung tâm các tỉnh, thành phố lớn để mở rộng quy mô; giúp mang lại một tổ hợp tiện ích toàn diện.

Trong năm 2023, Vincom Retail **tập trung nâng cấp định vị, nâng cao hiệu quả khai thác của 83 TTTM đang hoạt động**. Trọng tâm của kế hoạch kinh doanh nằm ở việc tiếp tục **đồng hành với các khách thuê chiến lược mở rộng độ phủ tại các tỉnh thành phố cấp hai** giàu tiềm năng, cũng như **đẩy mạnh mở rộng mạng lưới khách thuê mới** theo hai nhóm: nhóm thương hiệu quốc tế và nhóm thương hiệu Việt Nam. Theo đó, Vincom Retail sẽ chú trọng khai thác nhãn hiệu tiềm năng đang được yêu thích tại các nước trong khu vực và châu Á, trở thành cầu nối giữa thương hiệu quốc tế và nhà bán lẻ trong nước để gia tăng cơ hội đầu tư vào thị trường và mang những thương hiệu quốc tế mới lần đầu tới Việt Nam.

Về sản phẩm, Vincom Retail tiếp tục xây dựng và phát triển sản phẩm Vincom Mega Mall thế hệ mới – mô hình Life-Design Mall, trở thành điểm đến sáng tạo phong cách sống hiện đại, năng động cho thế hệ trẻ.

Về **trải nghiệm khách hàng**, Vincom Retail sẽ liên tục cải thiện hệ thống cơ sở vật chất chần chu, xây dựng đẳng cấp chất lượng dịch vụ khách hàng, lan tỏa văn hóa dịch vụ từ trái tim.

Với tiêu chí lấy nguồn **nhân sự tinh hoa** làm cốt lõi, 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. **Các sáng kiến tối ưu hóa kết hợp với chuyển đổi số trong hoạt động quản trị và vận hành** sẽ liên tục được thử nghiệm và triển khai, giúp giữ vững hiệu quả hoạt động đã đạt được, đồng thời cũng hỗ trợ việc ra quyết định nhanh chóng, chính xác, liên tục nâng cao năng lực cạnh tranh.

Thưa Quý vị,

Với sứ mệnh kết nối doanh nghiệp và dẫn dắt thị trường bán lẻ, hướng tới năm 2023, Vincom Retail mong muốn trở thành điểm đến cảm hứng, độc đáo và dẫn dắt xu hướng bán lẻ trong nước, bắt kịp xu hướng quốc tế, đưa nền bán lẻ hiện đại Việt Nam sánh ngang với các quốc gia phát triển trong khu vực.

Vincom Retail sẽ tiên phong dẫn dắt thị trường bán lẻ thông qua việc đồng hành chặt chẽ với khách thuê, kết nối cộng đồng và nâng tầm nền bán lẻ và tiêu dùng Việt Nam. Đây là nền tảng quan trọng giúp Vincom Retail tiến bước, hướng đến phát triển ổn định, bền vững và khai phá các mô hình sản phẩm, hướng đi mới cho ngành bán lẻ Việt Nam trong năm 2023.

Thay mặt Ban lãnh đạo Vincom Retail, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc tới sự đồng hành của các Đối tác, Khách hàng và Cổ đông của Vincom Retail trong thời gian qua và rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong hành trình tiên phong, tiến bước, chinh phục những mục tiêu đầy thách thức để vươn tới những đỉnh cao mới 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

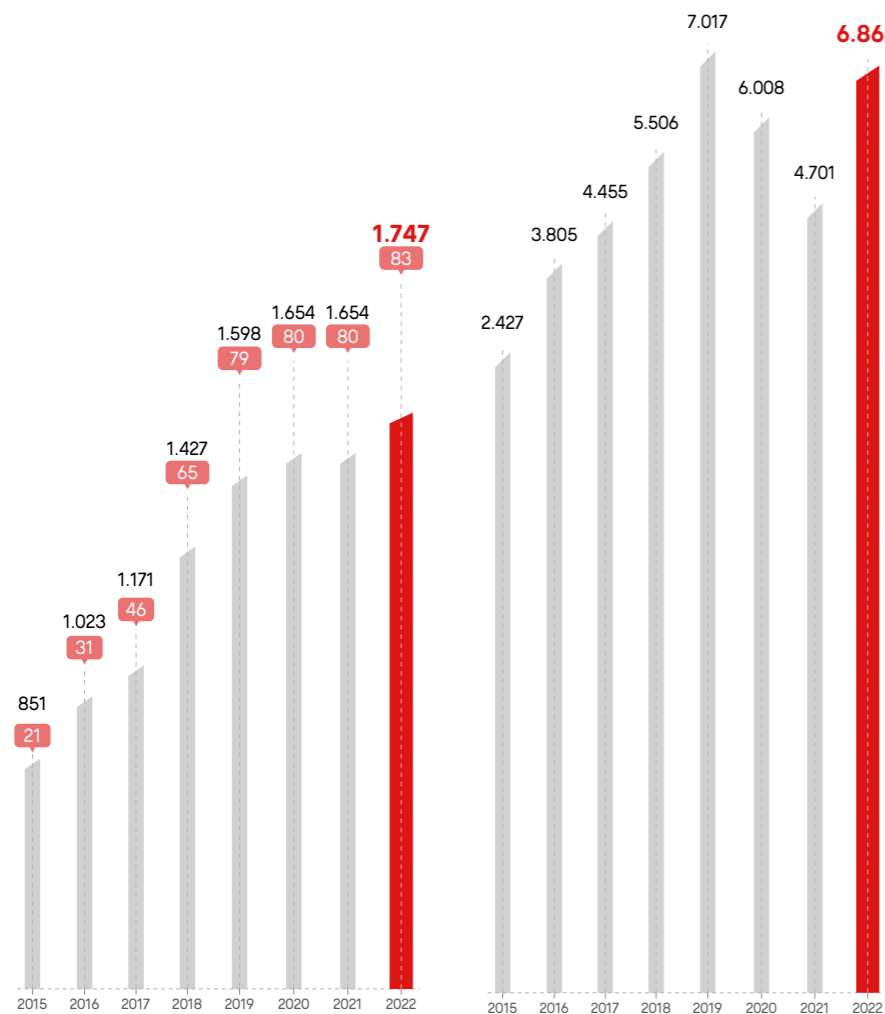


Bà TRẦN MAI HOA
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2022

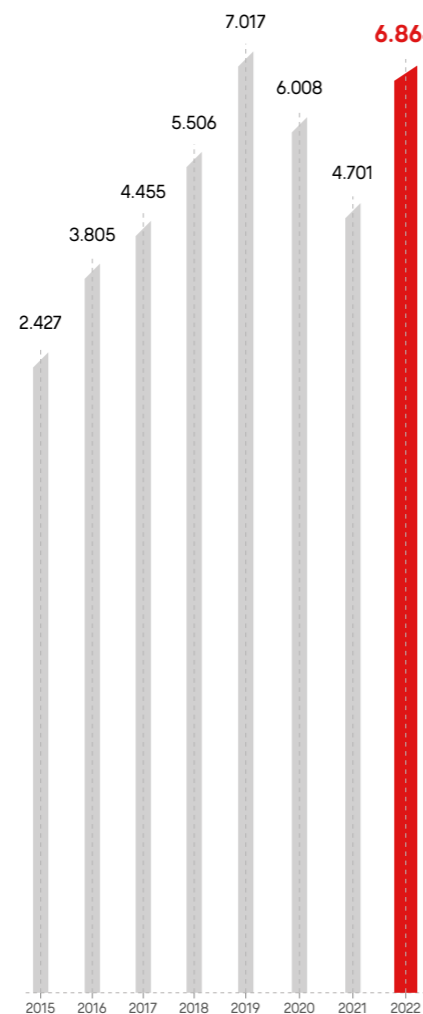
Quy mô hệ thống TTTM
(số lượng TTTM và diện tích sàn bán lẻ)

11% tỷ lệ tăng trưởng kép về quy mô



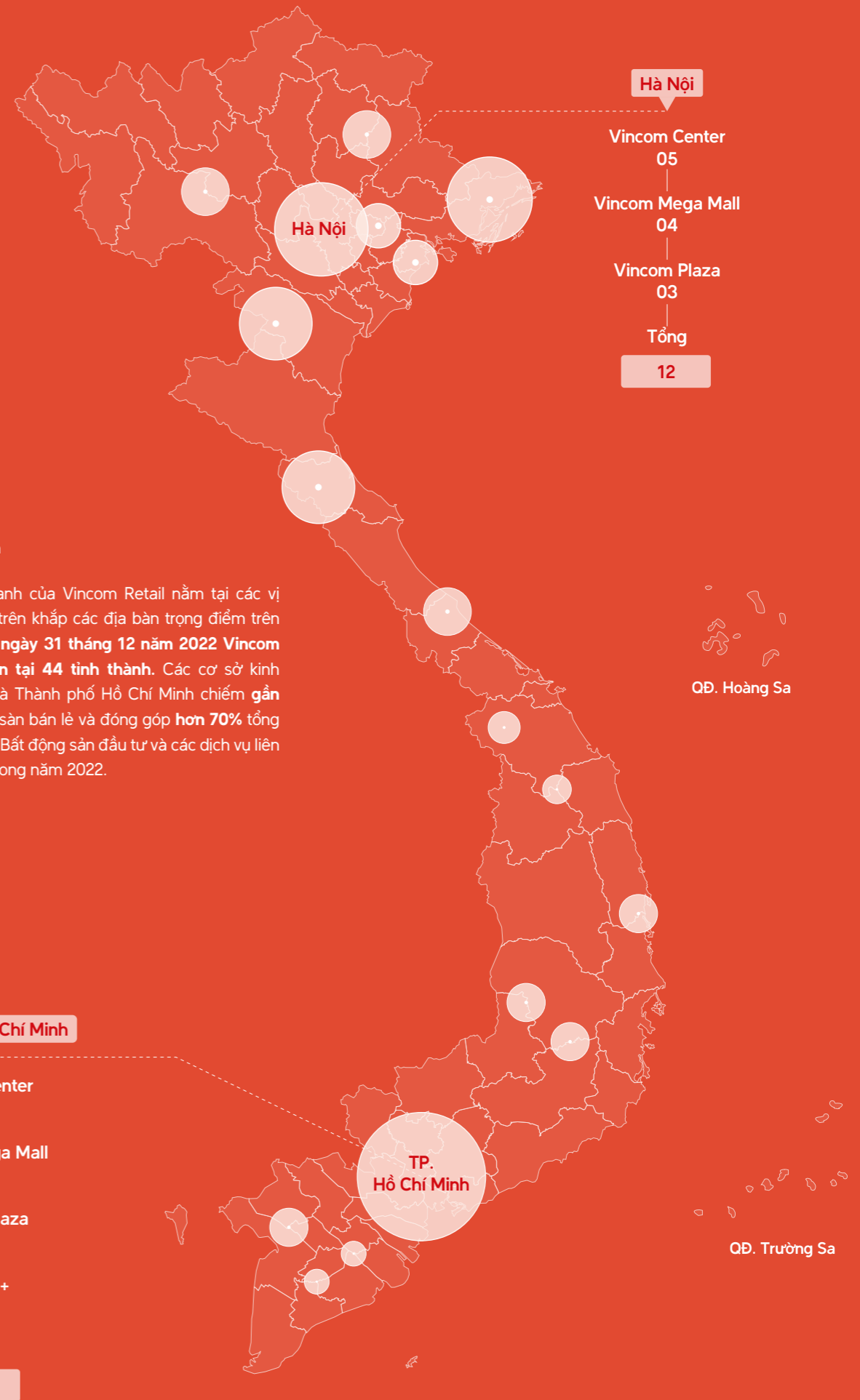
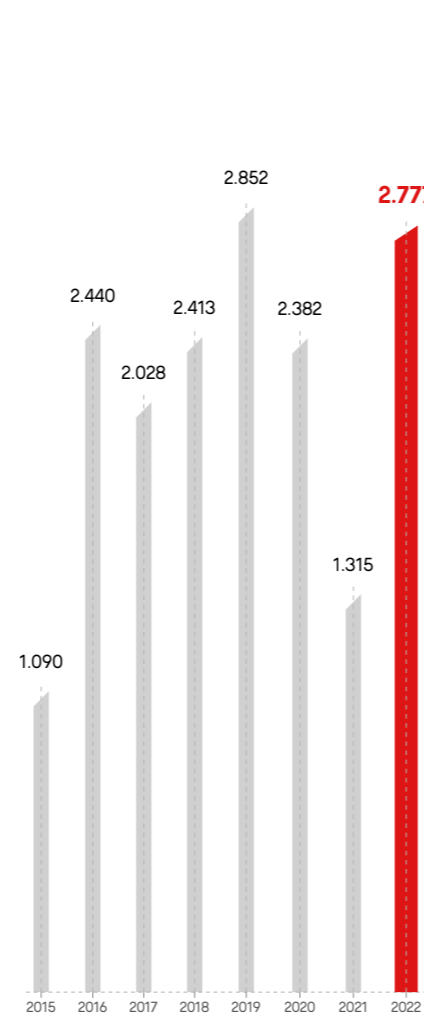
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (tỷ đồng)

16% tỷ lệ tăng trưởng kép về doanh thu cho thuê



Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)

14% tỷ lệ tăng trưởng kép về lợi nhuận sau thuế



Địa bàn kinh doanh

Mạng lưới kinh doanh của Vincom Retail nằm tại các vị trí đắc địa, trải dài trên khắp các địa bàn trọng điểm trên cả nước. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 Vincom Retail đã hiện diện tại 44 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 hơn 70% tổng doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan của Công ty trong năm 2022.

Chương
02

Giới thiệu Vincom Retail

Tổng quan Vincom Retail	26
Các dấu mốc phát triển	28
Lĩnh vực kinh doanh	30
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 23 vào ngày 22 tháng 02 năm 2023.

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.

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 Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại	(+84) 24 3974 9999
Fax	(+84) 24 3974 8888
Website	vincom.com.vn

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

Vincom Center
Vincom Mega Mall
Vincom Plaza
Vincom +



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

2022

- Khai trương TTTM “Thế hệ mới” Vincom Mega Mall Smart City, ghi dấu ấn tiên phong với mô hình “Life-Design Mall”, đánh dấu bước phát triển mới của trung tâm thương mại trải nghiệm và kết nối tại Việt Nam

- Vincom Retail được vinh danh Thương hiệu truyền cảm hứng tại giải thưởng APEA (Asia Pacific Enterprise Award)





1

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.

2

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 năm TTTM Vincom Mega Mall trên cả nước, gồm bốn 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.



3

Hệ thống TTTM Vincom Plaza

Điểm đến yêu thích hàng ngày của mọi gia đình

Vincom Plaza hướng tới mọi gia đình tại các thành phố trẻ và khu vực ngoại thành của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Vincom Retail sở hữu và vận hành 56 TTTM Vincom Plaza tại 44 tỉnh thành trên cả nước.



4

Hệ thống trung tâm mua sắm Vincom+

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

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



5

Bất động sản nhà phố thương mại

Vincom Retail phát triển nhà phố thương mại (shophouse) xung quanh các TTTM Vincom Plaza và Vincom+. 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.



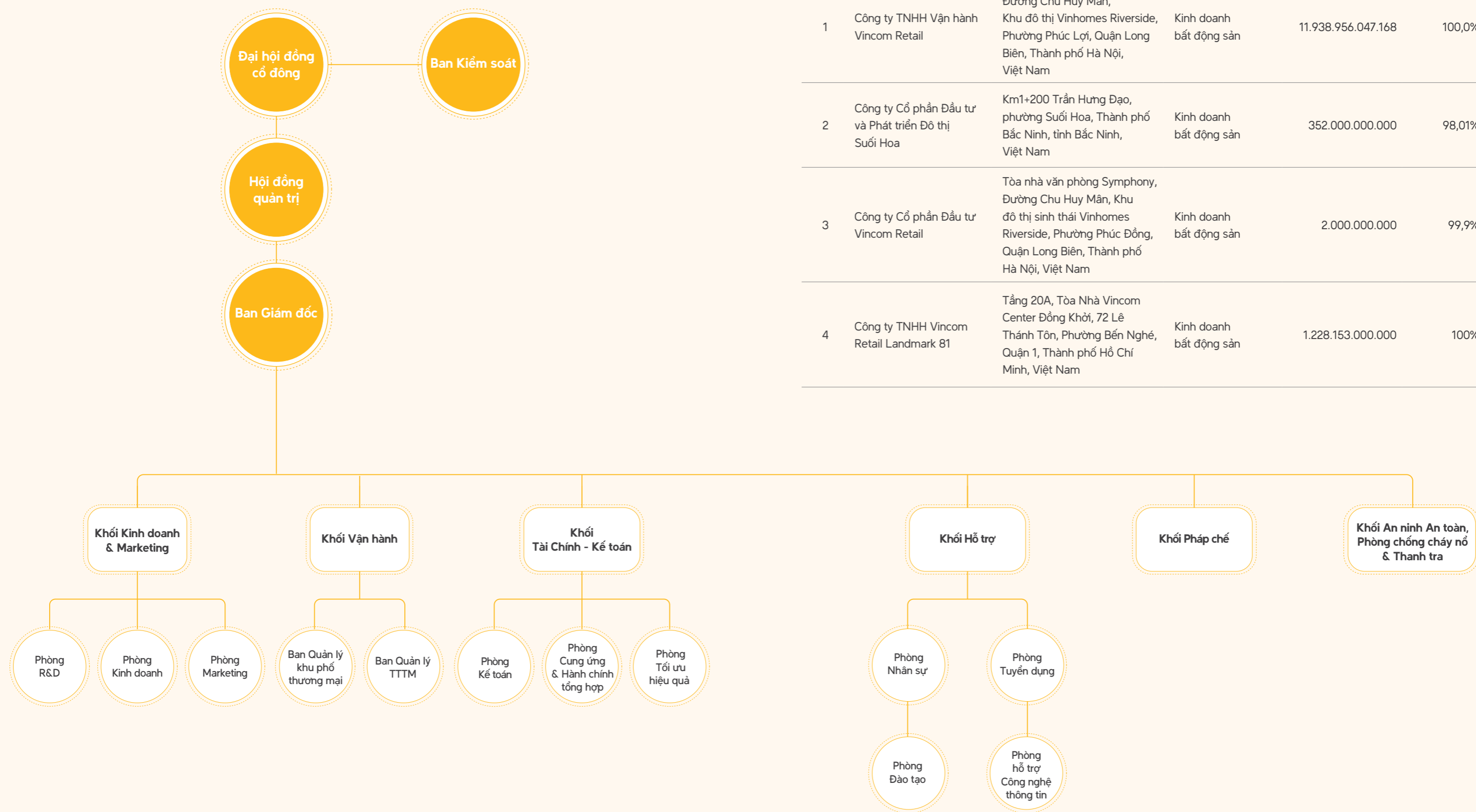
6

Du lịch bán lẻ

Vincom Retail môi giới cho thuê, tổ chức bộ máy vận hành, quản lý chất lượng vận hành 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 Phú Quốc.



Mô hình Quản trị



Danh sách công ty thành viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

STT	Tên Công ty con	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	11.938.956.047.168	100,0%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km1+200 Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	352.000.000.000	98,01%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	2.000.000.000	99,9%
4	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	1.228.153.000.000	100%

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 Vincom Retail, bà Thái Thị Thanh Hải làm việc tại Deloitte Việt Nam từ năm 1994 đến năm 2014. Bà Thái Thị Thanh Hải có bằng Cử nhân Kinh tế, Đại học Tài chính Kế toán Hà Nội. Bà Thái Thị Thanh Hải được bầu làm Chủ tịch 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 Vincom Retail. Năm 2014, bà gia nhập Vincom Retail trong vai trò Giám đốc Ban Quản lý Dự Án tại Vincom Mega Mall Times City và Vincom Mega Mall Royal City, và Phó Tổng Giám đốc từ năm 2014 đến năm 2016. Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà giữ chức vụ Giám đốc Tài chính của CTCP Gami Thương mại vào năm 2013 và nhiều vị trí lãnh đạo tại Công ty Cổ phần Đầu tư An Du (Nhà phân phối chính thức Mercedes-Benz Việt Nam) bao gồm Phó Tổng Giám đốc từ năm 2009 đến năm 2013, Giám đốc Tài chính từ năm 2009 đến năm 2011 và Kế toán trưởng từ năm 2005 đến năm 2009. Bà Trần Mai Hoa tốt nghiệp Cử nhân về Kế toán của Đại học Kinh tế Quốc dân và 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 Cổ phần Vinschool, một công ty con thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Chủ tịch Hội đồng Trường Đại học VinUni. Trước khi gia nhập Vincom Retail, Bà Lê Mai Lan là Tổng Giám đốc Công ty CP Đào tạo và Tư vấn nghiệp vụ Ngân hàng từ năm 2005 – 2013, Chuyên gia Tư vấn Tài chính độc lập của Công ty Tài chính Quốc tế IFC (Ngân hàng Thế giới), đồng thời là giảng viên của Trường Đại học Bách Khoa Hà Nội từ năm 2001 đến năm 2005. Bà cũng là Giám đốc Kinh doanh Ngân hàng ABN Amro từ năm 1997 đến năm 2001. Bà Lê Mai Lan tốt nghiệp Thạc sĩ Quản trị kinh doanh – Trường ĐH Tổng hợp TU Berlin (Đức).



Ông 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 Vincom 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 Vincom 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 Vincom 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 sỹ ngành Quản trị doanh nghiệp vừa và nhỏ – thuộc VCCI. Trước khi gia nhập Vincom 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 Nam; 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 chín 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 Vincom. 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 Vincom 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 Vincom. Ông Nguyễn Duy Khánh tốt nghiệp Trường Đại học Ngoại Thương, Đại học Luật Hà Nội và Thạc sỹ 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 Vincom 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 sỹ 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.



Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Lan Hương được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng của Công ty từ ngày 01 tháng 11 năm 2022. Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà Nguyễn Thị Lan Hương đã từng giữ nhiều chức vụ quản lý tại Công ty TNHH kiểm toán Deloitte Việt Nam, Công ty cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Bà Nguyễn Thị Lan Hương tốt nghiệp Cử nhân chuyên ngành Kế toán – Đại Học Kinh tế Quốc Dân và Thạc sỹ chuyên ngành Kế toán Quốc tế – Đại học Công nghệ Swinburne. Bà Nguyễn Thị Lan Hương sở hữu các chứng chỉ Kiểm toán viên hành nghề Việt Nam (CPA Việt Nam), 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 Trưởng phòng Quản lý nghiệp vụ lớn – 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 Ernst & 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 khoa 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 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 Việt Nam 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 vị thế tiên phong kiến tạo xu hướng tại thị trường Việt Nam.

Tính đến hết năm 2022, Vincom sở hữu 83 trung tâm thương mại ("TTTM") tại 44/63 tỉnh thành. Với thế mạnh am hiểu thị trường, đồng thời tập trung nghiên cứu để nắm bắt được nhu cầu của người tiêu dùng Việt Nam, Vincom Retail đã xây dựng môi trường bán lẻ hiện đại, tiện lợi "tất cả trong một". Vincom Retail cũng là đối tác tin cậy đối với các thương hiệu quốc tế khi lựa chọn mở rộng phát triển hệ thống tại thị trường Việt Nam.



Chiến lược phát triển



Tiếp tục mở rộng độ phủ tại các tỉnh thành giàu tiềm năng trên khắp Việt Nam

Theo Tổng cục thống kê, kinh tế – xã hội Việt Nam năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu. Tuy nhiên trong tình hình đó, kinh tế nước ta vẫn có bước phục hồi mạnh mẽ, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2022 tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022.

Hoạt động thương mại, dịch vụ có sự tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2022. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2022 đạt 5.679,9 nghìn tỷ đồng, tăng 19,8% so với năm trước và là mức tăng cao trong nhiều năm trở lại đây.

Năm 2023, trước bối cảnh nền kinh tế Việt Nam có độ mở lớn nên chịu tác động đan xen nhiều mặt bởi tình hình chính trị thế giới phức tạp, khó lường, v.v. Quốc hội đã đặt mục tiêu tăng trưởng năm 2023 là 6,5%, thấp hơn kết quả đạt được của năm 2022.

Theo Viện Chiến lược và chính sách tài chính, mặc dù kinh tế năm 2023 được nhận định là đối mặt với nhiều khó khăn nhưng dự báo đây sẽ là năm phục hồi của ngành bán lẻ sau dịch Covid-19. Nhiều tín hiệu cho thấy các nhà đầu tư trong lĩnh vực bán lẻ sẽ mở cửa trở lại, thậm chí mở rộng hệ thống và thị trường kinh doanh. Cùng đó, sức mua của người tiêu dùng được dự kiến tăng, là yếu tố quan trọng để ngành bán lẻ sôi động và tăng trưởng mạnh mẽ.

Theo khảo sát của CBRE Châu Á – Thái Bình Dương, tâm lý các nhà bán lẻ đã có chuyển biến tích cực với 61% phản hồi doanh số bán hàng 2022 đã tương đương hoặc cải thiện khả quan so với năm 2019 – thời điểm trước đại dịch. 2023 là năm được nhìn nhận lạc quan với 72% nhà bán lẻ được khảo sát tin tưởng doanh thu sẽ tăng trưởng, thậm chí tăng đáng kể so với 2022. 71% các nhà bán lẻ có kế hoạch mở thêm cửa hàng trong năm 2023, với 61% dự định sẽ mở trong các TTTM lớn.

Trước các diễn biến nền kinh tế, chiến lược phát triển trung hạn của Vincom Retail là lựa chọn các vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, trung tâm các tỉnh, thành phố lớn, trong các đại đô thị của Vinhomes, hoặc khối đế thương mại các khách sạn Vinpearl, để phát triển Vincom Mega Mall ("VMM") thế hệ mới và Vincom Center. Sự phát triển của Vincom đồng bộ cùng hệ sinh thái Vingroup nhằm mang lại một tổ hợp tiện ích toàn diện, nhờ đó tận dụng tập khách hàng dồi dào từ cư dân đang sinh sống, lưu trú và làm việc xung quanh dự án.

Trong năm 2023, Vincom Retail dự kiến khai trương thêm hai TTTM mới: Vincom Mega Mall Grand Park và Vincom Plaza Hà Giang, đưa vào thị trường hơn 55.000m² GFA mặt sàn bán lẻ.



Grand World Phú Quốc

2

Chiến lược sản phẩm

Nổi tiếp thành công của VMM Smart City ra mắt trong năm 2022, Vincom Retail tiếp tục tập trung phát triển mô hình VMM thế hệ mới – Life-Design Mall: Trung tâm mua sắm, trải nghiệm ẩm thực, giải trí, gắn kết cộng đồng, có phong cách sống hiện đại và cá tính. Mô hình TTTM có thiết kế kiến trúc độc đáo, mang tính biểu tượng, quy hoạch ngành hàng, thương hiệu bắt kịp xu hướng tiêu dùng hiện đại cùng với hệ thống trải nghiệm điểm nhấn, tiện ích đa dạng, hấp dẫn.

Đồng thời, mô hình Du lịch bán lẻ được nghiên cứu, mở rộng phát triển cho các tỉnh, thành phố du lịch tiềm năng khác. Với đa dạng các hạng mục kiến trúc, trải nghiệm độc đáo, sản phẩm dịch vụ thương mại phong phú, mô hình Du lịch bán lẻ đã chứng minh sức hút với người tiêu dùng tại dự án Grand World Phú Quốc.

Đối với 83 TTTM đang hoạt động, Vincom cũng liên tục thực hiện việc nâng cấp định vị để tăng hiệu quả khai thác kinh doanh, phát triển các TTTM mang tính định vị cho thị trường về mua sắm, ẩm thực với các thương hiệu thời thượng, các nhà hàng chất lượng dịch vụ đẳng cấp quốc tế.

Trên tinh thần phát triển quan hệ hợp tác toàn cầu, Vincom tích cực kết nối các đối tác quốc tế chuyên nghiệp để đưa các mô hình mua sắm hiện đại, mới mẻ về Việt Nam như các phố mua sắm đặc trưng văn hóa các quốc gia (Thái Lan, Hàn Quốc, Ấn Độ, v.v.).



3

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

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

Hoạt động phát triển đối tác chiến lược và quan hệ khách thuê là trọng tâm của kế hoạch kinh doanh trong năm 2023. Vincom Retail giữ vững vị thế tiên phong được khách thuê lựa chọn đồng hành. Với lợi thế về vị trí đắc địa, lưới dự án tốt, đa dạng mô hình TTTM, Vincom luôn là sự lựa chọn của các khách thuê trong việc mở địa điểm kinh doanh đầu tiên hay mở rộng mạng lưới cửa hàng trên toàn quốc.

Năm 2023, Vincom Retail tiếp tục mở rộng mạng lưới khách thuê mới theo hai nhóm là nhóm thương hiệu Quốc tế và nhóm thương hiệu Việt Nam.

Với thương hiệu Quốc tế, Vincom Retail

là lựa chọn hàng đầu của các nhãn hàng lần đầu vào thị trường Việt Nam và là nơi hội tụ các concept cửa hàng flagship mới lạ, độc đáo.

Song song, Vincom Retail đồng hành và nâng tầm các thương hiệu Việt Nam, hợp tác với các khách thuê tiếp tục mở rộng hệ thống theo chuỗi. Vincom Retail cũng định hướng trở thành đơn vị kết nối các thương hiệu mua sắm đang được yêu thích trong khu vực và châu Á với các nhà bán lẻ Việt Nam, gia tăng cơ hội đầu tư các thương hiệu tại thị trường Việt Nam.



4

Chiến lược chăm sóc và trải nghiệm mua sắm

Lấy trải nghiệm khách hàng làm trung tâm trong mọi hoạt động, Vincom Retail liên tục nâng cấp và hoàn thiện hành trình trải nghiệm khách hàng xuất sắc; tìm kiếm và bổ sung các thương hiệu mua sắm, phù hợp thị hiếu người dân tại từng khu vực dân cư; đồng thời tiên phong xây dựng và đào tạo Văn hóa dịch vụ từ trái tim nhằm mang đến khách hàng sự hài lòng tối đa khi đi mua sắm tại TTTM Vincom.

Về cơ sở vật chất, Vincom Retail liên tục chần chu hệ thống đạt các tiêu chuẩn vận hành hiện tại, đảm bảo sự thoải mái, thuận tiện của khách hàng tại mỗi điểm chạm trong hành trình trải nghiệm. Các dự án mới được đề xuất các phương án triển khai hệ thống cơ sở vật chất theo tiêu chuẩn quốc tế về mọi mặt, tương đương với các TTTM hàng đầu trong khu vực và trên thế giới ngay từ khi đầu tư.

Về thương hiệu mua sắm, các TTTM Vincom luôn mang nhiều trải nghiệm thú vị, mới mẻ, dẫn dắt xu hướng tiêu dùng. Quy hoạch ngành hàng các TTTM phù hợp với thị trường, đáp ứng đầy đủ nhu cầu, thị hiếu của các nhóm khách hàng tại địa phương.

Về dịch vụ khách hàng, Vincom Retail nâng tầm đẳng cấp dịch vụ, đào tạo nâng cao tinh thần và kiến thức chuyên môn, lan tỏa Văn hóa Dịch vụ từ trái tim để mang đến trải nghiệm khách hàng xuất sắc.



5

Chiến lược khai thác từ hệ sinh thái Vingroup

Về tiềm năng mở rộng quy mô, hệ sinh thái Vingroup là một trong những lợi thế cạnh tranh không thể phủ nhận của Vincom Retail. Vincom Retail sẽ tiếp tục triển khai các dự án TTTM mới đi cùng các đại dự án của Tập đoàn Vingroup, một mặt mang lại những tiện ích ăn uống, giải trí mua sắm toàn diện, điểm tổ chức sự kiện không thể bỏ qua của cư dân sinh sống cũng như du khách đến tham quan hệ sinh thái, mặt khác đảm bảo có một lượng khách thường xuyên và tỷ lệ lấp đầy cao ngay khi các TTTM mới đi vào hoạt động.

Về công nghệ, tận dụng lợi thế là thành viên của Tập đoàn sở hữu hệ sinh thái các công ty Công nghệ – Công nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, Vincom Retail đã và đang liên tục đưa vào thử nghiệm và triển khai các dự án nâng cấp cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin liên kết với VinBigData, VinHMS, Vin3S giúp tối ưu hóa quy trình và từng bước phân tích thông tin khách hàng tại các điểm chạm một cách thông minh, từ đó nâng cao trải nghiệm khách hàng bằng việc cung cấp những dịch vụ tiện ích thuận tiện, đơn giản.

Chương
03

**Báo cáo
Ban Giám đốc
về kết quả hoạt
động kinh doanh
năm 2022 và kế
hoạch hoạt động
năm 2023**

Tình hình kinh tế vĩ mô
năm 2022 và triển vọng
kinh tế năm 2023 **48**

Kết quả hoạt động kinh doanh
năm 2022 **54**

Kế hoạch hoạt động năm 2023 **58**



Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 và triển vọng kinh tế năm 2023

Tổng quan năm 2022

Kinh tế thế giới – Năm của vòng xoáy “đa khủng hoảng”

Trong năm 2022, kinh tế thế giới đã trải qua nhiều biến động khó lường. Trái với kỳ vọng về một thế giới phục hồi sau đại dịch, hàng loạt những bất ổn mới xảy ra, nổi bật là xung đột chính trị giữa Nga và Ukraine, chính sách Zero-Covid của Trung Quốc và xu hướng thắt chặt tiền tệ ủng hộ với lạm phát tăng cao.

Xung đột chính trị giữa Nga và Ukraine gây ra nhiều hệ lụy tới kinh tế toàn cầu: Đây là yếu tố được nhắc đến nhiều nhất tới kinh tế toàn cầu năm 2022, là nguyên nhân gây ra việc tăng giá năng lượng và một số hàng hóa thiết yếu cùng với tình trạng đứt gãy chuỗi cung ứng.

Đại dịch Covid-19 vẫn còn những ảnh hưởng: Mặc dù đã được kiểm soát ở phần lớn các nước, tác động của đại dịch vẫn đặc biệt nghiêm trọng ở Trung Quốc, dẫn tới sự suy giảm tăng trưởng của nền kinh tế này trong quý II/2022 và góp phần làm chậm hoạt động toàn cầu.

Lạm phát và giá cả hàng hóa tăng cao: Lạm phát toàn cầu tăng mạnh trong năm 2022. Xung đột tại Ukraine khiến giá dầu và giá cả hàng hóa toàn cầu tăng cao, khiến lạm phát tại nhiều quốc gia tăng lên mức kỷ lục. Tại Mỹ, lạm phát tháng 5/2022 đã lập đỉnh 40 năm ở mức 8,6%. Tại châu Âu, giá tiêu dùng đang tăng với tốc độ trên 8%. Ở các nước Đông Nam Á, lạm phát cũng phá kỷ lục mới: 7,1% tại Thái Lan, 5,4% ở Philippines và 3,5% tại Indonesia vào tháng 5/2022.

Xu hướng thắt chặt tiền tệ và nguồn vốn đầu tư: Nhằm đối phó với tình trạng lạm phát leo thang, các quốc gia đã áp dụng thắt chặt tiền tệ mạnh hơn. Cục Dự trữ liên bang Mỹ (Fed) đã liên tục tăng lãi suất cơ bản. Tỷ giá các đồng tiền trên thế giới biến động mạnh trong năm 2022 so với đồng USD. Lãi suất của Mỹ tăng cùng với USD tăng giá mạnh đã làm tăng chi phí tài chính. Bên cạnh đó, các điều kiện tài chính thắt chặt và triển vọng kinh tế không chắc chắn làm giảm động lực của các nhà đầu tư.

Kinh tế Việt Nam - Điểm sáng hiếm hoi trong bức tranh kinh tế thế giới

Tăng trưởng GDP đạt **8,02%** ↑

Kiểm soát được lạm phát ở mức **3,2%**

Ngành bán lẻ xếp thứ **#1** số lượng FDI đăng ký mới

Nguồn: Tổng cục thống kê

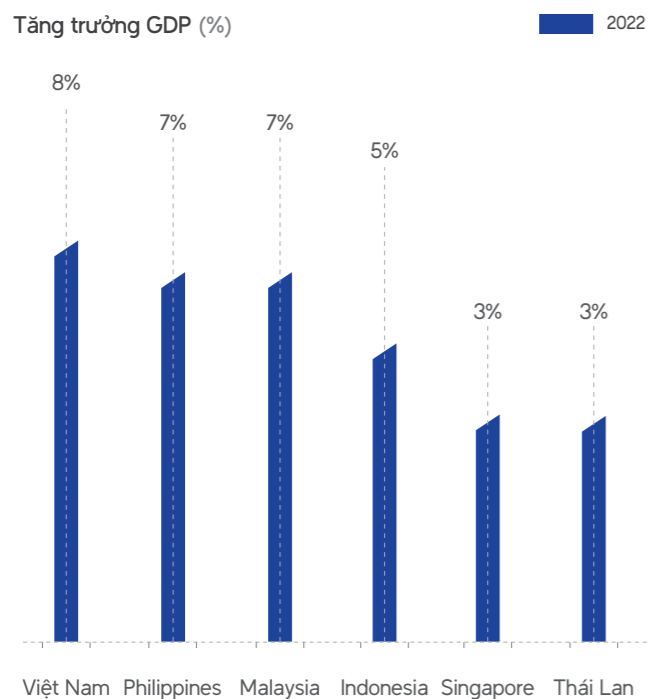
Việt Nam khép lại năm 2022 với tăng trưởng ấn tượng nhờ duy trì được nền vĩ mô tương đối ổn định: Tăng trưởng GDP đạt 8,02%, cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022 và cao nhất khu vực Đông Nam Á. Giữa tình hình lạm phát tăng cao tại nhiều quốc gia trên thế giới, Việt Nam vẫn kiểm soát được lạm phát ở mức 3,2%, dưới mục tiêu 4% của Chính phủ, thuộc nhóm các nước có mức lạm phát thấp so với mặt bằng chung của thế giới.

Tiêu dùng nội địa hồi phục mạnh mẽ và là một trong những động lực chính thu hút vốn đầu tư nước ngoài: Năm 2022, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 5.680 nghìn tỷ đồng, tương đương mức tăng trưởng khoảng 19,8% so với năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 15.6% (năm 2021 giảm 6.7%). Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2022 tăng 15% so với năm 2019 – trước khi xảy ra dịch Covid-19.

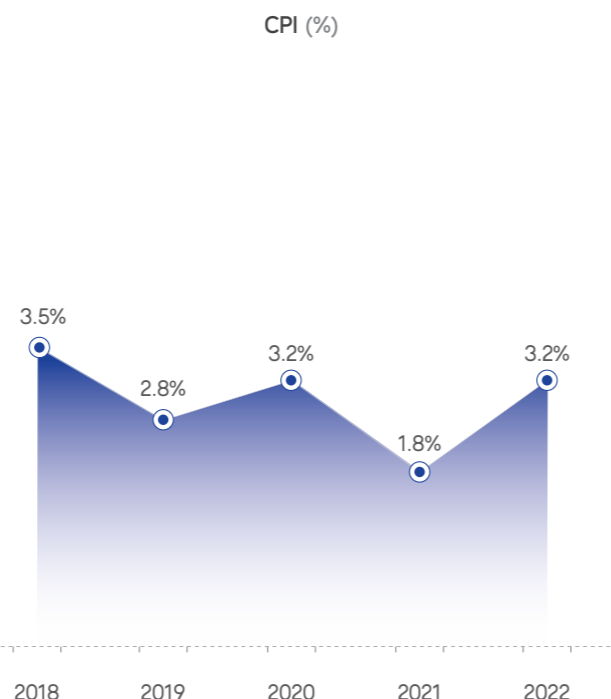
Tổng lượng khách du lịch nội địa đạt trên 100 triệu lượt, cao hơn mức năm 2019. Ngành bán buôn bán lẻ xếp thứ #1 về số lượng dự án đăng ký mới, chiếm 30% tổng số dự án.

Chính sách tiền tệ thắt chặt cùng biến động trên thị trường chứng khoán đã dẫn ổn định trở lại: Kinh tế Việt Nam có độ mở lớn với thế giới vì vậy những chính sách điều hành của các nước trên thế giới đều có tác động đến Việt Nam. Sau 2 năm giữ nguyên lãi suất điều hành thì NHNN Việt Nam (SBV) đã tiến hành tăng lãi suất 2 lần trong năm 2022, mỗi lần tăng 1% (23/09 và 25/10) trước xu hướng tăng lãi suất của các NHTW trên thế giới. Trong bối cảnh doanh nghiệp gặp khó khăn tiếp cận nguồn vốn cho vay, thị trường chứng khoán sụt giảm mạnh so với năm 2021, nhưng về cuối năm đã có nhiều dấu hiệu hồi phục tích cực, mở ra hy vọng về một sự trở lại mạnh mẽ trong năm 2023.

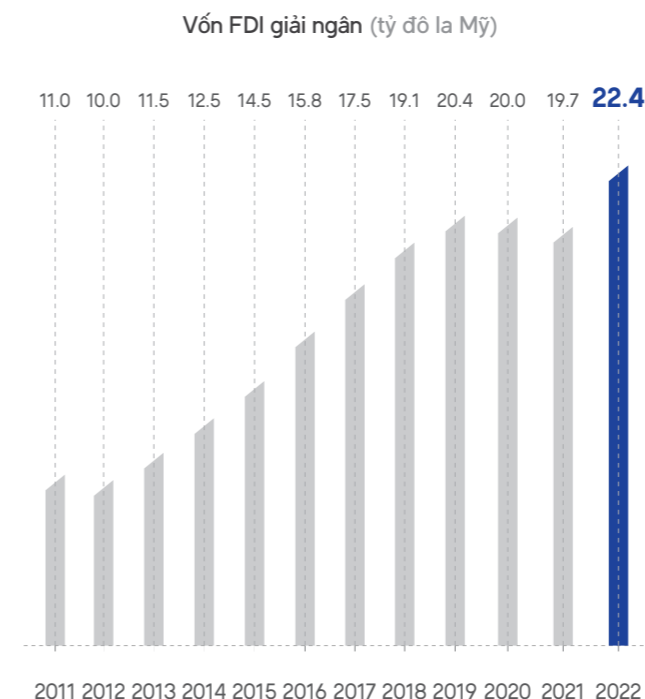
Tăng trưởng GDP (%)



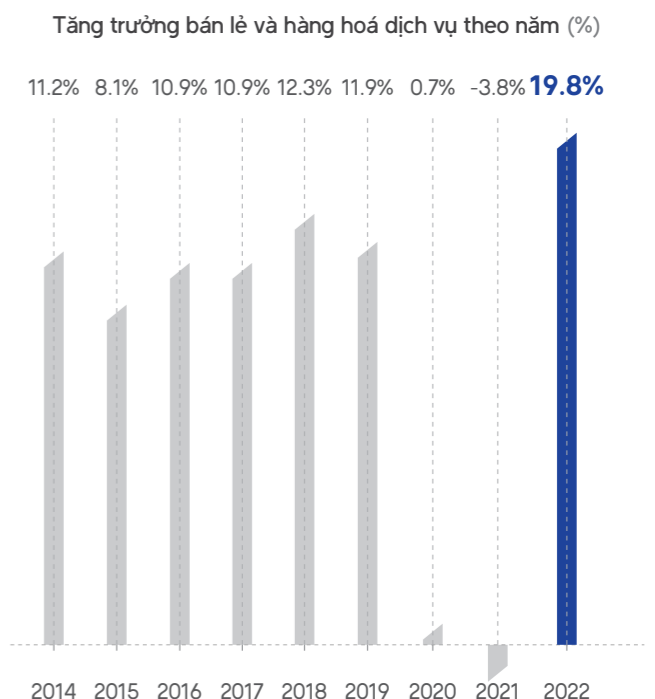
CPI (%)



Vốn FDI giải ngân (tỷ đô la Mỹ)



Tăng trưởng bán lẻ và hàng hoá dịch vụ theo năm (%)



Tổng quan năm 2022

Bất động sản bán lẻ

Theo CBRE, trong năm 2022, thị trường bất động sản bán lẻ Hà Nội ghi nhận thêm 54.500 m² NLA nguồn cung, tại Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận thêm 35.000 m² NLA. Vincom Mega Mall Smart City, khai trương trong Quý 2/2022, là nguồn cung đầu tiên trên thị trường Hà Nội sau 5 tháng liên tiếp không có nguồn cung mới.

Tăng trưởng giá thuê 2022 so với cùng kỳ năm trước

Trung tâm Hà Nội

36% ↑

Trung tâm TP HCM

45% ↑

Việc khan hiếm nguồn cung mới cũng là động lực thúc đẩy giá thuê tăng cao tại cả Hà Nội và TPHCM, các vị trí trung tâm ghi nhận mức tăng 36% YoY và 45% YoY tại 2 thành phố. Giá thuê tại các khu vực ngoài trung tâm cũng ghi nhận mức tăng đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Năm bắt đầu bật tăng của thị trường tiêu dùng sau dịch, các nhà bán lẻ tích cực tìm kiếm mặt bằng mới cho kế hoạch mở rộng, thúc đẩy tỷ lệ lấp đầy tăng trưởng trở lại. Cũng theo CBRE, tỷ lệ lấp đầy tại Hà Nội tăng mạnh 8 điểm phần trăm lên mức 95%, tương đương với tỷ lệ lấp đầy tại khu vực trung tâm TP.HCM. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu vực ngoài trung tâm cũng tăng nhẹ hoặc ổn định.

Nguồn: Báo cáo triển vọng thị trường Bất Động Sản Việt Nam 2023 - CBRE

Triển vọng năm 2023

Kinh tế vĩ mô

2023 – Vững vàng vượt qua thách thức

Tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2023

được dự báo tiếp tục trong nhóm dẫn đầu Đông Nam Á

Sau một năm hồi phục ấn tượng của nền kinh tế Việt Nam, năm 2023 được dự báo sẽ là một năm khó khăn hơn, do ảnh hưởng của triển vọng kinh tế toàn cầu âm ảm. “Những cơn gió ngược” như bất ổn địa chính trị, lạm phát kéo dài, suy thoái kinh tế tại các thị trường phát triển sẽ tiếp tục từ năm 2022 sang năm 2023.

Tuy nhiên, khu vực Châu Á, đặc biệt là ASEAN, được dự báo sẽ vẫn duy trì được tốc độ tăng trưởng tương đối khả quan dù nền kinh tế toàn cầu rơi vào suy thoái. Việc mở cửa của Trung Quốc được kỳ vọng sẽ tạo thuận lợi cho nông nghiệp, dịch vụ, xuất nhập khẩu của Việt Nam. Chính sách tiền tệ thắt chặt cũng được kỳ vọng sẽ được điều hành linh hoạt hơn trong năm 2023, đảm bảo thanh khoản, hỗ trợ nền kinh tế phát triển.

Tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2023 được các tổ chức quốc tế dự báo ở mức khoảng 6,5%, tiếp tục nằm trong top đầu khu vực Đông Nam Á. Lạm phát được dự báo cũng tiếp tục được duy trì dưới mức 4% Quốc hội đề ra.



Triển vọng năm 2023

Bất động sản bán lẻ

Các tín hiệu tích cực trên trong năm 2022 là tiền đề cho một năm 2023 dự kiến tiếp tục tăng trưởng của thị trường bất động sản bán lẻ, bất chấp các khó khăn trong ngắn hạn.

Theo một khảo sát nhanh của CBRE về thị trường BDS bán lẻ khu vực châu Á Thái Bình Dương vào tháng 1/2023, 72% số nhà bán lẻ khảo sát cho biết dự kiến doanh thu bán hàng năm 2023 sẽ tăng đáng kể / tương đối so với năm 2022.

Tại Việt Nam, cơ cấu dân số vàng và tăng trưởng tiêu dùng ở mức cao nhất khu vực Đông Nam Á trong giai đoạn 2022 – 2026 tiếp tục là những động lực chính các nhà bán lẻ có tiềm lực tài chính, sản phẩm tốt tiếp tục mở rộng mạng lưới, cũng như thúc đẩy các nhà bán lẻ chưa hiện diện tại Việt Nam gia nhập thị trường.

Triển vọng ngành bán lẻ Lạc quan dù chi phí tăng

72%

Kỳ vọng doanh thu cải thiện trong năm 2023

48%

Kỳ vọng một phần doanh số bán lẻ trực tuyến sẽ chuyển về cho bán lẻ truyền thống

87%

Tin rằng chi phí hoạt động sẽ tiếp tục tăng

Hệ thống cửa hàng Tích cực mở rộng

71%

Có kế hoạch mở thêm cửa hàng, chủ yếu là các đơn vị bán lẻ nội địa

61%

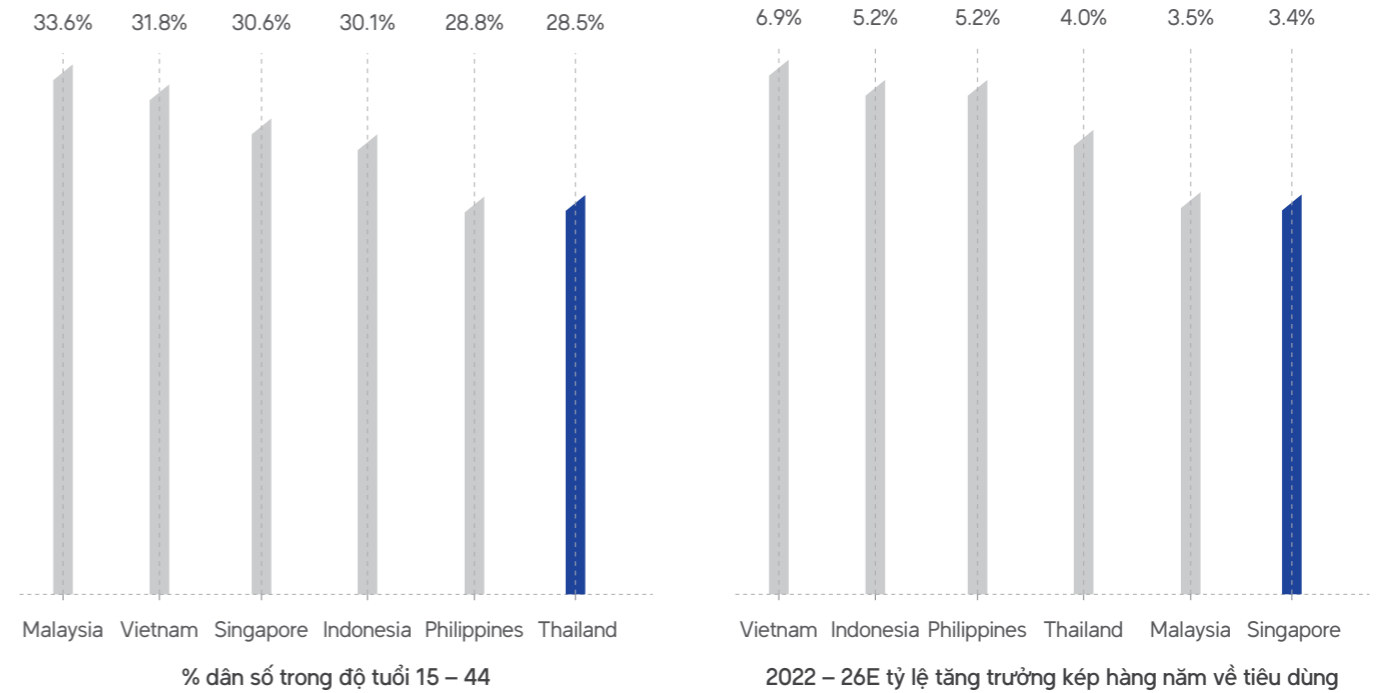
Dự định mở trong các TTTM lớn. Ngoài ra, các nhà bán lẻ đang ngày càng ít quan tâm tới các vị trí ít đặc địa hơn ở các trung tâm thành phố

45%

Dự định duy trì ngân sách cải tạo sửa chữa như hiện tại

Nguồn: Khảo sát nhanh của CBRE về thị trường BDS bán lẻ khu vực châu Á Thái Bình Dương vào tháng 1/2023

Tại Việt Nam, cơ cấu dân số vàng và tăng trưởng tiêu dùng ở mức cao nhất khu vực Đông Nam Á trong giai đoạn 2022 – 2026 tiếp tục là những **động lực chính cho nhà bán lẻ có tiềm lực tài chính, sản phẩm tốt tiếp tục mở rộng mạng lưới**, cũng như thúc đẩy các nhà bán lẻ chưa hiện diện tại Việt Nam gia nhập thị trường.



Nguồn: Fitch, IHS Markit

Tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại thị trường Hà Nội và TPHCM trong giai đoạn 2023 – 2025

440.000 m² ↑

Theo CBRE, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại thị trường Hà Nội và TPHCM dự kiến đạt khoảng 440.000 m² trong giai đoạn 2023 – 2025.

Nắm bắt các xu hướng tiêu dùng liên tục thay đổi đặc biệt sau dịch, các nhà bán lẻ thuộc các ngành hàng thời trang, phụ kiện, mỹ phẩm đều không ngừng nâng cấp, đa dạng hóa sản phẩm để tạo sự khác biệt, chú trọng trải nghiệm offline, online to offline và ngược lại.

Xu hướng mở rộng tại các thị trường có tiềm năng lớn ngoài Hà Nội và TPHCM, kết hợp với cửa hàng flagship tại các vị trí đặc địa nhằm khẳng định thương hiệu tiếp tục được duy trì. Trong lĩnh vực ẩm thực, doanh thu hồi phục rất tốt, các nhà hàng liên tục thử nghiệm các concept mới, thị trường ngành đang dần phát triển phổ biến hơn như đồ ăn kiêng, dinh dưỡng, cà phê đặc biệt. Lĩnh vực vui chơi giải trí ghi nhận sự hồi phục tốt.

Nhu cầu mặt bằng bán lẻ chất lượng và có diện tích lớn dự kiến sẽ thúc đẩy sự tăng trưởng đáng kể của giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trong năm 2023.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022

Với lợi thế hệ thống TTTM rộng khắp, vị trí đặc địa cùng hệ thống quản lý chuyên nghiệp, Vincom Retail là đối tác hàng đầu của các thương hiệu quốc tế và nội địa nội địa lựa chọn đồng hành khi phát triển kinh doanh tại Việt Nam. Điển hình như Uniqlo, MLB, Pizza 4P's, Starbucks, Trung Nguyên Legend đã lựa chọn đặt cửa hàng flagship hay mở rộng hệ thống chuỗi trên toàn quốc.

Lũy kế cả năm 2022, Vincom Retail đạt 7.361 tỷ đồng doanh thu, tăng 25% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 2.777 tỷ đồng, tăng 111% so với cùng kỳ năm trước và đạt 116% kế hoạch cả năm. Biên lợi nhuận sau thuế ở mức 38% doanh thu khẳng định vị thế dẫn đầu về hiệu quả kinh doanh của Vincom Retail.

Phân tích doanh thu và lợi nhuận năm 2022

Chi tiêu	Năm 2022 (tỷ đồng)	Năm 2021 (tỷ đồng)	% tăng / giảm
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.864	4.701	46,01%
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	381	1.004	-62,05%
Doanh thu khác	116	186	-37,63%
Tổng doanh thu	7.361	5.891	24,95%
Lãi hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (*) (% doanh thu)	4.856 71%	3.161 68%	53,62% (+3 dpt)
Lợi nhuận trước thuế	3.524	1.692	108,27%
Lợi nhuận sau thuế (% doanh thu)	2.777 38%	1.315 22%	111,18% (+15 dpt)

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2021 và 2022
(*) Số liệu Công ty ước tính

Lãi hoạt động từ cho thuê BĐSĐT và cung cấp các dịch vụ liên quan

4.856 tỷ đồng

Biên lợi nhuận từ hoạt động cho thuê đạt

71%

Biên lợi nhuận sau thuế đạt

38%

Phân tích bảng cân đối tài sản

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan đạt 6.864 tỷ đồng, Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 381 tỷ đồng và Doanh thu khác đạt 116 tỷ đồng. Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 2.163 tỷ đồng, tăng khoảng 46% so với năm 2021, do năm 2022 chỉ còn chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 trong trong Quý I, đồng thời ghi nhận thêm nguồn doanh thu mới từ ba Trung Tâm Thương Mại mới khai trương là VMM Smart City, VCP Mỹ Tho và VCP Trần Huỳnh (Bạc Liêu).

Sau hai năm tập trung tối ưu hiệu quả hoạt động với loạt sáng kiến từ tối ưu chi phí từ năng lượng, đến quản lý vận hành, nhân sự, tiếp thị, biên lợi nhuận của Vincom Retail đã có những tăng trưởng đáng kể.

Lãi hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 54% lên 4.856 tỷ đồng, biên lợi nhuận từ hoạt động cho thuê sau khi trừ đi các chi phí trực tiếp vận hành các TTTM đạt 71%, tăng ba điểm phần trăm so với 2021.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2022 đạt 381 tỷ đồng chủ yếu đến từ việc bàn giao một số dự án shophouse như Uông Bí, Thái Hòa, Sa đéc, giảm so với 2021 do có ít dự án được bàn giao sau thời gian bị ảnh hưởng của dịch.

Lợi nhuận sau thuế cả năm đạt 2.777 tỷ đồng, tăng 111% so với mức thực hiện năm 2021. Biên lợi nhuận sau thuế tăng 15 điểm phần trăm, đạt 38% doanh thu, vượt trội so với các công ty cùng ngành trong khu vực.

Chi tiêu	Năm 2022 (tỷ đồng)	Năm 2021 (tỷ đồng)	% tăng / giảm
Tài sản ngắn hạn	10.535	6.827	54,31%
Tài sản dài hạn	32.166	31.047	3,60%
Tổng tài sản	42.701	37.873	12,75%
Tổng nợ phải trả	9.276	7.223	28,42%
<i>Trong đó:</i> Tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)	3.187	3.158	0,92%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	833	490	70,00%
Vốn chủ sở hữu	33.425	30.651	9,05%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2021 và 2022

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022

Tài sản ngắn hạn tăng mạnh 3.708 tỷ đồng từ 6.827 tỷ đồng năm 2021 lên 10.535 tỷ đồng năm 2022, chủ yếu từ các dự án bất động sản shophouse đang được xây dựng tại Điện Biên và Quảng Trị, sẽ được bàn giao chủ yếu trong năm 2023.

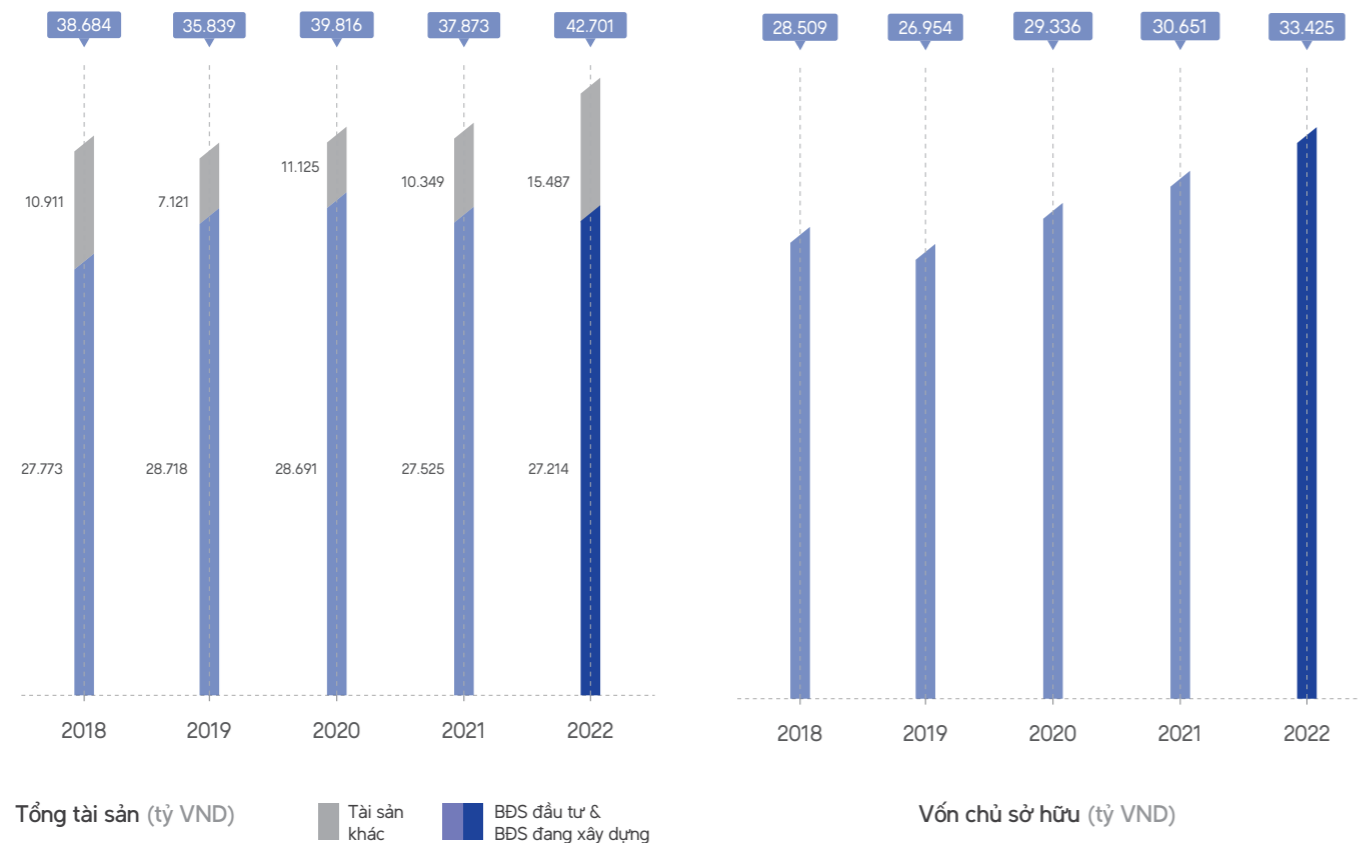
Tài sản dài hạn tăng 1.119 tỷ đồng từ 31.047 tỷ đồng năm 2021 lên 32.166 tỷ đồng năm 2022, chủ yếu do tăng khoản đặt cọc đầu tư phát triển dự án dài hạn cho một số dự án Trung tâm thương mại mới trong các năm 2023 – 2025.

Tổng nợ vay của Vincom Retail tăng nhẹ 29 tỷ đồng từ 3.158 tỷ đồng năm 2021 lên

3.187 tỷ đồng năm 2022 do tăng nghĩa vụ phải trả liên quan đến tài sản thuê tài chính.

Vốn chủ sở hữu tăng 2.774 tỷ đồng từ 30.651 tỷ đồng năm 2021 lên 33.425 tỷ đồng năm 2022, do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng từ 490 tỷ đồng năm 2021 lên 833 tỷ đồng năm 2022. Trong năm 2022, tổng số tiền phải nộp NSNN là 1.519 tỷ đồng. Công ty đã nộp tổng số 1.176 tỷ đồng vào NSNN.



Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

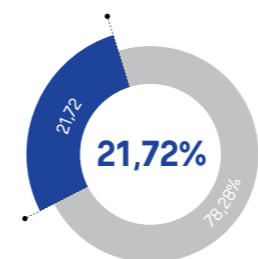
Lợi nhuận sau thuế/
Vốn chủ sở hữu

8,31%

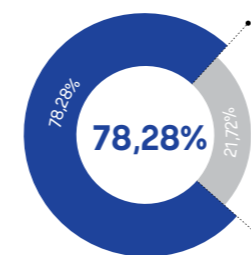
Tăng 4 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước

Chi tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2021	
Cơ cấu tài sản	Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	75,33	81,98
	Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	24,67	18,02
Cơ cấu nguồn vốn	Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	21,72	19,07
	Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	78,28	80,93
Khả năng thanh toán	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,46	1,72
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,81	2,36
Tỷ suất lợi nhuận	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	6,50	3,47
	Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	37,73	22,32
	Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	8,31	4,29

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2021 và 2022



Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn



Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, các chỉ số tài chính của Vincom Retail đều ở mức tốt, cả về khả năng thanh khoản và cơ cấu nguồn vốn, được đảm bảo bởi dòng tiền mặt ròng ổn định từ sản xuất kinh doanh, nhờ đó giúp Vincom Retail không bị phụ thuộc vào các nguồn vốn vay cho các kế hoạch tăng trưởng kể cả trong bối cảnh thị trường biến động,

Hệ số thanh toán ngắn hạn & hệ số thanh toán nhanh giảm lần lượt từ 2,36 lần xuống 1,81 lần và 1,72 lần xuống 1,46 lần do Nợ ngắn hạn biến động tăng mạnh hơn biến động tăng của Tài sản ngắn hạn. Trong đó, Nợ ngắn hạn tăng chủ yếu do phân loại lại khoản gốc trái phiếu dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng.

Nợ phải trả tăng chủ yếu do tăng các khoản phải trả về nhận chuyển nhượng bất động sản liên quan đến hai dự án Điện Biên và Đông Hà Quảng Trị, dẫn tới tỷ lệ Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn tăng từ 19,07% lên 21,72% trong khi tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn giảm từ 80,93% xuống 78,28%.

Kế hoạch hoạt động năm 2023

Trong năm 2023, Vincom Retail tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong, đồng thời mang lại trải nghiệm xuất sắc cho khách hàng.



Vincom Retail tập trung xây dựng sản phẩm tiên phong thế hệ mới Life-Design Mall với thiết kế kiến trúc theo chủ đề, điểm nhấn và tiện ích đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Sản phẩm dịch vụ, tiện ích bắt kịp xu thế tiêu dùng, trải nghiệm trên thế giới, đồng thời đem tới những mô hình cửa hàng flagship, full concept độc đáo từ những thương hiệu quốc tế nổi tiếng. Vincom Mega Mall Grand Park (Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh) là điển hình cho mô hình TTTM Life-Design Mall sẽ khai trương năm 2023.

Về kinh doanh, Vincom Retail đồng hành và hợp tác với các khách thuê để thúc đẩy chiến lược mở rộng chuỗi cửa hàng tại các thị trường cấp 2, cấp 3 của Việt Nam, nhằm nâng cao tỷ lệ lấp đầy và hiệu quả kinh doanh vận hành.

Với mục tiêu trải nghiệm khách hàng xuất sắc, Vincom Retail cùng các khách thuê liên tục nâng cao đẳng cấp dịch vụ thông qua các chương trình đào tạo cơ bản và nâng cao, lan tỏa Văn hóa Dịch vụ từ Trái tim với bộ nguyên tắc hành vi cụ thể tới từng cấp nhân viên tại TTTM và cấp cán bộ lãnh đạo.

Bên cạnh đó, ứng dụng Mobile App MyVincom được nâng cấp các tính năng tiện ích cho khách như hướng dẫn chỉ đường tới gian hàng và vị trí đỗ xe, tự động gợi ý các ưu đãi khuyến mại theo vị trí của khách hàng nhằm mục tiêu mang đến những trải nghiệm trọn vẹn, đơn giản và thuận tiện tại TTTM. Các kênh thông tin thương hiệu như Website, Facebook, TikTok không những cung cấp thông tin đầy đủ cho khách hàng trước khi đến, khi ở tại TTTM mà còn nuôi

dưỡng và thúc đẩy tình yêu thương hiệu với các khách hàng thông qua các nội dung do người dùng tự tạo tại TTTM.

Lấy nguồn nhân sự tinh hoa làm cốt lõi, Vincom Retail tập trung phát triển đội ngũ chuyên môn cao, chuẩn hóa năng lực cán bộ lãnh đạo với chương trình đào tạo C-Level, quy hoạch và nuôi dưỡng cán bộ nguồn đến 2025, nhằm xây dựng bộ máy vững vàng và tinh nhuệ. Hệ thống báo cáo quản trị của công ty sẽ được tự động hóa trên các cấp độ: báo cáo quản trị toàn công ty, báo cáo riêng của 83 TTTM và dự phóng tài chính.



Chương
04

Quản trị doanh nghiệp

Mô hình Quản trị doanh nghiệp	62
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	62
Báo cáo của Ban Kiểm soát	66
Báo cáo quản trị	68
Quản trị rủi ro	70
Thông tin Cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông	72
Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	74
Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư trong năm 2022	78



Mô hình quản trị chung của Vincom Retail

Chi tiết xem tại Báo cáo thường niên của Vingroup năm 2022, 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 họp và ban hành các nghị quyết quan trọng

Trong năm 2022, HĐQT đã tiến hành các cuộc họp và 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 Ban Giám đốc và tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2022 vào ngày 10 tháng 05 năm 2022.
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính (“BCTC”) năm 2022, 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.

Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã ban hành trong năm 2022

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2022/NQ-HĐQT-VINCOM RETAIL JSC	06/01/2022	Phê duyệt khung giao dịch người liên quan năm 2022
2	02/2022/NQ-HĐQT-VINCOM RETAIL JSC	17/03/2022	Lùi thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên 2022
3	03/2022/NQ-HĐQT-VCR	17/03/2022	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2022
4	04/2022/QĐ-HĐQT-VCR	17/03/2022	Bổ nhiệm người phụ trách quản trị Công ty
5	05/2022/NQ-HĐQT-VCR	19/03/2022	Thay đổi thành viên bộ phận kiểm toán nội bộ
6	06/2022/NQ-HĐQT-VCR	18/04/2022	Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022
7	07/2022/NQ-HĐQT-VCR	12/08/2022	Thông qua về việc Công ty và Tập đoàn Vingroup ký kết Thỏa thuận hợp tác năm 2022
8	08/2022/NQ-HĐQT-VCR	07/11/2022	Thay đổi thành viên bộ phận kiểm toán nội bộ
9	09/2022/NQ-HĐQT-VCR	30/12/2022	Phê duyệt chủ trương thực hiện các Hợp đồng/ Giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan trong năm 2023



Vincom Mega Mall Smart City

Đánh giá của các thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT

HĐQT đã có những quyết sách linh hoạt để ứng phó với những thay đổi trong kế hoạch kinh doanh trong và sau đại dịch Covid 19. Trong hai năm 2020 – 2021, HĐQT đã chỉ đạo kịp thời để đưa các gói giảm giá tiền thuê, thể hiện cam kết hợp tác lâu dài với đối tác. Sau khi các hạn chế đi lại tại Việt Nam được dỡ bỏ trong Quý I năm 2022, các gói hỗ trợ giảm giá cũng đã nhanh chóng được tiết giảm, giúp Công ty nắm bắt đà hồi phục của thị trường bán lẻ và kết quả kinh doanh tăng trưởng mạnh trở lại trong năm 2022. HĐQT đã phê duyệt, ban hành kịp thời các quyết định, phê duyệt theo đúng thẩm quyền để điều chỉnh các hoạt động quản trị cũng như kinh doanh của Công ty. HĐQT cũng đã chỉ đạo kịp thời, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Giám đốc trong việc thực hiện các mục tiêu, chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc

Đối với Ban Giám đốc, HĐQT đã chỉ đạo Ban Giám đốc triển khai thành công các nghị quyết đã ban hành, đồng thời thực hiện việc giám sát, rà soát Ban Giám đốc trong hoạt động kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được hoạch định bởi HĐQT và ĐHCĐ nhằm mục đích hoàn thành các kế hoạch đề ra. Ngoài ra, các vấn đề bất thường, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty đã được Ban Giám đốc báo cáo nhanh chóng, giúp HĐQT kịp thời chỉ đạo, đảm bảo ổn định hoạt động của Công ty.

Với những kết quả đạt được trong năm 2022, một năm còn chịu nhiều tác động sau đại dịch Covid-19, HĐQT đã thực hiện tổng kết, thảo luận và đánh giá: Tổng Giám đốc và Ban Giám đốc đã có nỗ lực lớn và thực hiện nhiệm vụ được giao trong năm 2022 với kết quả rất đáng ghi nhận và khích lệ, tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Công ty. Kết quả đánh giá Ban Giám đốc đều đạt kết quả tốt. Đặc biệt, Ban Giám đốc đã làm tốt công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo công ăn việc làm, đảm bảo an toàn sức khỏe nhân viên và kinh doanh có trách nhiệm cao với các bên liên quan.

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 2022, 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. Năm 2022, Ban Kiểm soát tiến hành họp hai cuộc họp.

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty

BKS thống nhất với các nội dung của BCTC hợp nhất năm 2022 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 2022, kết quả

hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành.

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

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2022 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT cũng được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

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

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



Báo cáo quản trị

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2022

Trong năm 2022, 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 2021 về việc tái cấu trúc và kiện toàn bộ máy quản trị, trong năm 2022, Vincom Retail tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa được sự đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan.

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

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

- Thù lao cho HĐQT là 1,8 tỷ đồng - tương đương 0,06% lợi nhuận sau thuế năm 2022.
- Thù lao cho BKS là 0,7 tỷ đồng - tương đương 0,03% lợi nhuận sau thuế năm 2022.

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

Thay đổi về thành viên HĐQT:
Không có thay đổi

Thay đổi về thành viên Ban Kiểm soát:
Không có thay đổi

Thay đổi thành viên Ban Giám đốc:

- Ngày 01 tháng 11 năm 2022, miễn nhiệm ông Phạm Hoàng Việt khỏi chức vụ Kế toán trưởng
- Ngày 01 tháng 11 năm 2022, bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Lan Hương giữ chức vụ Kế toán trưởng

Hoạt động kiểm toán nội bộ

Trong năm 2022, bộ phận Kiểm toán Nội bộ ("KTNB") của Công ty đã tiến hành hai cuộc họp, 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 2022.
- 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.



Vincom Center Nguyễn Chí Thanh

Quản trị rủi ro

Tại Vincom Retail, Ban Lãnh đạo luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn để quản trị rủi ro thông qua các quy định, hướng dẫn cụ thể thông qua:

- Thiết lập hệ thống quản trị rủi ro chung nhằm tăng cường văn hóa quản trị rủi ro trong Công ty. Xây dựng bảng kiểm tuân thủ pháp lý để cơ sở kiểm soát việc tuân thủ, từng bộ phận, cơ sở nhận diện được các vấn đề chưa tuân thủ để có giải pháp khắc phục;
- Thực hiện việc tiền kiểm để kiểm soát chặt chẽ các rủi ro có thể xảy ra; Xây dựng checklist kiểm soát các mốc cần tuân thủ;
- Định kỳ có các đơn vị tư vấn đánh giá, rà soát pháp lý, các hoạt động liên quan đến kê khai, quyết toán thuế để kịp thời khắc phục những vấn đề mà Công ty chưa nhận diện được; Kịp thời nhận diện rủi ro, đánh giá các cơ hội nhằm hạn chế ảnh hưởng bất lợi và khai thác các điều kiện có lợi đến hoạt động kinh doanh;

Các rủi ro chính và biện pháp kiểm soát

Rủi Ro

Kinh tế vĩ mô và thị trường



Nhận diện rủi ro

Vincom Retail là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ trong lãnh thổ Việt Nam. Vì thế, hoạt động kinh doanh của Vincom Retail đang và sẽ tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi tiềm năng tăng trưởng kinh tế, mức độ tăng trưởng tiêu dùng của Việt Nam nói chung và của thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam nói riêng

Các yếu tố kinh tế vĩ mô như lạm phát, đứt gãy chuỗi cung ứng, thắt chặt chi tiêu của người tiêu dùng và các nhà bán lẻ có thể sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ và giá thuê mặt bằng thỏa thuận giữa Công ty và khách thuê.

Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản bán lẻ, Vincom Retail chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

Việt Nam hiện đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, tuy nhiên khung pháp lý và luật pháp vẫn đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Do vậy, mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Biện pháp kiểm soát

→ Theo dõi sát các biến động kinh tế, lạm phát, chỉ số tiêu dùng nhằm xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp nhất với tình hình thị trường từng năm, qua đó liên tục thông tin tới các nhà đầu tư trong các báo cáo cập nhật hàng quý.

Theo dõi liên tục lượng khách đến các trung tâm thương mại và doanh thu các ngành hàng nhằm có những kế hoạch hành động, giải pháp kịp thời đảm bảo thực hiện tối đa các kế hoạch và mục tiêu đặt ra.

→ Để đảm bảo mọi hoạt động của Công ty tuân thủ theo pháp luật, cũng như hạn chế tối đa những rủi ro liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty đã thành lập bộ phận pháp chế, chuyên theo dõi và cập nhật các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động của Vincom Retail, tư vấn cho ban lãnh đạo các vấn đề có liên quan, và hỗ trợ phòng Nhân sự trong việc phổ biến kiến thức pháp luật nhằm nâng cao tính tuân thủ quy định của pháp luật cũng như nội quy Công ty

Bên cạnh đó, Công ty có thể sử dụng dịch vụ tư vấn pháp lý của những đơn vị tư vấn luật chuyên nghiệp đối với những vấn đề pháp lý đặc thù, hoặc chuyên sâu.

Pháp lý



Rủi Ro

Phát triển dự án



Nhận diện rủi ro:

Công ty đang tiến hành xây dựng mới nhiều TTTM tại các tỉnh thành ở Việt Nam, bên cạnh hoạt động bảo trì và nâng cấp các TTTM đã đi vào hoạt động. Trong quá trình xây mới các TTTM để đạt mục tiêu và nâng cấp dự án hiện hữu, Công ty có thể gặp một số rủi ro: Quá trình xin các chấp thuận, giấy phép kéo dài hơn dự kiến, ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh và tài chính của Công ty.

Biến động các yếu tố đầu vào như chi phí vật liệu xây dựng và lương nhân công, thiếu hụt nguồn công nhân xây dựng, lạm phát có thể làm tăng tổng mức đầu tư, nếu không được khắc phục kịp thời có thể ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả dự án.

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

Rủi ro chậm thanh toán của các khách thuê có thể xảy ra trong bối cảnh một số ít khách thuê còn gặp một số khó khăn về tài chính sau dịch bệnh.

Trong quá trình vận hành các TTTM và xây dựng các TTTM mới, luôn có khả năng xuất hiện các yếu tố có hại, tai nạn lao động, có thể gây tổn thất về tài sản, sức khỏe của người lao động.

Môi trường tự nhiên như bão, lũ lụt, hạn hán, động đất, sóng thần, nước biển dâng, trái đất nóng lên, dịch bệnh, đình công, khủng bố... Các rủi ro này thường có đặc điểm chung là khả năng dự báo, dự đoán thấp, mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Biện pháp kiểm soát:

→ Liên tục rà soát lưới dự án đang được triển khai nhằm phát hiện các rủi ro chậm tiến độ có thể gặp phải, từ đó có giải pháp xử lý / điều chỉnh phù hợp và kịp thời báo cáo đến các nhà đầu tư về các điều chỉnh nếu có

Quản lý chặt chẽ các dự án đang được triển khai từ khâu ngân sách đến lựa chọn nhà thầu, thiết kế, xây dựng và quản lý chất lượng, đảm bảo tối đa hiệu quả đầu tư.

→ Xây dựng mục tiêu cụ thể hàng năm cho đội ngũ kinh doanh về tỷ lệ lấp đầy và biểu giá thuê, kế hoạch hành động cụ thể nhằm đạt được các mục tiêu.

Xây dựng quy định phối hợp giữa các bộ phận đảm bảo thu hồi công nợ khách thuê đúng hạn, hạn chế tối đa công nợ bị quá hạn thanh toán.

→ Công ty đã thực hiện các phương án phòng ngừa và giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm công trình, lắp đặt các hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông

Thông tin cổ phiếu Vincom Retail 2022

Mã cổ phiếu:

VRE

Số lượng cổ phiếu lưu hành (tại ngày 30 tháng 12 năm 2022):

2.272.318.410 cổ phiếu

Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 30 tháng 12 năm 2022):

59.761.974.183.000 đồng

Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 30 tháng 12 năm 2022):

2.272.318.410 cổ phiếu

Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng:

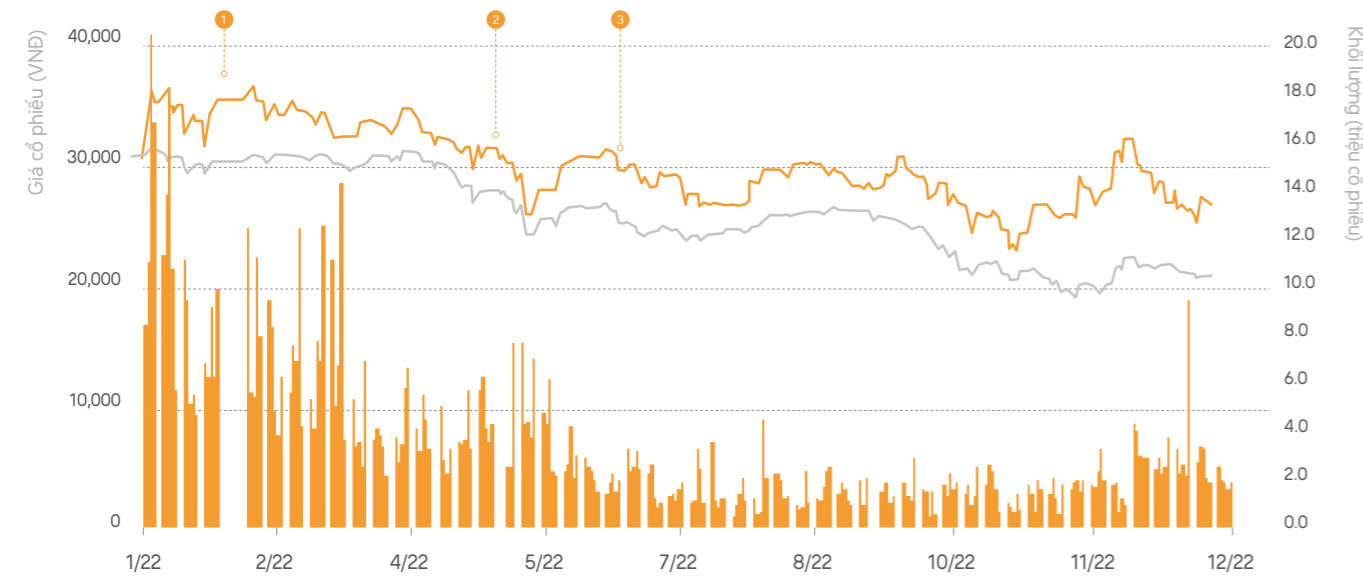
Không



Mức giá cổ phiếu giao dịch			Khối lượng cổ phiếu giao dịch		
Mức giá	Ngày	Giá (đồng/CP)	Mức giá	Ngày	Khối lượng ('000 CP)
Đóng cửa	30.12.2022	26.300	Đóng cửa	30.12.2022	26.300
Thấp	26.10.2022	22.200	Thấp	26.10.2022	22.200
Cao	12.01.2022	36.000	Cao	12.01.2022	36.000
Giá bình quân (*)		29.262	Giao dịch trung bình mỗi ngày		3.461

(*): Tính bằng phương pháp bình quân gia quyền giá cổ phiếu đóng cửa, với trọng số là số ngày giao dịch trong năm 2022 (249 ngày).
 Nguồn: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Bloomberg.

Biểu đồ diễn biến cổ phiếu năm 2022



Cơ cấu cổ đông
 (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022) (*)

— Khối lượng giao dịch
 — Giá cổ phiếu
 — VN Index

- 15/02/2022: Việt Nam dỡ bỏ các hạn chế đối với hoạt động vận chuyển hành khách trên các chuyến bay quốc tế và nội địa
- 28/04/2022: Khai trương Trung Tâm Thương Mại Vincom Mega Mall Smart City
- 10/06/2022: Đồng loạt khai trương hai Trung Tâm Thương Mại mới Vincom Plaza Mỹ Tho và Vincom Plaza Trần Huỳnh (Bạc Liêu)

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	19.681	302	19.379
	- Trong nước	156.439.916	6,71	18.777	79	18.698
	- Nước ngoài	744.944.101	31,99	904	223	681
TỔNG CỘNG		2.328.818.410	100	19.684	305	19.379
	- Trong nước	1.583.874.309	68	18.780	82	18.698
	- Nước ngoài	744.944.101	32	904	223	681

(*) Theo danh sách cổ đông Công ty chốt tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần năm 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	Nguyễn Thị Lan Hương	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 nội bộ (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022)

STT	Cổ đông lớn	Số cổ phần năm 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

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

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn:

Không phát sinh

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

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Không phát sinh

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 2022

Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư đã tổ chức

41 cuộc họp

Đại diện Vincom Retail đã tham dự

11 cuộc họp

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 ĐHCĐ 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 2022, sau khi các biện pháp hạn chế di chuyển được gỡ bỏ vào Quý I, Phòng Quan Hệ Cổ đông và Nhà đầu tư đã tổ chức 41 cuộc họp, hội đàm, dẫn các nhà đầu tư, chuyên gia phân tích tham quan các dự án trung tâm thương mại cũng như hệ sinh thái, để cập nhật về tình hình hoạt động kinh doanh cũng như thực thi chiến lược phát triển của Vincom Retail. Đại diện Vincom Retail đã tham dự 11 hội thảo trong và ngoài nước, gặp gỡ hàng trăm nhà đầu tư nhằm phát triển mối quan hệ với các đối tác hiện hữu và tiềm năng.

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 – IR

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



Lịch sự kiện 2022 Quan hệ Nhà đầu tư

	Cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2021	
	Credit Suisse – Hội thảo Đầu tư khu vực ASEAN lần thứ 13	
Quý I	SSI & Goldman Sachs – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam năm 2022	Điện đàm từ xa
	VCSC – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam năm 2022	
	Credit Suisse – Hội thảo Cơ hội đầu tư Thị trường châu Á lần thứ 25 năm 2022	
	Cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2022	Điện đàm từ xa
	ĐHCĐ thường niên 2022	Hội nghị kết nối truyền hình
Quý II	UBS – Hội thảo trực tuyến OneASEAN năm 2022	Điện đàm từ xa
	HSC – Hội thảo Đầu tư Thị trường Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh
	Maybank IBG – Hội thảo Đầu tư khu vực ASEAN năm 2022	Điện đàm từ xa
	Cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2022	Điện đàm từ xa
	BofA Securities – Hội thảo Đầu tư khu vực ASEAN năm 2022	
Quý III	HOSE & Daiwa – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam năm 2022	Singapore
	SSI & Citi – Diễn đàn C–Suite Việt Nam năm 2022	
	VCSC – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Băng Cốc năm 2022	Thái Lan
	Cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2022	Điện đàm từ xa
Quý IV	Morgan Stanley – Hội thảo Đầu tư khu vực Châu Á Thái Bình Dương thường niên lần thứ 21	Singapore

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ngày 10 tháng 05 năm 2022	ĐHCĐ thường niên 2022 – Hội nghị kết nối truyền hình
Ngày 28 tháng 04 năm 2022	Công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2022
Ngày 27 tháng 07 năm 2022	Công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2022
Ngày 28 tháng 10 năm 2022	Công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2022
Ngày 30 tháng 01 năm 2023	Công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2022

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tháng 04 năm 2023	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2023
Tháng 07 năm 2023	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2023
Tháng 10 năm 2023	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2023
Tháng 01 năm 2024	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2023

Chương
05

Phát triển bền vững

Tầm nhìn bền vững	82
Chiến lược phát triển bền vững vận hành	85
Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững	86
Phát triển sản phẩm bền vững	88
Đảm bảo sự minh bạch	90
Phát triển nhân sự bền vững	91



Tầm nhìn bền vững

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2022, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Tầm nhìn bền vững.

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.
- Duy trì vị thế tiên phong 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.

Chiến lược 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:

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 sống 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;

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

Tổng sản lượng điện mặt trời điện tạo ra, tính tới ngày 31/12/2022

23,2 triệu kWh

Trong năm 2022, 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.

Quản lý kiểm soát các tác động môi trường trong hoạt động của Công ty là yêu cầu luôn được Công ty đặt lên hàng đầu, bên cạnh công tác đảm bảo chất lượng và an toàn các công trình phù hợp với các hệ thống quản lý phù hợp với tiêu chuẩn quốc tế. Do đặc thù ngành nghề không trực tiếp sản xuất nên không phát sinh các nguyên vật liệu gây tác động đến môi trường.

Vincom Retail luôn tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến vấn đề môi trường, kiểm soát, giám sát nhằm giảm thiểu các ảnh hưởng, tác động đến môi trường ở mức tối thiểu và cho phép thông qua các biện pháp giảm thiểu, áp dụng các tiêu chuẩn quy chuẩn kỹ thuật môi trường hiện hành; lập báo cáo quan trắc môi trường định kỳ do bên thứ ba độc lập đánh giá và tuân thủ đúng quy định của pháp luật Việt Nam;

Trong năm 2022, Vincom Retail đã hoàn thành dự án lắp đặt pin năng lượng mặt trời tại 50 TTTM và tiếp tục lắp đặt 8 TTTM trong năm 2023. Tổng sản lượng điện mặt trời điện tạo ra từ năm 2018 đến hết năm 2022 là 23,2 triệu kWh, giúp giảm thiểu 17 nghìn tấn CO₂ thải ra môi trường.

(Quy đổi dựa trên Hệ số phát thải lưới điện được Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố vào tháng 12 hàng năm).

Lập kế hoạch quản lý môi trường cho từng dự án; Giám sát các việc thực hiện của đối tác và NT liên quan đến tác động môi trường, các thông số liên quan đến môi trường trong quá trình thi công như: tiếng ồn, chất lượng không khí, nước thải, chất thải, sử dụng tài nguyên năng lượng; Xác định rõ vai trò và trách nhiệm của các bên trong công tác quản lý môi trường ở từng dự án.

Kiểm tra việc thực hiện bảo vệ môi trường và an toàn trong suốt quá trình triển khai dự án. Đồng thời Công ty 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, 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, nguồn nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường, đồng thời 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.

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 khuyến khích nhân viên và khách hàng hạn chế sử dụng đồ nhựa một lần nhằm 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 2022, Vincom Retail đã hoàn thành dự án lắp đặt pin năng lượng mặt trời tại 50 TTTM và tiếp tục lắp đặt 8 TTTM trong năm 2023. Tổng sản lượng điện mặt trời điện tạo ra từ năm 2018 đến hết năm 2022 là **23,2 triệu kWh**, giúp giảm thiểu **17 nghìn tấn CO₂** thải ra môi trường (Quy đổi dựa trên Hệ số phát thải lưới điện được Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố vào tháng 12 hàng năm). Đồng thời, Vincom Retail tiếp tục áp dụng công nghệ xử lý nước giải nhiệt E-Water cho hệ thống Chiller, thay thế hệ thống xử lý nước bởi hóa chất cho tất cả các TTTM trên toàn quốc.

Vincom Retail đã thử nghiệm thành công các giải pháp công nghệ cao bao gồm: (i) sử dụng đèn ecoled hiệu suất cao, với chất lượng sáng vượt trội nhưng tiêu tốn ít điện năng giúp tiết kiệm chi phí năng lượng (ii) 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. Vincom Retail thử nghiệm thành công với Barghest Building Performance - Singapore tại Vincom Center Trần Duy Hưng và sẽ tiếp tục mở rộng trong năm 2023 ra các TTTM khác.

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



Phát triển sản phẩm bền vững

39

Hoạt động và sự kiện giáo dục nghệ thuật

300

Nghệ sĩ uy tín trong nước và quốc tế

500

Tác phẩm nghệ thuật

500.000

lượt tham quan

10

top sự kiện Mỹ thuật - Nhiếp ảnh tiêu biểu toàn quốc hàng năm.



Năm 2022, Trung tâm nghệ thuật đương đại Vincom (VCCA) đã thực hiện 9 triển lãm lớn, 39 hoạt động và sự kiện giáo dục nghệ thuật, quy tụ gần 300 nghệ sĩ uy tín trong nước và quốc tế, tổ chức trưng bày hơn 500 tác phẩm nghệ thuật, và đón hơn 500.000 lượt tham quan.

Kể từ khi thành lập, các Triển lãm do VCCA tổ chức đã liên tiếp được Bộ Văn hoá - Thể thao và Du lịch bình chọn vào top 10 sự kiện Mỹ thuật - Nhiếp ảnh tiêu biểu toàn quốc hàng năm.

Tháng 4/2022, Trung tâm Nghệ thuật đương đại Vincom (VCCA) cùng Asia Art Link (AAL) và Hội Mỹ thuật Việt Nam giới thiệu chương trình Workshop và Triển lãm nghệ thuật quốc tế Hanoi Art Connecting lần 5.

Chương trình bao gồm chuỗi hoạt động sáng tác, trưng bày hơn 140 tác phẩm thuộc các lĩnh vực: hội họa, đồ họa, điêu khắc, sắp đặt, của các nghệ sĩ đến từ Việt Nam và 24 quốc gia trên thế giới, chú trọng vào việc phát hiện, thúc đẩy các nhân tố nghệ thuật trẻ, giàu sáng tạo; đồng thời kết nối thế hệ mới và lớp nghệ sĩ gạo cội đi trước, cũng là giao thoa giữa sự biến thiên của tương lai và tinh hoa của quá khứ.

Cũng trong năm 2022, triển lãm đương đại "TỎA IV" - với chủ đề "Phương thức đối thoại với thiên nhiên" của Trung tâm Nghệ thuật đương đại Vincom (VCCA) - đã chính thức trở lại với công chúng lần thứ bốn sau hai năm vắng bóng vì dịch bệnh. Triển lãm quy tụ gần 40 tác phẩm đến từ 20 nghệ sĩ trong nước và quốc tế do 2 nhà nghiên cứu nghệ thuật quốc tế Abhijan Toto và

Đỗ Tường Linh đồng giám tuyển. Triển lãm được đánh giá là một trong những triển lãm đáng xem trên thế giới do tạp chí ArtForum (Mỹ) nhận định.

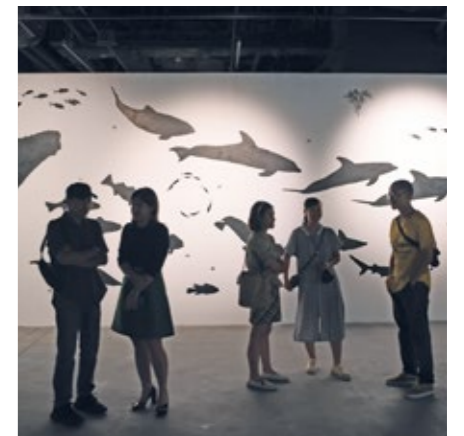
Sau mỗi chặng đường, VCCA ngày càng khẳng định vai trò quan trọng trong định hướng nghệ thuật đương đại, trở thành điểm đến hấp dẫn với thế hệ trẻ và những người yêu nghệ thuật, đón nhận được nhiều cảm tình và ưu ái từ khán giả và các nghệ sĩ thông qua các triển lãm, sự kiện đa dạng nền tảng, từ offline tới online.

Với mong muốn kết nối các cộng đồng cư dân tại các khu đô thị cũng như ở khắp các địa phương nơi Trung Tâm Thương Mại Vincom hiện diện, Vincom Retail đã tổ chức các sự kiện xuyên suốt năm đặc biệt vào các dịp lễ hội truyền thống như Tết Nguyên Đán, Trung Thu, Giáng Sinh, v.v.

Xuyên suốt các sự kiện là các hoạt động hội chợ với các đặc sản vùng miền, trò chơi dân gian, văn hóa nghệ thuật được tổ chức, như một nỗ lực gìn giữ các nét đẹp văn hóa dân tộc, cũng như giúp gắn kết, nâng cao đời sống tinh thần của các gia đình trên khắp cả nước.

Bên cạnh các hoạt động trên, trong năm 2022, thông qua Quý 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 2022, Chương Phát triển bền vững - Mục Trách nhiệm với xã hội.



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.

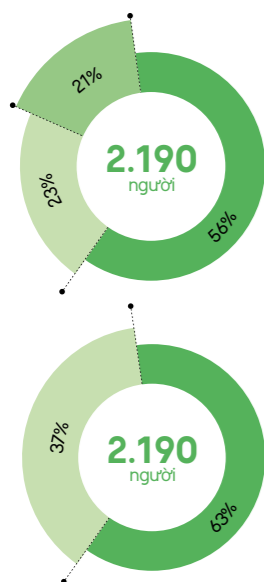
Ngoài ra, Công ty còn xây dựng và triển khai Quy chế nội bộ về bảo đảm quyền đối với thông tin riêng tư nhằm mục đích bảo vệ quyền riêng tư và an toàn thông tin của các khách hàng, người lao động và đối tác của Công ty. Nội dung chi tiết của Quy chế được đăng tải trên website Quan hệ cổ đông: ir.vincom.com.vn

Công ty tuyển dụng và tạo điều kiện để mỗi CBNV phát huy được các năng lực, sở trường của bản thân, đóng góp cho tổ chức. Công ty xây dựng chính sách lương, thưởng, chế độ phúc lợi 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 tổ chức và triển khai nhiều chương trình đào tạo theo các chức danh với các hình thức trực tiếp và trực tuyến nhằm mở rộng kiến thức, nâng cao nghiệp vụ và tư duy dịch vụ cho CBNV trong Công ty cũng như nhân viên của Khách thuê đang làm việc tại gian hàng trong các Trung tâm thương mại. Công ty chú trọng 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.

Phát triển nhân sự bền vững



STT	Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Đại học và trên đại học	513	23%
2	Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	459	21%
3	Công nhân lao động phổ thông	1.218	56%
Tổng cộng		2.190	100%

STT	Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Nam	1.390	63%
2	Nữ	800	37%
Tổng cộng		2.190	100%

Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2022 của CBNV của Công ty là

13,3 triệu đồng/tháng

Tăng so với năm 2021

15%

Chính sách lương thưởng

Công ty xây dựng chính sách thu nhập cạnh tranh bao gồm lương, thưởng tháng 13, thưởng thành tích, thưởng sáng kiến. Khung lương được thiết kế theo từng chức danh với số lượng bậc lương rộng để tương thích với năng lực, trình độ của từng CBNV. Thu nhập của mỗi CBNV dựa trên năng lực và mức độ đóng góp, không phân biệt giới tính hay vùng miền. Mỗi CBNV đều có cơ hội bình đẳng để phát triển bản thân theo năng lực và nguyện vọng.

Chính sách phúc lợi

Công ty Vincom Retail có chính sách Phúc lợi đa dạng dành cho CBNV, chính sách phúc lợi được thiết kế phù hợp với từng cấp cán bộ trong Công ty. Theo đó, ngoài các chế độ phúc lợi theo quy định của pháp luật như: Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, khám sức khỏe định kỳ. Ngoài ra, Công ty còn bổ sung các chế độ phúc lợi nổi bật khác bao gồm:

- Chế độ bảo hiểm sức khỏe cho bản thân và người thân
- Quà trong các dịp lễ Tết
- Các hoạt động team-building, nghỉ mát hàng năm
- Chương trình chăm sóc, hỗ trợ cho bản thân CBNV và gia đình khi gặp ốm đau, tai nạn
- Chế độ ưu đãi khi sử dụng các sản phẩm, dịch vụ nội bộ của Công ty: Vinpearl, Vinmec, Vinschool, Vinhomes, VinFast.



Chương
06

**Báo cáo
tài chính**

Thông tin chung	96
Báo cáo của Ban Giám đốc	97
Báo cáo kiểm toán độc lập	98
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	99
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	103
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	105
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	107





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 2022

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 22 tháng 2 năm 2023. 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
Ban Giám đốc	
Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính
Ban Kiểm soát	
Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban Kiểm soát
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 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 2022.

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

- Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 59 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 2022, 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 3 tháng 3 năm 2023

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 2022, 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 3 tháng 3 năm 2023, được trình bày từ trang 5 đến trang 59.

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.

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Báo cáo kiểm toán số:
22-02-00161-23-2

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.



Wang Toon Kim
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0557-2023-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 3 tháng 3 năm 2023

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 2022, 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.

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		10.534.650	6.826.580
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	7.019.648	3.297.060
Tiền	111		180.901	1.788.884
Các khoản tương đương tiền	112		6.838.747	1.508.176
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		97.426	190.424
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	97.426	190.424
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.404.486	1.487.714
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.115.127	1.166.709
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	99.471	42.620
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	295.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	381.573	142.716
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(191.685)	(159.331)
Hàng tồn kho	140	11	1.178.127	582.918
Hàng tồn kho	141		1.178.127	582.918
Tài sản ngắn hạn khác	150		834.963	1.268.464
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	119.002	41.719
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		49.766	22.965
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		8.775	380
Tài sản ngắn hạn khác	155	12	657.420	1.203.400

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 2022 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)	200		32.166.438	31.046.908
Các khoản phải thu dài hạn	210		8.222	6.110
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	8.222	6.110
Tài sản cố định	220		418.007	438.775
Tài sản cố định hữu hình	221	13	407.364	426.476
Nguyên giá	222		628.672	619.021
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(221.308)	(192.545)
Tài sản cố định vô hình	227	14	10.643	12.299
Nguyên giá	228		63.007	54.443
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(52.364)	(42.144)
Bất động sản đầu tư	230	15	26.514.396	26.268.764
Nguyên giá	231		35.199.059	33.609.120
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.684.663)	(7.340.356)
Tài sản dở dang dài hạn	240		699.496	1.255.909
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	699.496	1.255.909
Tài sản dài hạn khác	260		4.526.317	3.077.350
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	477.603	395.287
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	74.337	16.032
Tài sản dài hạn khác	268	12	3.785.350	2.404.420
Lợi thế thương mại	269	19	189.027	261.611
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		42.701.088	37.873.488

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		9.276.398	7.222.659
Nợ ngắn hạn	310		5.819.458	2.890.056
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	724.826	526.183
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	1.215.154	278.179
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	22	832.693	489.648
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	726.984	628.864
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24(a)	83.196	91.371
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	1.160.973	838.988
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	1.065.371	19.887
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	7.365	14.040
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
Nợ dài hạn	330		3.456.940	4.332.603
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24(b)	124.011	100.106
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	1.137.374	1.018.370
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	2.121.300	3.137.924
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	74.255	76.203

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 2022 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		33.424.690	30.650.829
Vốn chủ sở hữu	410	28	33.424.690	30.650.829
Vốn cổ phần	411	29	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		(53.137)	(53.420)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.064.570	9.288.513
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		9.288.513	7.974.003
LNST năm nay	421b		2.776.057	1.314.510
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		32.348	34.827
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		42.701.088	37.873.488

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:



Nguyễn Thị Lan Hương
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 2022

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	7.361.437	5.891.141
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	-	-
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	31	7.361.437	5.891.141
Giá vốn hàng bán	11	32	3.544.917	3.499.036
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		3.816.520	2.392.105
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	538.573	387.018
Chi phí tài chính	22	34	359.155	486.280
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		359.155	486.176
Chi phí bán hàng	25	35	171.973	201.764
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	371.266	433.167
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		3.452.699	1.657.912
Thu nhập khác	31	37	88.319	84.095
Chi phí khác	32	38	16.528	49.730
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		71.791	34.365
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.524.490	1.692.277
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	807.615	379.237
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	40	(60.253)	(1.973)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.777.128	1.315.013

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.777.128	1.315.013
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty	61		2.776.057	1.314.510
Cổ đông không kiểm soát	62		1.071	503
			VND	VND
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	1.222	578

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:



Nguyễn Thị Lan Hương
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 2022

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		3.524.490	1.692.277
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.451.929	1.492.420
Các khoản dự phòng	03		25.679	143.814
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(545.292)	(348.545)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		359.155	486.176
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		4.815.961	3.466.142
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(214.005)	(380.981)
Biến động hàng tồn kho	10		(502.634)	(52.343)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		1.614.418	(366.521)
Biến động chi phí trả trước	12		(167.974)	142.473
			5.545.766	2.808.770
Tiền lãi vay đã trả	14		(314.988)	(519.699)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(159.095)	(583.752)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.071.683	1.705.319
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(2.538.150)	(1.567.282)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		336.000	909.820
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		38.468	5.243
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(109.394)	(2.258.396)
Tiền thu hồi cho vay và bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		502.152	3.671.000
Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay	27		443.224	401.827
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.327.700)	1.162.212

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	33		2	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(2.600.000)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(21.397)	(21.378)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính đầu tư	40		(21.395)	(2.621.378)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		3.722.588	246.153
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		3.297.060	3.050.907
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	7.019.648	3.297.060

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:



Nguyễn Thị Lan Hương
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 2022

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián tiếp (1/1/2022: 2 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	
			31/12/2022	1/1/2022
Các công ty con sở hữu trực tiếp				
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	98,01%	97,27%
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81 (**)	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.	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	100,00%	-
Công ty con sở hữu gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail (*)	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	99,90%	

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail, một công ty con thuộc sở hữu gián tiếp của Công ty, được thành lập ngày 25 tháng 5 năm 2022 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110009975 với tổng số vốn đầu tư được duyệt là 2.000.000.000 VND. Ngày 22 tháng 7 năm 2022, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail, công ty con thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty, đã góp số vốn 1.998.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail, tương đương 99,9% tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết.

(*) Ngày 1 tháng 9 năm 2022, Công ty Cổ phần Vinhomes, một bên liên quan, đã chuyển nhượng 99,84% cổ phần tại Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81 cho Công ty. Sau khi chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81 trở thành công ty con thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty. Ngày 15 tháng 11 năm 2022, Công ty đã mua 0,16% cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81. Ngày 16 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81 đổi tên thành Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81.

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty và các công ty con có 2.364 nhân viên (1/1/2022: 2.009 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 41.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Cơ sở hợp nhất**(i) Công ty con**

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

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

(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 kỳ kế toán năm.

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Phải thu 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.

Phương pháp kê khai thường xuyên được dùng để ghi nhận giá trị hàng tồn kho khác trên cơ sở 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 – 50 năm
• máy móc và thiết bị	2 – 15 năm
• thiết bị văn phòng	2 – 5 năm
• tài sản khác	3 – 15 năm

(h) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy 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 máy 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	máy móc và thiết bị	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.

(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 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 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 tỷ 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 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 kỳ kế toán năm, 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 kỳ kế toán năm.

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

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

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

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

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

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

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

(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(iv) Thu nhập từ tiền lãi

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

(s) Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(t) Chi phí đi vay

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

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán 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 2022 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 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 của 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.

Thông tin về doanh thu, chi phí, kết quả kinh doanh và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	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	380.786	6.864.592	116.059	7.361.437	-	7.361.437
Doanh thu giữa các bộ phận	-	116.374	275.135	391.509	(391.509)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	380.786	6.980.966	391.194	7.752.946	(391.509)	7.361.437
Kết quả kinh doanh của bộ phận	42.891	3.204.507	61.939	3.309.337	(36.056)	3.273.281
Doanh thu hoạt động tài chính						538.573
Chi phí tài chính						359.155
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						3.452.699
Thu nhập khác						88.319
Chi phí khác						16.528
Thuế thu nhập doanh nghiệp						747.362
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.777.128

Thông tin về doanh thu, chi phí, kết quả kinh doanh và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	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

Thông tin về tài sản, nợ phải trả và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty con và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	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	1.522.424	33.584.567	281.761	35.388.752
Tài sản không phân bổ				7.312.336
Tổng tài sản				42.701.088
Nợ phải trả bộ phận	2.614.351	2.218.703	278.346	5.111.400
Nợ phải trả không phân bổ				4.164.998
Tổng nợ phải trả				9.276.398
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Chi tiêu vốn	-	1.244.820	-	1.244.820
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	21.563	12.238	33.801
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	82.317	-	82.317
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.330.593	-	1.330.593

Thông tin về tài sản, nợ phải trả và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty con và các công ty con tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 như sau:

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	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 2022				
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

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.019.648	3.297.060
Đầu tư tài chính ngắn hạn	97.426	190.424
Phải thu về cho vay	-	295.000
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	51.707	37.528
Chi hộ phải thu	10.677	2.956
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	-	1.645
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	49.766	22.965
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	8.775	380
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	74.337	16.032
Tài sản không phân bổ	7.312.336	3.863.990
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	832.693	489.648
Lãi trái phiếu phải trả	71.365	65.008
Cổ tức phải trả	14	2.233
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	1.065.371	19.887
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	2.121.300	3.137.924
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	74.255	76.203
Nợ phải trả không phân bổ	4.164.998	3.790.903

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

Công ty và công ty con không báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Giám đốc xác định rằng Công ty và các công ty con hoạt động chỉ trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền đang chuyển	146	24
Tiền gửi ngân hàng	180.755	1.788.860
Các khoản tương đương tiền	6.838.747	1.508.176
	7.019.648	3.297.060

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 5,1% – 6,0% (1/1/2022: từ 3,7% – 4,0%/năm); và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có thời hạn nắm giữ dưới 3 tháng kể từ ngày đầu tư và hưởng lãi suất 8,5%/năm (1/1/2022: 6,0% – 7,5%/năm).

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
• Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	97.426	90.424
• Trái phiếu	-	100.000
	97.426	190.424

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 3,9% – 10,7%/năm (1/1/2022: từ 3,7% – 5,5%/năm).

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	906.945	897.974
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	194.112	165.558
Khác	14.070	103.177
	1.115.127	1.166.709

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

Trong đó:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Các bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Vinhomes	53.084	82.325
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	99.762	21.107
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	17.382	17.346
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	64.553	600
Các bên liên quan khác	13.875	1.916
Bên thứ ba:		
Phải thu từ hai khách hàng	173.034	70.433
Các khách hàng khác	693.437	972.982
	1.115.127	1.166.709

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Các bên liên quan:		
Các bên liên quan khác	4.052	-
Bên thứ ba:		
Các nhà cung cấp khác	95.419	42.620
	99.471	42.620

9. Phải thu khác**(a) Phải thu ngắn hạn khác:**

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải thu cho mục đích đầu tư	295.076	69.680
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng và đặt cọc khác	51.707	37.528
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	7.945	12.727
Chi hệ phải thu	10.677	2.956
Khác	16.168	19.825
	381.573	142.716

9. Phải thu khác (tiếp theo)

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty mẹ:		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	112.456	173
Các bên liên quan khác:		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	132.277	69.872
Công ty Cổ phần Vinhomes	41.461	2.254
Công ty Cổ phần Vinpearl	10.192	3.898
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	10.074	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	5.584	5.584
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	10.221
Các bên liên quan khác	1.710	7.399
	313.754	99.401

(b) Phải thu dài hạn khác:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	8.222	6.110

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2022		1/1/2022	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Nợ quá hạn đã trích lập dự phòng	563.090	191.685	549.355	159.331

Không có khoản nợ quá hạn từ khách hàng nào chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 1 tháng 1 năm 2022.

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (tiếp theo)

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Số dư đầu năm	159.331	14.466
Tăng dự phòng trong năm	33.536	145.452
Xóa sổ dự phòng trong năm	(1.182)	(587)
Số dư cuối năm	191.685	159.331

11. Hàng tồn kho

	31/12/2022		1/1/2022	
	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	1.130.619	-	461.939	-
Thành phẩm bất động sản	24.477	-	102.032	-
Hàng tồn kho khác	23.031	-	18.947	-
	1.178.127	-	582.918	-

12. Tài sản khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
• Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	657.420	1.203.400
Tài sản dài hạn khác		
• Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	3.785.350	2.404.420
	4.442.770	3.607.820

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 các dự án của họ cho Công ty và các công ty con, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh 30(c)(i).

12. Tài sản khác (tiếp theo)

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty mẹ:		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3.622.350	1.584.000
Các bên liên quan khác:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	1.203.400
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
	4.442.770	3.607.820

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	276.420	293.903	23.204	25.494	619.021
Tăng trong năm	116	14.354	3.554	96	18.120
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(1.274)	-	-	(1.274)
Giảm khác	(5.278)	(1.917)	-	-	(7.195)
Số dư cuối năm	271.258	305.066	26.758	25.590	628.672
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	24.364	141.159	14.188	12.834	192.545
Tăng trong năm	3.931	24.482	2.798	2.590	33.801
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(289)	-	-	(289)
Giảm khác	(3.185)	(1.564)	-	-	(4.749)
Số dư cuối năm	25.110	163.788	16.986	15.424	221.308
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	252.056	152.744	9.016	12.660	426.476
Số dư cuối năm	246.148	141.278	9.772	10.166	407.364

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có các tài sản có nguyên giá 83.683 triệu VND (1/1/2022: 72.549 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 26(b)(ii).

14. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính
	Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	54.443
Tăng trong năm	4.921
Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	3.899
Giảm khác	(256)
Số dư cuối năm	63.007
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	42.144
Khấu hao trong năm	9.733
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	743
Giảm khác	(256)
Số dư cuối năm	52.364
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	12.299
Số dư cuối năm	10.643

Trong tài sản cố định vô hình ngày 31 tháng 12 năm 2022 có các tài sản có nguyên giá 46.240 triệu VND (1/1/2022: 3.802 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

15. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	27.510.800	6.098.320	33.609.120
Tăng trong năm	1.103.427	257.046	1.360.473
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	376.436	124.917	501.353
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	1.274	1.274
(Giảm)/tăng do quyết toán	(239.374)	23.048	(216.326)
Chuyển sang hàng tồn kho	(48.747)	(8.088)	(56.835)
Số dư cuối năm	28.702.542	6.496.517	35.199.059
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	4.304.124	3.036.232	7.340.356
Khấu hao trong năm	775.294	569.713	1.345.007
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	289	289
Chuyển sang hàng tồn kho	(329)	(660)	(989)
Số dư cuối năm	5.079.089	3.605.574	8.684.663
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	23.206.676	3.062.088	26.268.764
Số dư cuối năm	23.623.453	2.890.943	26.514.396

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.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 26(b)(ii).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 liên quan.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh 30(a).

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Số dư đầu năm	1.255.909	959.231
Tăng trong năm	112.064	296.678
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(501.353)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	(92.574)	-
Chuyển nhượng dự án	(40.118)	-
Giảm do quyết toán	(34.432)	-
Số dư cuối năm	699.496	1.255.909

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	-	294.176
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	-	237.588
Dự án Vincom+ Sông Công	-	111.268
Khách sạn Bắc Ninh	200.140	172.377
Dự án Vincom Quảng Trị	121.660	68.064
Dự án Vincom Điện Biên	129.661	138.435
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Các dự án khác	112.385	98.351
	699.496	1.255.909

Trong năm, chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 22.181 triệu VND (2021: 21.215 triệu VND).

17. Chi phí trả trước**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	90.506	27.612
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	-	1.645
Khác	28.496	12.462
	119.002	41.719

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Chi phí thuê mặt bằng	327.319	237.787
Chi phí sửa chữa lớn	131.076	131.130
Công cụ và dụng cụ	12.711	19.262
Các khoản khác	6.497	7.108
	477.603	395.287

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm 227.578 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2022: 237.787 triệu VND).

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

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

	Thuế suất	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Giảm giá tiền thuế	20%	46.357	-
Doanh thu chưa thực hiện	20%	6.951	6.951
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	1%	11.948	-
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		74.337	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%	36.370	37.250
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	22.261	23.271
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.288	10.346
Chi phí khấu hao	20%	5.336	5.336
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		74.255	76.203

19. 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	464.226
Khấu hao trong năm	72.584
Số dư cuối năm	536.810
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	261.611
Số dư cuối năm	189.027

20. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Các bên liên quan	388.024	263.376
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	126.694	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	77.932	82.575
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	59.379	118.663
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	87.612	9.296
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.666	20.947
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	-	2.013
Các bên liên quan khác	10.741	29.882
Các bên thứ ba	336.802	262.807
Các nhà cung cấp khác	336.802	262.807
	724.826	526.183

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	1.194.835	187.547
Trả trước khác	20.319	90.632
	1.215.154	278.179

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2022 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	31/12/2022 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.524	805.679	(159.095)	721.108
Thuế giá trị gia tăng	56.149	564.094	(524.996)	95.247
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	355.581	106.776	(450.586)	11.771
Thuế thu nhập cá nhân	3.288	35.233	(34.607)	3.914
Thuế khác	106	7.044	(6.497)	653
	489.648	1.518.826	(1.175.781)	832.693

23. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	235.342	272.951
Chi phí bán hàng phải trả	73.945	66.414
Chi phí lãi vay phải trả	71.365	65.008
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	15.890	44.997
Chi phí khác	330.442	179.494
	726.984	628.864

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Các bên liên quan khác	23.018	4.083

24. Doanh thu chưa thực hiện**(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn**

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	83.196	91.371

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư, cung cấp các dịch vụ liên quan và các dịch vụ khác	207.207	191.477
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(83.196)	(91.371)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	124.011	100.106

24. Doanh thu chưa thực hiện (tiếp theo)**(c) Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan**

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl	31.126	224
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.071	25.071
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	18.291	19.311
Các bên liên quan khác	-	351
	74.488	44.957

25. Phải trả khác**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	453.952	225.117
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	441.421	423.536
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	97.930	91.846
Đặt cọc thi công mặt bằng	41.499	50.386
Cổ tức phải trả	14	2.233
Phải trả khác	126.157	45.870
	1.160.973	838.988

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.352.736	1.225.755
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(441.421)	(423.536)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Các khoản đặt cọc khác	46.059	36.151
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.137.374	1.018.370

25. Phải trả khác (tiếp theo)**(c) Phải trả khác cho các bên liên quan**

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	79.828	14.491
Công ty Cổ phần Vinschool	-	3.391
Phải trả các công ty liên quan khác	5.530	3.148
	85.358	21.030
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	182.467	184.774
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	44.978	40.362
Công ty Cổ phần Vinschool	7.263	3.872
Phải trả các công ty liên quan khác	5.088	4.314
	239.796	233.322

26. 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
	1/1/2022 Triệu VND	Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	31/12/2022 Triệu VND	
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	-	1.045.484	-	1.045.484	
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	19.887	21.397	(21.397)	19.887	
	19.887	1.066.881	(21.397)	1.065.371	

26. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**(b) Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Nợ thuê tài chính dài hạn từ một bên liên quan (i)	192.347	191.819
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn (ii)	2.994.324	2.965.992
	3.186.671	3.157.811
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.065.371)	(19.887)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.121.300	3.137.924

(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:

31/12/2022	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	91.471	27.756	63.715
Sau 5 năm	459.121	350.376	108.745
	571.989	379.642	192.347

1/1/2022	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

26. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**(ii) Trái phiếu doanh nghiệp**

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.994.324	2.965.992	Ngày 17 tháng 4 năm 2023, ngày 27 tháng 4 năm 2023 và ngày 26 tháng 8 năm 20	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 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% hoặc 3,5%.

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.

27. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Số dư đầu năm	14.040	15.091
Dự phòng lập trong năm	222	1.824
Dự phòng hoàn nhập trong năm	(6.897)	(2.875)
Số dư cuối năm	7.365	14.040

28. 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 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 1 tháng 1 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	9.288.513	34.827	30.650.829
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.776.057	1.071	2.777.128
Biến động khác	-	-	-	283	-	(3.550)	(3.267)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	12.064.570	32.348	33.424.690

29. Vốn cổ phần

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

	31/12/2022 & 1/1/2022	
	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.

30. Các cam kết

(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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	4.333.522	3.772.387
Trong vòng 2 đến 5 năm	8.252.667	7.091.877
Sau 5 năm	5.169.572	5.399.071
	17.755.761	16.263.335

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 như sau:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	181.741	138.770
Trong vòng 2 đến 5 năm	509.667	491.562
Sau 5 năm	2.470.480	2.783.072
	3.161.888	3.413.404

(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 358.672 triệu VND (1/1/2022: 543.830 triệu VND).

(c) Các cam kết khác

(i) Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư

Công ty và các công ty con đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sau đây gọi chung là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh này giữa Công ty và các công ty con và các đối tác đầu tư, Công ty và các công ty con có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Công ty và các công ty con, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Theo các hợp đồng đó, Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 775.252 triệu VND (1/1/2022: 158.790 triệu VND) cho các đối tác đầu tư này.

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

(ii)

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, đã ký thỏa thuận để chuyển nhượng một phần tài sản thuộc Tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty TNHH Vận hành Vincom 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.

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

Công ty TNHH Vận hành Vincom 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.

31. 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:

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Tổng doanh thu		
• Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	380.786	1.004.103
• Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.864.592	4.700.630
• Doanh thu khác	116.059	186.408
Doanh thu thuần	7.361.437	5.891.141

32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
• Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	288.141	495.449
• Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.172.970	2.701.416
• Giá vốn khác	83.806	302.171
	3.544.917	3.499.036

33. Doanh thu hoạt động tài chính

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lãi tiền gửi và cho vay	538.573	387.018

34. Chi phí tài chính

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	321.345	445.044
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	37.810	41.132
Chi phí tài chính khác	-	104
	359.155	486.280

35. Chi phí bán hàng

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí nhân viên	48.023	39.747
Chi phí tiếp thị	86.139	25.416
Chi phí khấu hao	5.439	7.022
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	29.376	128.308
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	427	161
Chi phí khác	2.569	1.110
	171.973	201.764

36. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí nhân viên	91.925	61.357
Chi phí quản lý	99.411	108.843
Chi phí khấu hao	82.133	80.079
Các khoản dự phòng	33.536	145.452
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	47.065	31.813
Chi phí khác	17.196	5.623
	371.266	433.167

37. Thu nhập khác

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Thu nhập từ bồi thường vi phạm hợp đồng	22.690	18.605
Các khoản khác	65.629	65.490
	88.319	84.095

38. Chi phí khác

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	3.153	1.182
Các khoản khác	13.375	48.548
	16.528	49.730

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	235.376	560.165
Chi phí nhân viên	472.933	382.400
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.451.929	1.492.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.229.173	1.615.019
Chi phí khác	289.872	148.679

40. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	762.277	379.237
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	45.338	-
	807.615	379.237
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(60.253)	(1.973)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	747.362	377.264

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.524.490	1.692.277
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	704.898	338.455
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.720	635
Phân bổ lợi thế thương mại	14.517	14.517
Tài sản thuế hoãn lại chưa được ghi nhận	(19.111)	25.025
Ưu đãi thuế	-	(1.368)
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	45.338	-
	747.362	377.264

(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.

41. 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 2022 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 2.776.057 triệu VND (2021: 1.314.510 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.272.318.410 cổ phiếu (2021: 2.272.318.410 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	2.776.057	1.314.510

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

	2022	2021
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

	2022 VND	2021 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.222	578

42. 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	
	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
CÔNG TY MẸ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	110.418	126.666
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.293.180	1.070.000
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	336.000	625.992
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	81.170	6.036
CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN KHÁC		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	282.651	253.358
Mua hàng hóa và dịch vụ	109.557	110.428
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	70.275	68.514
Mua hàng hóa và dịch vụ	17.651	14.311
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	65	15.823
Cho vay	7.870.000	295.000
Thu hồi khoản vay	8.165.000	-
Thu lãi cho vay	110.368	5.173

	Giá trị giao dịch	
	2022 Triệu VND	2021 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	196.063	158.147
Công ty Cổ phần Vinschool		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	53.499	19.176
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	59.037	118
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	192.118
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	38.575	116.129
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	131.396
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	41.656
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	65.742	65.742
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	16.300	16.300
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư và Phát Triển Thiên Niên Kỳ		
Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ liên quan	20.034	18.322
Mua dịch vụ	1.168	675
Công ty Cổ Phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin và Hạ Tầng Truyền Dẫn Vinitis		
Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ liên quan	7.789	12.175
Mua dịch vụ	1.516	17

	Giá trị giao dịch	
	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
THÙ LAO, LƯƠNG, THƯỜNG VÀ PHÚC LỢI KHÁC CỦA NGƯỜI QUẢN LÝ CHỦ CHỐT		
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	880	863
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên	880	863
Ông Nguyễn Thế Anh – Thành viên	-	-
Ban Giám đốc		
Bà Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc	11.710	8.848
Các thành viên quản lý khác	16.795	17.273
Ban Kiểm soát		
Ông Chu Anh Dũng – Trưởng Ban Kiểm soát	737	331
Các thành viên Ban kiểm soát khác	-	-

43. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 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 2021.

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập

Người duyệt



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



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 Vinhomes Riverside,
Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (+84) 24 3974 9999
Website: www.vincom.com.vn