



Số: 27 /2024/CV-VCR

Hà Nội, ngày 12 tháng 04 năm 2024

## 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 (“Vincom Retail”)

Mã chứng khoán: VRE

Địa chỉ 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: (024) 3974 9999

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

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

### Nội dung thông tin công bố:

Ngày 12/04/2024, Vincom Retail công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2023 của Vincom Retail (*chi tiết như văn bản đính kèm*)

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Vincom Retail tại địa chỉ <https://vincom.com.vn/> mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo thường niên.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin 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 2023

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MAI HOA



Tiên Phong  
Kiến Tạo

—  
Chiếm Lãnh  
Đỉnh Cao

# Mục lục

CHƯƠNG

01

Vincom Retail  
năm 2023

- 06 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- 08 Điểm nhấn năm 2023
- 10 Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2023
- 14 Thông điệp của Hội đồng Quản trị
- 18 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 - 2023
- 19 Địa bàn kinh doanh

CHƯƠNG

02

Giới thiệu  
Vincom Retail

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

CHƯƠNG

03

Báo cáo Ban Giám đốc  
về kết quả hoạt động kinh  
doanh năm 2023 và kế  
hoạch hoạt động năm 2024

- 48 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và triển vọng kinh tế năm 2024
- 54 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023
- 57 Kế hoạch hoạt động năm 2024

CHƯƠNG

04

Quản trị  
doanh nghiệp

- 60 Mô hình quản trị chung của Vincom Retail
- 62 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 65 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 66 Báo cáo Quản trị
- 69 Quản trị rủi ro
- 72 Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông
- 77 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 78 Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2023

CHƯƠNG

05

Phát triển  
bền vững

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

CHƯƠNG

06

Báo cáo  
tài chính

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

# 01

## Vincom Retail năm 2023

- 06 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- 08 Điểm nhấn năm 2023
- 10 Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2023
- 14 Thông điệp của Hội đồng Quản trị
- 18 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 - 2023
- 19 Địa bàn kinh doanh



# Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

## Tầm nhìn

Vincom Retail là 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, hiện diện tại tất cả các thị trường tiềm năng trên cả nước.

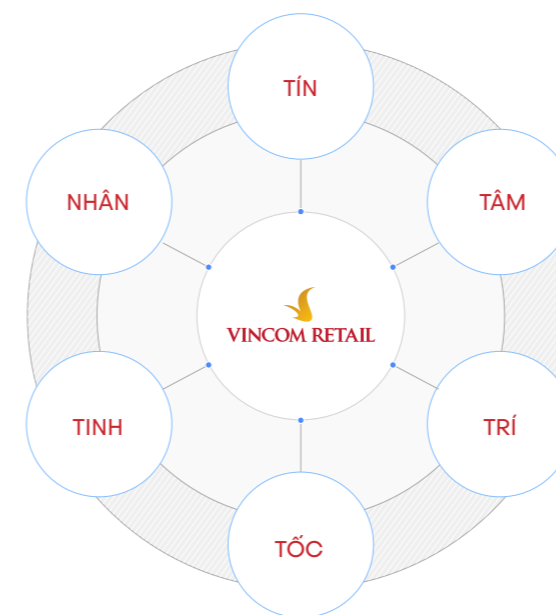
## Sứ mệnh

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

Kim chỉ nam cho mọi hành động của Vincom Retail trước hết chính là văn hoá của sự chuyên nghiệp, thể hiện qua sáu giá trị: TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN.



### TÍN

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

### TÂM

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

### TRÍ

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

### TỐC

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

### TINH

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

### NHÂN

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



# Điểm nhấn năm 2023

Tổng doanh thu

9.791 TỶ ĐỒNG 33%

Lợi nhuận sau thuế

4.409 TỶ ĐỒNG 59%

Trung tâm thương mại (“TTTM”)

83

Diện tích sàn bán lẻ TTTM

1,75 TRIỆU M<sup>2</sup>

44 TỈNH, THÀNH PHỐ

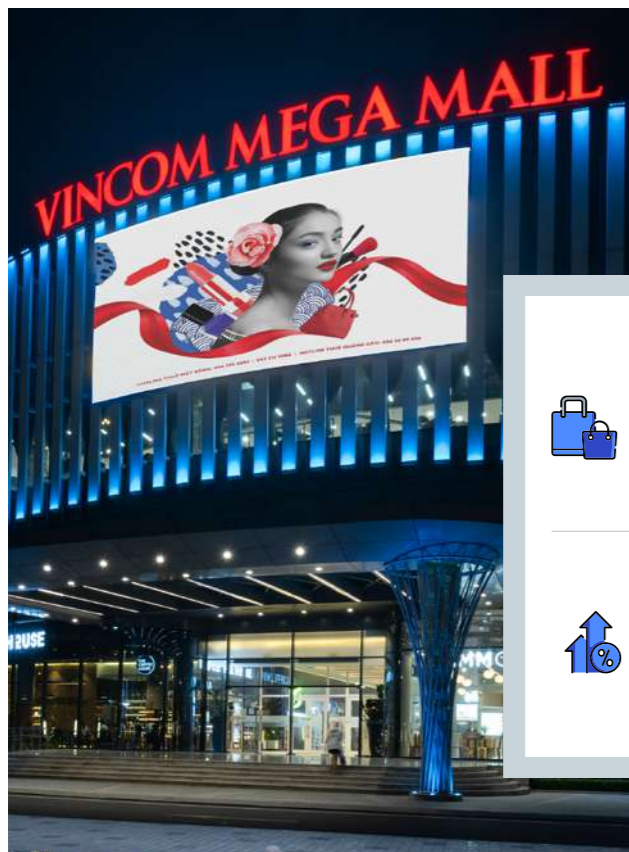
Vincom Retail ghi nhận mức tăng trưởng với doanh thu và lợi nhuận kỷ lục khẳng định vị thế dẫn đầu về hiệu quả kinh doanh của nhà phát triển bất động sản bán lẻ hàng đầu Việt Nam

# Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2023

1

## Đạt mức doanh thu và lợi nhuận kỷ lục từ khi thành lập đến nay

Vincom Retail đạt doanh thu và lợi nhuận kỷ lục kể từ khi thành lập đến nay. Năm 2023, doanh thu thuần của Vincom Retail đạt 9.791 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 4.409 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt 33% và 59% so với cùng kỳ năm 2022. Thành quả này có được là nhờ việc nâng cao hiệu quả hoạt động của các tài sản hiện hữu gồm 83 TTTM tọa lạc tại các vị trí trung tâm trên khắp 44 tỉnh thành của Việt Nam đồng thời tiên phong đem đến những thương hiệu, mô hình sản phẩm và trải nghiệm mới cho khách hàng.

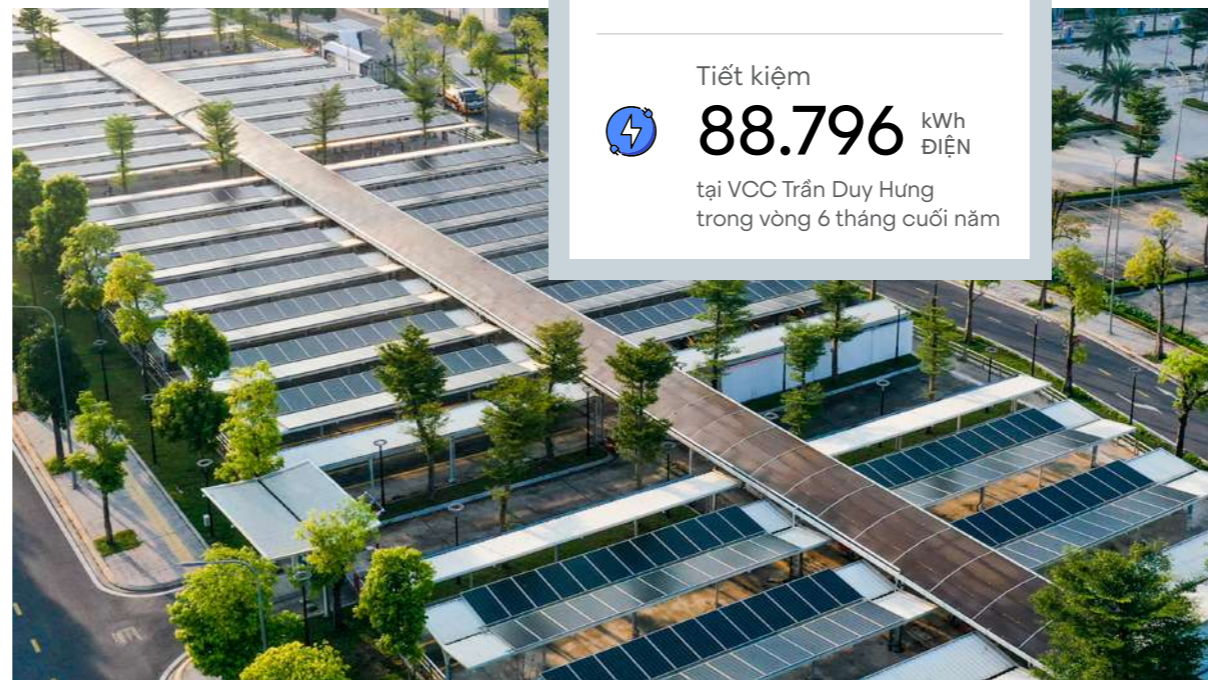


2

## Tiên phong mang lại xu hướng trải nghiệm mới cho khách hàng trong từng sản phẩm, kiến tạo mô hình bất động sản bán lẻ mới

Vincom Retail tiên phong kiến tạo xu hướng trải nghiệm mới cho khách hàng trong từng sản phẩm TTTM khi đưa các thương hiệu quốc tế lớn lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam như Lush, ADLV, Wulao... và các thương hiệu lớn lựa chọn mở cửa hàng flagship với mô hình độc đáo tại các TTTM Vincom như Nike Live, Pizza 4P's Premium, Aldo, Swarovski.

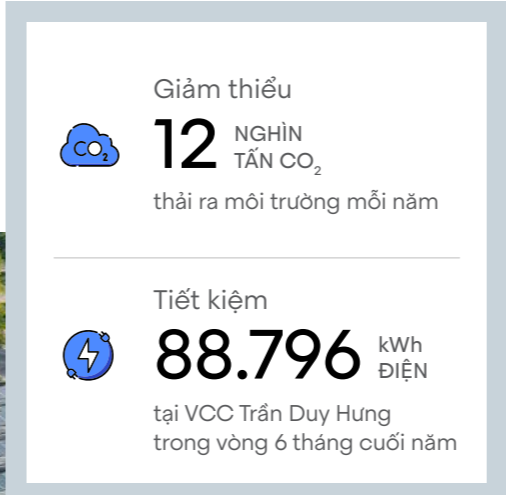
Đồng thời, Vincom Retail kết hợp cùng hệ sinh thái Vingroup tiên phong kiến tạo mô hình bất động sản bán lẻ mới với Grand World tại thành phố điểm đến mới Ocean City Hà Nội với gần 500 cửa hàng bán lẻ đa phong cách kết hợp cùng chuỗi hoạt động giải trí trong không gian trải nghiệm mới lạ ngoài trời đã được khai trương, tạo nên sinh khí mới cho thị trường bán lẻ, du lịch và bất động sản của thủ đô.



3

## Phát triển bền vững với các dự án Xanh

Vincom Retail đã thực hiện nhiều dự án Xanh. Hệ thống năng lượng mặt trời tại 54 TTTM đã giúp tiết kiệm 12,2 tỷ đồng/ năm và giảm thiểu khoảng 12 nghìn tấn CO<sub>2</sub> thải ra môi trường mỗi năm. Hệ thống kiểm soát chi phí vận hành điều hòa không khí BPP triển khai thử nghiệm tại Vincom Center Trần Duy Hưng từ tháng 6/2023 giúp tiết kiệm khoảng 88.796 kWh điện trong vòng 6 tháng kể từ khi lắp đặt. Việc phân loại rác tại nguồn và kêu gọi các gian hàng trong TTTM đồng hành tham gia đã đạt được những kết quả bước đầu, ghi nhận tổng khối lượng rác tái chế toàn hệ thống đạt khoảng 81 tấn/năm.



4

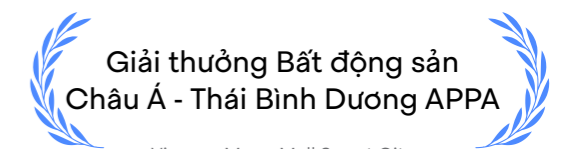
## Được tôn vinh với các Giải thưởng Quốc tế danh giá

Thành công của Vincom Retail trong năm 2023 được ghi nhận với những giải thưởng quốc tế danh giá. Giải thưởng Bán lẻ Châu Á - Retail Asia Awards trao cho Vincom Mega Mall Ocean Park, giải TTTM của năm - thị trường Việt Nam. Đồng thời, Vincom Mega Mall Smart City được vinh danh tại Lễ trao giải Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương (APPA).



Giải thưởng Bán lẻ Châu Á  
Retail Asia Awards

Vincom Mega Mall Ocean Park



Giải thưởng Bất động sản  
Châu Á - Thái Bình Dương APPA

Vincom Mega Mall Smart City

# Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2023



5

## Triển khai các chương trình marketing, kích cầu mua sắm độc đáo, sáng tạo và trở thành điểm đến tôn vinh các sản phẩm địa phương

Vincom Retail đã triển khai các chương trình marketing, kích cầu mua sắm độc đáo, sáng tạo để hệ thống 83 TTTM Vincom trên toàn quốc luôn là điểm đến trải nghiệm và mua sắm hàng đầu trong tâm trí khách hàng. Theo đó, năm 2023, Vincom Retail đã tổ chức 2.093 sự kiện toàn hệ thống, đặc biệt lễ hội mua sắm Red Sale, tuần lễ mua sắm Black Friday, bốn mùa Lễ hội của hệ thống TTTM Vincom đã thu hút hàng trăm ngàn lượt khách đến trải nghiệm mua sắm và liên tục lọt top chủ đề “nóng” nhất mạng xã hội trong tuần và tháng.

Vincom cũng trở thành điểm đến tôn vinh các sản vật, đặc sản địa phương khi là điểm tổ chức, trưng bày các sản phẩm theo chương trình Mỗi xã một sản phẩm (OCOP) như Lễ hội cam Hà Tĩnh, Lễ hội bưởi Phú Thọ... và rất nhiều lễ hội đặc sản địa phương tại Sơn La, Hải Phòng, Tuyên Quang, Bắc Kạn và các tỉnh thành khác.



6

## Chỉ số Quản trị công ty có mức tăng vượt bậc

Theo Bản chấm điểm các yếu tố phát triển bền vững của HOSE (Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM), gồm 3 yếu tố E (Môi trường) – S (Xã hội) và G (Quản trị công ty), điểm số Quản trị công ty của Vincom Retail năm 2023 tăng mạnh cho thấy những ghi nhận của cơ quan quản lý với những nỗ lực của công ty trong việc liên tục cải tiến các yếu tố Môi trường – Xã hội – Quản trị công ty (ESG).



# Thông điệp của Hội đồng Quản trị



**Bà Trần Mai Hoa**  
Phó Chủ tịch 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,

Năm 2023, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 9,6% so với năm 2022 – một mức tăng trưởng đáng ghi nhận trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, so với giai đoạn trước dịch Covid, mức tăng trưởng này còn khá khiêm tốn.

Trước những khó khăn và thách thức của nền kinh tế trong năm 2023, Vincom Retail vẫn thể hiện **vị thế dẫn đầu** trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ khi duy trì hoạt động ổn định của hệ thống TTTM hàng đầu Việt Nam đồng thời **tiên phong kiến tạo** nên mô hình sản phẩm mới lần đầu tiên xuất hiện cùng những trải nghiệm khác biệt và độc đáo dành cho khách hàng. Đây là tiền đề vững chắc để Vincom Retail tiếp tục **"Vươn lên thần tốc - Chiếm lĩnh các đỉnh cao mới"** trong năm 2024 và hướng tới chào đón kỷ niệm 20 năm thành lập công ty.

## 2023 – Tiên Phong Kiến Tạo

Năm 2023 đã ghi nhận một bước tiến nhảy vọt khi Vincom Retail đạt mức **doanh thu và lợi nhuận kỷ lục kể từ khi thành lập đến nay**. Doanh thu thuần năm 2023 đạt **9.791 tỷ đồng**, lợi nhuận sau thuế đạt **4.409 tỷ đồng**, tăng trưởng lần lượt **33%** và **59%** so với năm 2022. Thành quả này có được là nhờ việc nâng cao hiệu quả hoạt động của các tài sản hiện hữu gồm **83 TTTM** tọa lạc tại các vị trí trung tâm trên khắp **44 tỉnh thành** của Việt Nam đồng thời tiếp tục tiên phong đem đến những thương hiệu, mô hình sản phẩm và trải nghiệm mới cho khách hàng.

Mô hình TTTM "thế hệ mới" – Life-Design Mall do Vincom Retail kiến tạo được tôn vinh tại các giải thưởng quốc tế danh giá trong năm 2023. Vincom Mega Mall Smart City được vinh danh tại Giải thưởng Bất động sản châu Á – Thái Bình Dương (Asia Pacific Property Awards - APPA) và **Vincom Mega Mall Ocean Park được trao giải thưởng "TTTM của năm - Thị trường Việt Nam" tại Giải thưởng Bán lẻ Châu Á (Retail Asia Awards)**. Các TTTM Vincom Mega Mall tương lai sẽ tiếp tục được đầu tư bài bản theo phong cách TTTM "thế hệ mới", nhằm mang lại những trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng.

Hành trình tiên phong kiến tạo của Vincom Retail trong năm 2023 còn được thể hiện qua việc **kiến tạo nên mô hình bất động sản bán lẻ mới** với dự án **Siêu quần thể Ẩm thực - Vui chơi giải trí và Mua sắm Grand World** nằm tại tâm điểm Ocean City phía đông Hà Nội. Không chỉ tạo nên sinh khí mới cho thị trường bán lẻ, du lịch và bất động sản, Grand World còn là một bước tiến về hạ tầng tiện ích cho khu vực Hà Nội – Hưng Yên và trở thành điểm đến hút khách mới trên bản đồ du lịch phía Bắc. Chuỗi sự kiện mở màn độc đáo của Lễ hội 79 ngày khai trương đã thu hút hàng trăm ngàn lượt khách hàng đến tham quan, mua sắm và trải nghiệm là kết quả đáng khích lệ cho những nỗ lực **không ngừng sáng tạo, ra mắt các sản phẩm mới cho thị trường bất động sản bán lẻ**.

Năm 2023, Vincom Retail tiếp tục tiên phong đưa nhiều thương hiệu quốc tế lớn lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam và là điểm đến được các thương hiệu quốc tế uy tín lựa chọn khai trương các cửa hàng flagship với mô hình khác

biệt, độc đáo. Sau 19 năm đồng hành phát triển cùng bán lẻ Việt Nam, Vincom Retail tiếp tục khẳng định vị thế đối tác chiến lược của các thương hiệu uy tín nhất, **là lựa chọn hàng đầu của các thương hiệu lớn khi lựa chọn Việt Nam** để mở rộng và phát triển kinh doanh.

Không ngừng sáng tạo và đổi mới cách làm, 2023 cũng là năm các **TTTM Vincom trở thành điểm đến tôn vinh các sản vật, đặc sản địa phương** khi là điểm tổ chức, trưng bày các sản phẩm theo chương trình Mỗi xã một sản phẩm như Lễ hội cam Hà Tĩnh, Lễ hội bưởi Phú Thọ... và rất nhiều lễ hội đặc sản địa phương tại các tỉnh thành khác.

Kiên trì với mục tiêu giảm thiểu các tác động đến môi trường và phát triển bền vững, Vincom Retail tiếp tục thực hiện nhiều dự án Xanh trong năm 2023. Hệ thống năng lượng mặt trời tại 54 TTTM đã giúp **tiết kiệm 12,2 tỉ đồng/năm** và **giảm thiểu khoảng 12 nghìn tấn CO<sub>2</sub>** thải ra môi trường mỗi năm. Hệ thống kiểm soát chi phí vận hành điều hòa không khí triển khai thử nghiệm tại Vincom Center Trần Duy Hưng từ tháng 6/2023 giúp **tiết kiệm khoảng 88.796 kWh điện** trong vòng sáu tháng triển khai thử nghiệm, tạo tiền đề tốt để tiếp tục triển khai mở rộng tại các TTTM khác trên toàn hệ thống. Dự án phân loại rác tại nguồn và kêu gọi các gian hàng trong TTTM đồng hành tham gia với tổng khối lượng rác tái chế toàn hệ thống lên đến 81 tấn/năm cho thấy những nỗ lực bảo vệ môi trường đã được cộng đồng đón nhận và đồng hành.

Song song với đó, Vincom Retail đã chú trọng nâng cao trải nghiệm khách hàng khi không ngừng cải thiện hệ thống cơ sở vật chất chần chu, **xây dựng chất lượng dịch vụ và lan tỏa Văn hóa Dịch vụ từ trái tim**.

## 2024 – Chiếm Lĩnh Đỉnh Cao

Với những kết quả đáng tự hào đã đạt được trong năm 2023, Vincom Retail tiếp tục hành trình **"Tiên phong kiến tạo"** với tâm thế và hành động quyết liệt **"Vươn lên thần tốc - Chiếm lĩnh các đỉnh cao mới"** trong năm 2024.

Năm 2024 Vincom Retail đặt mục tiêu giữ vững vị thế tiên phong, dẫn dắt thị trường

bán lẻ Việt Nam. Công ty dự kiến khai trương 6 TTTM mới, nâng tổng số lên **89 TTTM tại 48/63 tỉnh thành** trên cả nước, luôn là lựa chọn hàng đầu của các thương hiệu trong và ngoài nước.

Về chiến lược phát triển sản phẩm, nối tiếp thành công của Grand World, trong năm 2024 Vincom Retail tập trung phát triển các sản phẩm bất động sản bán lẻ mới và khác biệt, tạo được xu hướng mới. Vincom luôn là đơn vị tiên phong kiến tạo các mô hình bán lẻ hiện đại từ các TTTM **"tất cả trong một"** cho đến các sản phẩm khu phố thương mại du lịch bán lẻ. Đối với các TTTM đang hoạt động, Vincom Retail tập trung nâng cấp định vị, nâng cao hiệu quả khai thác của hệ thống TTTM Vincom trên cả nước. Trong năm 2024, Vincom Retail tiếp tục **phát triển mô hình Du lịch bán lẻ tại các điểm du lịch** nhằm tận dụng tốt cơ hội khi ngành du lịch đang quay trở lại quỹ đạo tăng trưởng, góp phần mang lại màu sắc mới, để những địa điểm hàng đầu về du lịch như **Hà Nội, Nha Trang, Phú Quốc** trở thành những **điểm phải đến của du khách trong nước và khách quốc tế đến Việt Nam**.

Về chiến lược phát triển cộng đồng khách hàng, Vincom Retail đặt mục tiêu xây dựng các cộng đồng khách hàng thân thiết tại mỗi địa phương nơi các TTTM Vincom có mặt nhằm mang khách hàng tới với Vincom, đưa các TTTM Vincom trở thành điểm đến quen thuộc của người dân từng địa phương, đồng thời phát triển cộng đồng khách hàng trở thành đối tượng tiếp cận và kênh truyền thông chính cho các hoạt động theo chiến dịch marketing chuỗi.

Vincom Retail cũng tiếp tục theo đuổi mục tiêu trải nghiệm khách hàng xuất sắc, Vincom Retail không ngừng nỗ lực lan tỏa **Văn hóa dịch vụ từ trái tim** tới hơn 1.000 thương hiệu bán lẻ hàng đầu đang đồng hành, giúp nâng cao chất lượng dịch vụ của gian hàng, hỗ trợ các gian hàng kinh doanh tốt, tiếp tục tạo lợi thế cạnh tranh cho hệ thống TTTM Vincom. Vincom Retail cũng **lan tỏa văn hóa dịch vụ từ trái tim tới ngành bán lẻ tại Việt Nam** nói chung, khuyến khích kiến tạo cộng đồng bán lẻ văn minh từ người phục vụ đến người tiêu dùng, góp phần **nâng tầm dịch vụ của các thương hiệu Việt Nam**.

Luôn đề cao vấn đề phát triển bền vững, trong năm 2024, Vincom Retail không chỉ tiếp tục thực hiện các dự án Xanh như dự án mở rộng hệ thống năng lượng mặt trời, hệ thống tối ưu năng lượng điều hòa không khí, phân loại rác thải trên toàn hệ thống mà còn hướng tới **xây dựng một hệ thống TTTM thực sự "Xanh"** trong tất cả hoạt động, sản phẩm.

### Thưa Quý vị,

Với sứ mệnh kết nối doanh nghiệp và dẫn dắt thị trường bán lẻ, bước sang năm 2024, Vincom Retail mong muốn trở thành điểm đến đầy 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 2024**.

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

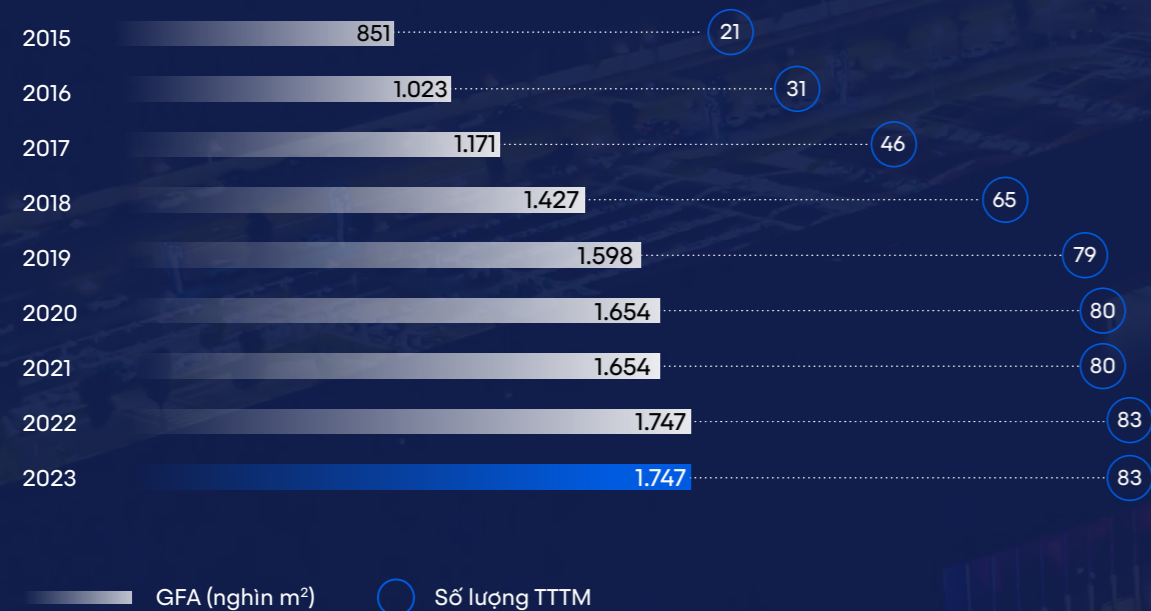


**Bà TRẦN MAI HOA**

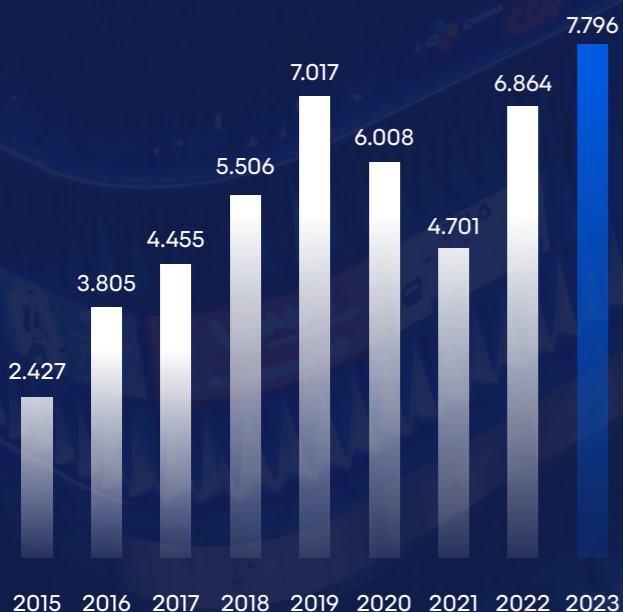
Phó Chủ tịch HĐQT Kiểm Tổng Giám Đốc

# Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2023

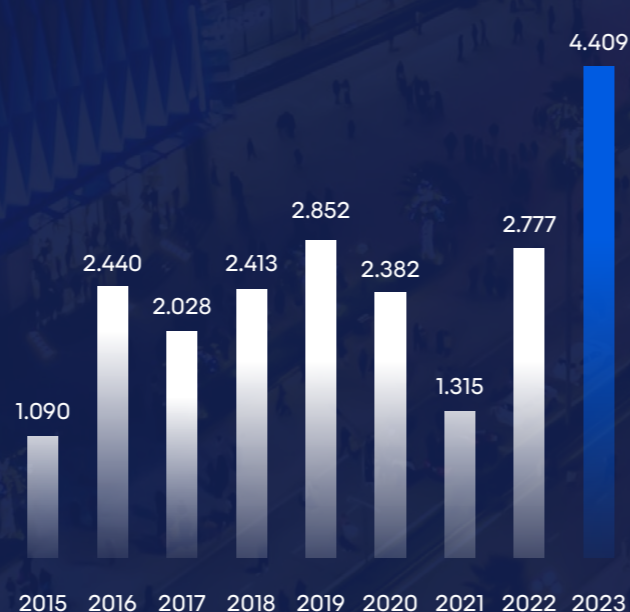
## Hệ thống TTTM Vincom



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



## Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)



## 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 2023 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 2023.



# 02

## Giới thiệu Vincom Retail

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



# Tổng quan Vincom Retail

## TÊN GIAO DỊCH BẰNG TIẾNG ANH

Vincom Retail Joint Stock Company

## TÊN VIẾT TẮT

Vincom Retail JSC

## MÃ CỔ PHIẾU

VRE

## TRỤ SỞ CHÍNH

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 3975 6699

## WEBSITE

<https://vincom.com.vn/>



Vincom Retail sở hữu bốn dòng sản phẩm đa dạng là

**Vincom Center**  
**Vincom Mega Mall**  
**Vincom Plaza**  
**Vincom +**

Vincom Retail đã và đang là lựa chọn hàng đầu của khách tham quan, mua sắm trên toàn quốc về mạng lưới và độ phủ, là lựa chọn hàng đầu của khách tham quan, mua sắm trên toàn quốc.

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 25 vào ngày 20 tháng 03 năm 2024.

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, và được chuyển thành Công ty cổ phần kể từ ngày 14 tháng 05 năm 2013. Đến nay, Vincom Retail đang vận hành 83 TTTM tại 44 tỉnh thành được phát triển theo bốn mô hình sản phẩm: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+.

Ngày 25 tháng 10 năm 2017, Công ty được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) cấp Quyết định niêm yết số 379/QĐ-SGDHCM. Ngày 06 tháng 11 năm 2017, cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch tại HOSE với mã cổ phiếu VRE.

# Các dấu mốc phát triển

- Thành lập Công ty TNHH Vincom Retail.



- 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.

2012

2014

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.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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.



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 m<sup>2</sup>.
- 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 trên mọi lĩnh vực.
- Lọt vào danh sách Top 15 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2018 do Forbes bình chọn.

# Các dấu mốc phát triển

- Khai trương 13 TTTM, nâng tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng lên gần 1,6 triệu m<sup>2</sup> 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.



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



- Đạt mức doanh thu và lợi nhuận kỉ lục từ khi thành lập đến nay nhờ việc nâng cao hiệu quả hoạt động của 83 TTTM hiện hữu.
- Điểm số Quản trị công ty trong năm tăng mạnh thông qua những nỗ lực của Vincom Retail trong việc liên tục cải tiến các yếu tố Môi trường – Xã hội – Quản trị công ty (ESG) được ghi nhận bởi cơ quan quản lý.

2019

2021

2023

2020



- Khai trương Vincom Mega Mall Ocean Park với quy mô bốn tầng nổi, diện tích 56.000 m<sup>2</sup>, 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.

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 TTTM 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).





## Lĩnh vực kinh doanh

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



# Lĩnh vực kinh doanh

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.

Bắt đầu từ TTTM Vincom Mega Mall Smart City, các 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.

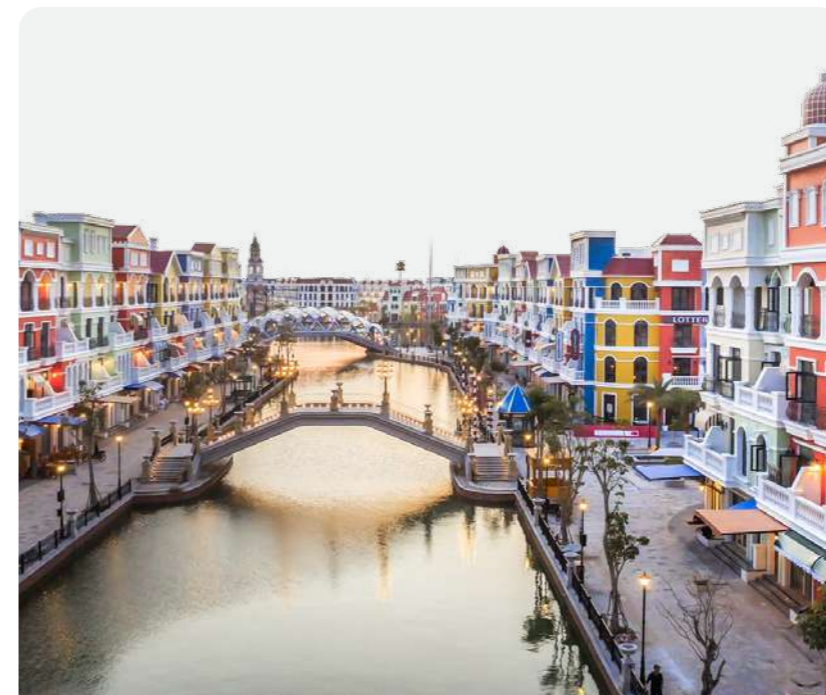


4

## 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.



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 trung tâm 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.



5

## Bất động sản nhà phố thương mại

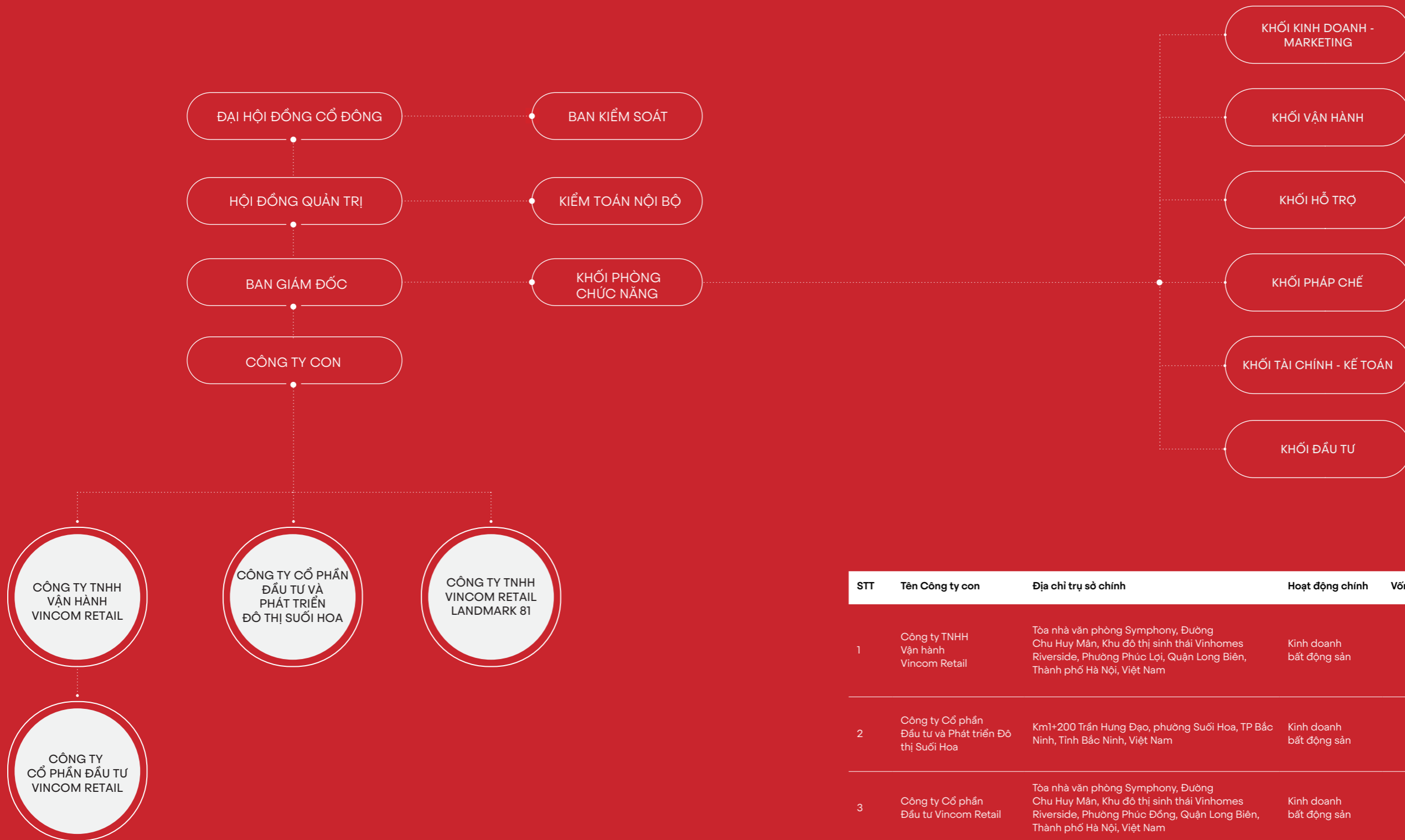
Vincom Retail phát triển nhà phố thương mại (shophouse) xung quanh các TTTM Vincom Plaza và Vincom+. Dòng tiền từ việc bán các bất động sản này giúp Công ty có thêm nguồn vốn để đầu tư và phát triển các TTTM.

6

## Du lịch bán lẻ

Vincom Retail giúp kết nối chủ sở hữu các bất động sản nhà phố thương mại với khách thuê, tổ chức bộ máy vận hành, quản lý chất lượng vận hành và chăm sóc khách thuê tại các khu phố thương mại, xây dựng và triển khai các chương trình marketing thu hút khách mua sắm tới các dự án bất động sản du lịch hấp dẫn nhất Việt Nam như Hưng Yên, Nha Trang, Phú Quốc.

# Mô hình Quản trị



STT	Tên Công ty con	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (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 sinh thái 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%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km1+200 Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	352.000.000.000	99,9%
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 ("HĐQT")



## Bà Thái Thị Thanh Hải

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

Bà Thái Thị Thanh Hải được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ tháng 06 năm 2018.

## Bà Trần Mai Hoa

Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc ("TGD")

Bà Trần Mai Hoa được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT vào năm 2017. Năm 2014, bà gia nhập Vincom Retail trong vai trò Giám đốc Ban Quản lý Dự Án tại Vincom Mega Mall Times City và Vincom Mega Mall Royal City, và Phó Tổng Giám đốc từ năm 2014 đến 2016, đồng thời bà cũng giữ chức vụ Tổng Giám Đốc từ năm 2017 đến tháng 10 năm 2023 và được tái bổ nhiệm vào vị trí Tổng Giám Đốc từ ngày 18 tháng 03 năm 2024. 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 HĐQT

Ông Nguyễn Thế Anh được bầu làm Thành viên HĐQT vào 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 HĐQT

Bà Lê Mai Lan được bầu vào HĐQT 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, và 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), 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 HĐQT

Ông Fong, Ming Huang Ernest được bầu làm Thành viên Độc lập HĐQT 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 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 Vinayak

Thành viên độc lập HĐQT

Ông Sanjay Vinayak được bầu làm Thành viên Độc lập HĐQT kể từ ngày 05 tháng 01 năm 2021. Với bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, trước khi gia nhập HĐQT 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 ("BGĐ")



**Bà Trần Mai Hoa**

Phó Chủ tịch 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 giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 16 tháng 03 năm 2021 đến ngày 11 tháng 10 năm 2023. Bà cũng giữ vai trò Tổng Giám đốc Công ty từ ngày 11 tháng 10 năm 2023 đến ngày 18 tháng 03 năm 2024.



**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 Nguyễn Duy 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 Khánh tốt nghiệp Trường Đại học Ngoại Thương, Đại học Luật Hà Nội và Thạc sĩ chuyên ngành Luật – Kinh doanh Quốc tế của Đại học Ngoại Thương.



**Bà Phạm Thị Ngọc Hà**

Giám đốc Tài chính

Bà Phạm Thị Ngọc Hà được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính của Công ty kể từ ngày 07 tháng 09 năm 2021. Trước khi gia nhập 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 sĩ Quản trị kinh doanh tại Trường Đại học Nam Columbia. Bà Phạm Thị Ngọc Hà sở hữu các chứng chỉ Kiểm toán viên hành nghề Việt Nam (CPA Việt Nam), chứng chỉ hành nghề thuế tại Việt Nam và chứng chỉ Kế toán trưởng.



**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 kiểm toán TNHH 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 ("BKS")



## Ông Chu Anh Dũng

Trưởng BKS

Ông Chu Anh Dũng được bổ nhiệm làm Trưởng BKS 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 ngành Tài chính Ngân hàng - Đại học Ngoại thương.

## Bà Nguyễn Thu Phương

Thành viên BKS

Bà Nguyễn Thu Phương được bổ nhiệm làm Thành viên BKS 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 BKS

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

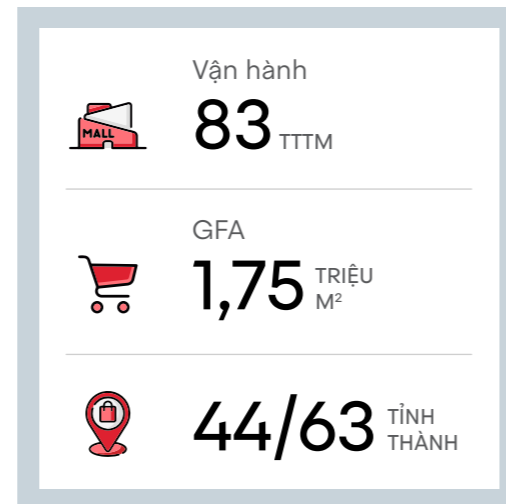
1

## Chiến lược phát triển

Vincom Retail xác định luôn giữ vững vị thế tiên phong kiến tạo và là chủ đầu tư bất động sản bán lẻ dẫn đầu về độ phủ và tổng diện tích mặt sàn bán lẻ tại Việt Nam.

Tính tới hết 2023, Vincom Retail đang vận hành 83 TTTM tại 44/63 tỉnh thành trên cả nước với tổng diện tích GFA mặt sàn bán lẻ 1,75 triệu m<sup>2</sup>. Năm 2024, Vincom Retail dự kiến khai trương thêm sáu TTTM mới, gồm hai Vincom Mega Mall (“VMM”) là Grand Park và Ocean Park 2, và bốn Vincom Plaza, đưa vào thị trường khoảng ~171.000m<sup>2</sup> GFA mặt sàn bán

lẻ. Trong tương lai xa hơn, Vincom Retail dự kiến sẽ phát triển với đa phần là các TTTM quy mô lớn, nằm trong các đại đô thị Vinhomes với diện tích từ hàng trăm tới hàng nghìn hecta. Các TTTM quy mô lớn sẽ giúp đáp ứng tốt hơn nhu cầu trải nghiệm của khách mua sắm, tận dụng được lượng khách mua sắm là cư dân tại các khu đô thị Vinhomes và dân cư khu vực xung quanh, đồng thời tăng tốc độ hoàn thiện thủ tục pháp lý khi đi cùng các khu đô thị Vinhomes do tập trung được năng lực của đội ngũ phát triển dự án.



2

## Chiến lược sản phẩm

Vincom Retail luôn giữ vững vị thế tiên phong kiến tạo và là chủ đầu tư bất động sản bán lẻ hàng đầu về độ phủ và tổng diện tích mặt sàn bán lẻ tại Việt Nam.

### Nâng cấp định vị, tăng hiệu quả khai thác với các TTTM đã đi vào hoạt động

Đối với 83 TTTM đang hoạt động, Vincom Retail sẽ tiếp tục quá trình nâng cấp định vị để tăng hiệu quả khai thác kinh doanh, phát triển các TTTM. Vincom Retail luôn nỗ lực giới thiệu với thị trường các TTTM mang tính định vị cho người tiêu dùng về mua sắm, ẩm thực với các thương hiệu dẫn đầu xu hướng, các nhà hàng chất lượng dịch vụ hàng đầu Việt Nam cũng như đạt đẳng cấp quốc tế, tùy đặc tính của từng địa phương nơi Vincom Retail có mặt.

### Tập trung phát triển các Vincom Mega Mall thế hệ mới theo mô hình Life-Design Mall

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 để đưa vào các VMM – loại hình TTTM chiếm tỷ trọng lớn nhất về GFA mặt sàn bán lẻ của Vincom Retail trong tương lai. Đây là các trung tâm mua sắm, trải nghiệm ẩm thực, giải trí, gắn kết cộng đồng, hướng tới khách mua sắm có phong cách sống hiện đại và cá tính. Các VMM được phát triển theo mô hình này mang thiết kế kiến trúc độc đáo, mang tính biểu tượng nơi nó có mặt, có cơ cấu 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.

### Phát triển mô hình sản phẩm mới - Tiếp tục nhân rộng mô hình Du lịch bán lẻ

Năm 2023, Vincom Retail tiên phong kiến tạo nên mô hình bất động sản bán lẻ mới với Grand World tại thành phố điểm đến Ocean City Hà Nội, tạo cú hích cho thị trường bán lẻ Hà Nội nói riêng và khu vực miền Bắc nói chung. Vincom Retail sẽ tiếp tục nghiên cứu, mở rộng việc triển khai mô hình du lịch bán lẻ tại các thị trường tiềm năng phù hợp tại Việt Nam trong tương lai gần. Bên cạnh đó, các mô hình bán lẻ hiện đại khác sẽ tiếp tục được Vincom Retail nghiên cứu và triển khai vào thời điểm phù hợp, không ngừng nâng cao giá trị của công ty.



# Chiến lược kinh doanh

3

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

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

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 mô hình cửa hàng flagship mới lạ, độc đáo. Trong năm 2023, Vincom Retail tiếp tục là điểm đến của các cửa hàng như vậy của các thương hiệu quốc tế nổi bật như Nike, Sony, Swarovski, Pizza 4P's, Aldo và Estee Lauder.

4

## Chiến lược chăm sóc và phát triển khách 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 thông qua việc chèn chu cơ sở vật chất và chất lượng dịch vụ, đảm bảo sự thoải mái, thuận tiện ở tất cả các điểm chạm với khách hàng duy trì và liên tục đào tạo văn hóa Dịch vụ từ Trái tim nhằm mang đến sự hài lòng của khách hàng khi mua sắm và trải nghiệm tại các TTTM Vincom.

Về cơ sở vật chất, Vincom Retail liên tục chèn chu hệ thống đạt các tiêu chuẩn vận hành được định kỳ rà soát và làm mới, 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. Ngoài ra, từ năm 2024, Vincom

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.

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.

Retail sẽ tạo thêm nhiều điểm nhấn "xanh" và tạo các điểm check-in thay đổi theo quý với chất liệu chủ yếu đến từ thiên nhiên và đồ tái chế theo chiến lược phát triển bền vững của công ty (tham khảo thêm tại Chương V).

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.



# Chiến lược kinh doanh

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, các khu phố thương mại mới, điển hình như dự án Grand World tại thành phố điểm đến Ocean City Hà Nội khai trương tháng 12 năm 2023, 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 cho 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, 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, v.v. 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.

6

## Chiến lược phát triển bền vững

Vui lòng xem tại Chương V – Phát triển bền vững.

Vincom Retail sẽ tập trung phát triển chủ yếu các TTTM quy mô lớn Vincom Mega Mall, nằm trong các đại đô thị Vinhomes có diện tích từ hàng trăm tới hàng nghìn hecta trong tương lai





# 03

## Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024

48 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và triển vọng kinh tế năm 2024

54 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023

57 Kế hoạch hoạt động năm 2024



# Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và triển vọng kinh tế năm 2024

## Kinh tế thế giới năm 2023

Trong năm 2023, tốc độ tăng trưởng toàn cầu có dấu hiệu chậm lại và không đồng đều do sự gia tăng phân mảnh về địa kinh tế và những hệ lụy lâu dài của xung đột chính trị giữa Nga & Ukraine. Một số khác có tính chu kỳ hơn, bao gồm cả tác động của việc thắt chặt chính sách tiền tệ cần thiết, cắt giảm chính sách tài khóa trong bối cảnh nợ và lạm phát tăng cao và các hiện tượng thời tiết khắc nghiệt.

Tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2023 ước tính thấp hơn so với năm 2022: Theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế, tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2023 ước tính đạt mức 3,0%, thấp hơn mức 3,5% vào năm 2022. Theo ước tính của OECD, tăng trưởng toàn cầu đạt khoảng 2,9% trong 2023, thấp hơn mức tăng 3,3% vào năm 2022.

Lạm phát toàn cầu đã có xu hướng giảm: Quỹ Tiền tệ Quốc tế nhận định lạm phát toàn

cầu sẽ giảm từ mức đỉnh 8,7% vào năm 2022 xuống 6,9% vào năm 2023 nhờ vào các chính sách thắt chặt tiền tệ của các ngân hàng trung ương các nước.

Điều kiện tài chính bị thắt chặt tại các nền kinh tế lớn: Tác động tích lũy của việc tăng lãi suất trong quá khứ và thắt chặt định lượng đã đè nặng lên các khoản chi tiêu của người dân và các hộ gia đình. Tuy nhiên, một vài ngân hàng trung ương ở một số nền kinh tế phát triển như Anh và Canada đã bắt đầu tạm dừng tăng lãi suất khi áp lực lạm phát đã giảm bớt.

Phân mảnh về địa kinh tế ngày càng gia tăng: Xung đột chính trị tại Ukraine đã chia cắt nền kinh tế thế giới thành các khối, gia tăng căng thẳng địa chính trị và dẫn tới nhiều hạn chế về thương mại quốc tế.

## Kinh tế Việt Nam năm 2023

GDP tăng **5,05%**

Kiểm soát lạm phát ở mức **3,25%**

Ngành bán lẻ đứng

**#1**

về số lượng giao dịch góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài

Việt Nam duy trì khả năng tăng trưởng bền bỉ trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới còn nhiều biến động. Trong năm 2023, GDP ước tính tăng 5,05% so với năm 2022, mặc dù thấp hơn mục tiêu Chính phủ đề ra, nhưng thuộc nhóm các nước có tăng trưởng cao nhất trên thế giới và khu vực Đông Nam Á. Lạm phát cũng được kiểm soát phù hợp ở mức 3,25%, đạt mục tiêu do Quốc hội đề ra là mức dưới 4,5%.

Chính sách tiền tệ hỗ trợ đóng vai trò củng cố và ổn định nền tảng kinh tế vĩ mô trong năm 2023. Động lực đáng chú ý nhất cho tăng trưởng năm nay của Việt Nam chính là các biện pháp hỗ trợ kịp thời, chủ động của Chính phủ trong nỗ lực giải quyết khó khăn cho lĩnh vực bất động sản và thị trường trái phiếu doanh nghiệp. Trong năm, NHNN đã điều chỉnh giảm bốn lần các mức lãi suất điều hành để khuyến khích người tiêu dùng, bên cạnh việc giảm 2%

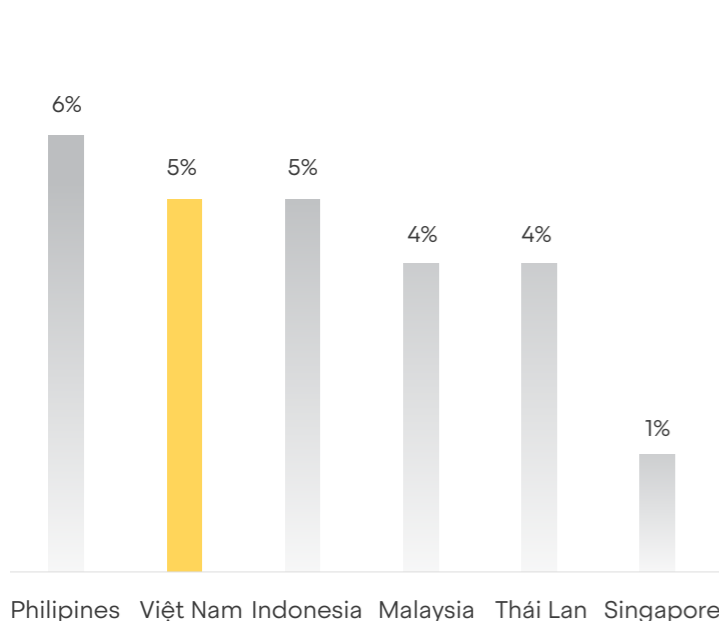
thuế VAT và các biện pháp mới liên quan tới hỗ trợ tín dụng.

Vốn đầu tư nước ngoài ghi nhận ấn tượng trong năm 2023 khi xu hướng toàn cầu là đa dạng hóa chuỗi cung ứng ra khỏi Trung Quốc. Tổng vốn đăng ký vào Việt Nam ước đạt 36,6 tỷ USD, tăng 32,1% so với cùng kỳ, trong khi vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam ước đạt 23,2 tỷ USD, là mức cao nhất trong 5 năm qua. Ngành bán buôn, bán lẻ đứng số một về số lượng giao dịch góp vốn mua cổ phần, chiếm 43% tổng số lượng giao dịch.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 6.231,8 tỷ đồng, tăng 9,6% so với năm trước (năm 2022 tăng 20%), và tăng 7,1% nếu loại ảnh hưởng của yếu tố tăng giá (năm 2022 tăng 15,8%).

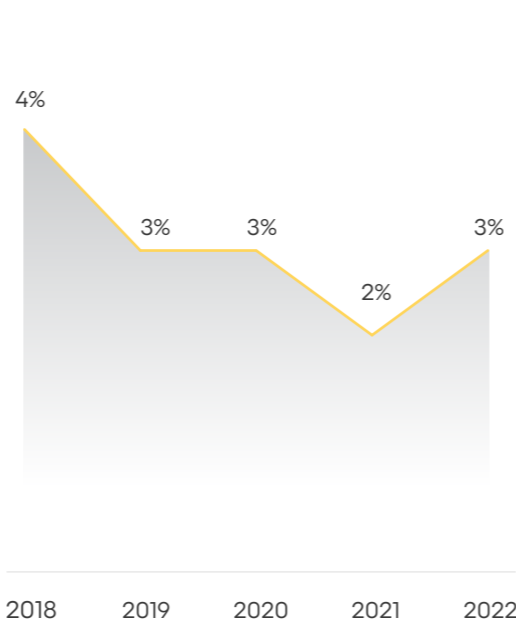
## Tăng trưởng GDP các quốc gia Đông Nam Á

(%)



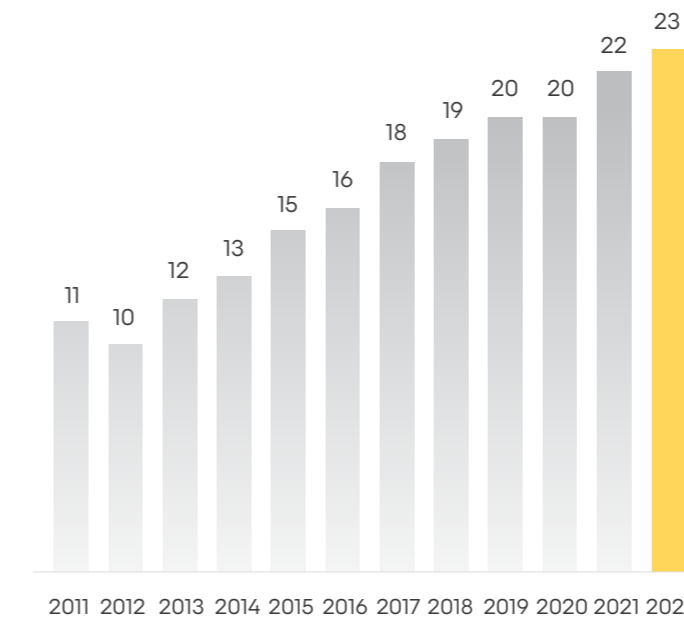
## CPI

(%)



## Vốn FDI giải ngân

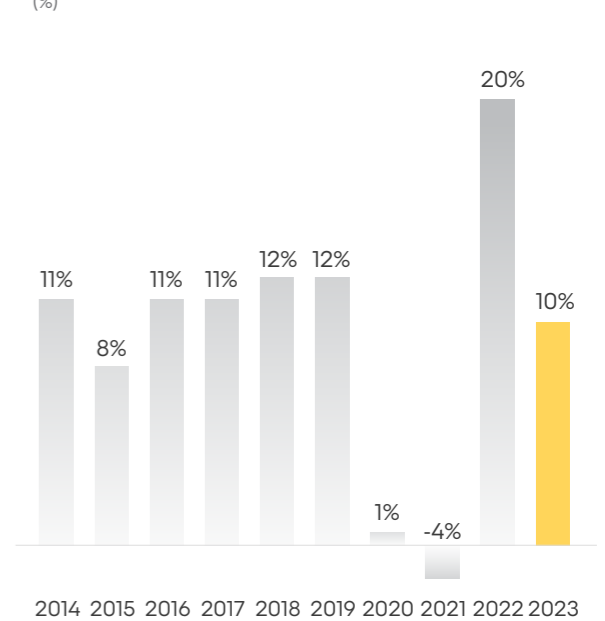
(tỷ USD)



Nguồn: Tổng cục thống kê

## Tăng trưởng bán lẻ và hàng hóa dịch vụ theo năm

(%)



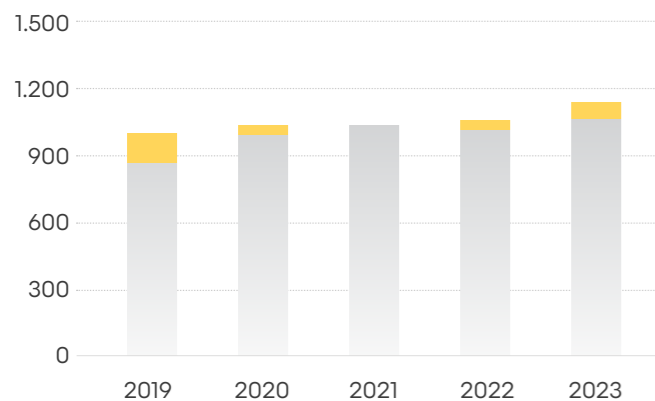
# Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và triển vọng kinh tế năm 2024

## Bất động sản bán lẻ

Theo CBRE, trong năm 2023, thị trường bất động sản bán lẻ đã duy trì hoạt động ổn định trong bối cảnh niềm tin người tiêu dùng giảm sút, là một năm sôi động với nhiều thương hiệu gia nhập hoặc mở rộng mới. Các thương hiệu cao cấp vẫn tích cực hoạt động bất chấp các thách thức về kinh tế. Thị trường bán lẻ Hà Nội ghi nhận thêm 90.000 m<sup>2</sup> nguồn cung mặt sàn bán lẻ cho thuê (Net Leasable Area - NLA), trong khi Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận thêm 21.000 m<sup>2</sup> NLA.

### Hà Nội

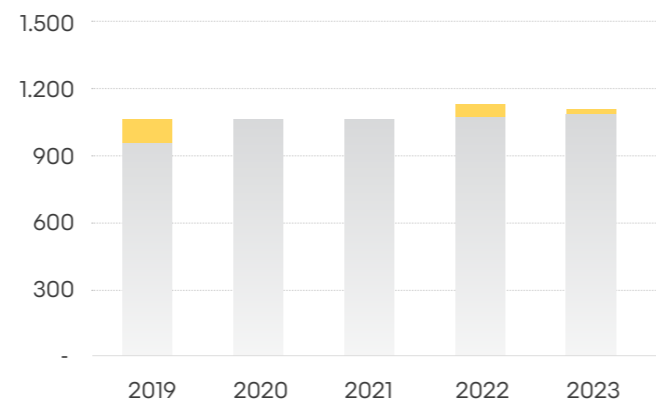
(Diện tích cho thuê '000m<sup>2</sup>)



■ Nguồn cung hiện hữu ■ Nguồn mới

### Thành phố Hồ Chí Minh

(Diện tích cho thuê '000m<sup>2</sup>)



Nguồn: CBRE

## Triển vọng năm 2024

### Kinh tế vĩ mô

Trong năm 2024, kinh tế thế giới được dự báo sẽ ít cải thiện so với năm 2023 khi những thách thức và khó khăn liên quan tới phân mảnh về địa chính trị và chính sách tiền tệ và tài khóa thắt chặt tại nhiều quốc gia còn hiện hữu. Theo WTO, thương mại toàn cầu năm 2024 được dự báo sẽ duy trì sự bất định, bên cạnh việc đà phục hồi của hoạt động đầu tư FDI sẽ còn chậm đặc biệt trong bối cảnh đa số các nước áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu 15% và cầu tiêu dùng còn yếu. Điểm tích cực là lãi suất sẽ giảm khi lạm phát toàn cầu tiếp tục giảm, qua đó sẽ kích thích đầu tư và tiêu dùng tăng dần trở lại.

Tuy nhiên, tăng trưởng tại Việt Nam được kỳ vọng sẽ tích cực hơn khi hiện tại nền kinh tế nội địa đã có những thuận lợi cơ bản từ sự ổn định vĩ mô. Với xu hướng đa dạng chuỗi cung ứng ra khỏi Trung Quốc và Việt Nam là một trong những lựa chọn ưu tiên của dòng vốn FDI trong năm 2023, dòng vốn đầu tư từ nước ngoài vào

Việt Nam dự kiến sẽ tiếp tục được duy trì ở mức cao trong năm 2024, với lĩnh vực sản xuất chiếm ưu thế trong vốn đăng ký mới. Bên cạnh đó, khi các mối đe dọa từ lạm phát và tỷ giá hối đoái đã giảm bớt, dự kiến Chính phủ sẽ tiếp tục triển khai các chính sách tiền tệ mang tính hỗ trợ tăng trưởng, thúc đẩy đầu tư công, tháo gỡ khó khăn liên quan tới nguồn vốn tín dụng. Các tổ chức nước ngoài dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt mức 6,0% trong năm 2024, phù hợp với mức mục tiêu tăng trưởng 6,0 - 6,5% do Chính phủ đề ra. Lạm phát cũng được kỳ vọng duy trì dưới mức 4 - 4,5% do Quốc hội đề ra.

Tăng trưởng tại Việt Nam được kỳ vọng sẽ tích cực hơn khi hiện tại nền kinh tế nội địa đã có những thuận lợi cơ bản từ sự ổn định vĩ mô



## Triển vọng năm 2024

### Bất động sản bán lẻ

Trong bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức, ngành bất động sản dự kiến sẽ phục hồi trở lại và tiếp tục tăng trưởng lành mạnh và bền vững hơn trong năm 2024. Các bộ luật mới như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản mở ra hy vọng tháo gỡ vướng mắc pháp lý cho các dự án bất động sản và các cải cách hành chính tăng cường rút ngắn thời gian phê duyệt dự án, cấp giấy chứng nhận đầu tư trong 2023, cùng môi trường lãi suất thấp sẽ là những động lực lớn nhất cho bất động sản hồi phục mạnh mẽ trong năm 2024. Sự ấm lên của thị trường bất động sản, kèm theo tín hiệu hồi phục của thị trường bán lẻ nhờ việc phục hồi du lịch, cũng như dòng vốn đầu tư trong nước và vốn FDI tiếp

tục tăng trưởng, được kỳ vọng sẽ tạo tâm lý ổn định hơn cho người tiêu dùng, đưa bán lẻ tăng trưởng trở lại. Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản bán lẻ dự kiến sẽ quay lại dẫn quỹ đạo tăng trưởng ổn định.

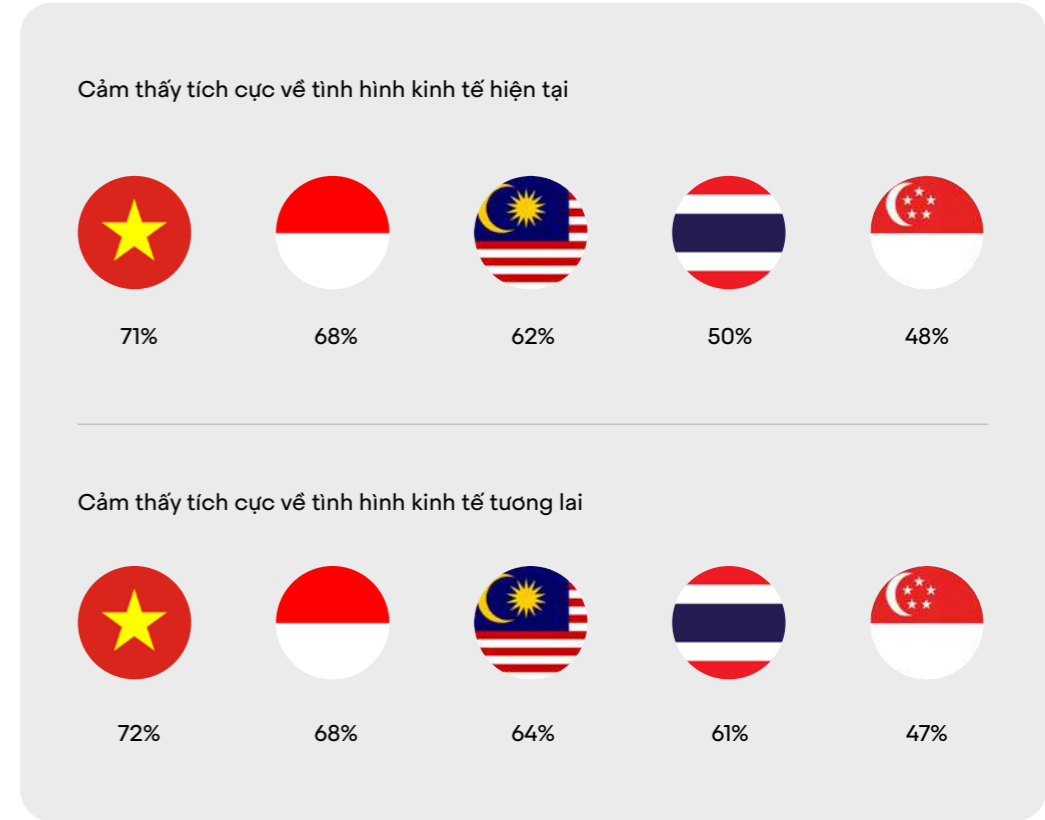
Theo CBRE, tăng trưởng doanh thu bán lẻ tại Việt Nam nhìn chung ở mức khả quan so với các thị trường quốc tế. Tại một số khu vực như Châu Âu, Úc và Trung Quốc, lạm phát gia tăng đã gây áp lực lớn lên tăng trưởng doanh thu bán lẻ. Trong khi đó, Việt Nam luôn ghi nhận tăng trưởng doanh thu bán lẻ ở mức cao so với hầu hết các nền kinh tế lớn trên thế giới xuyên suốt năm 2023.

Tốc độ tăng cao trong năm 2023 chủ yếu do doanh thu giảm mạnh trong năm 2022



Cũng trong một báo cáo khảo sát của CBRE cho thấy người tiêu dùng Việt Nam hiện tại trong nhóm lạc quan nhất khu vực Đông Nam Á. Khoảng 72% số lượng người được khảo sát tại Việt Nam cho biết cảm thấy tích cực về tình hình kinh tế trong tương lai, nhìn chung

có tâm lý lạc quan hơn so với các quốc gia khác trong khu vực. Và với nền tảng cơ cấu dân số vàng ở mức cao nhất khu vực, Việt Nam vẫn là một thị trường tiềm năng cho các nhà bán lẻ trong nước và nước ngoài thúc đẩy mở rộng và phát triển.



Trong năm 2024, với việc nguồn cung tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh còn khan hiếm, nguồn cung Hà Nội dự sẽ chủ yếu tới từ những dự án ở khu vực ngoài trung tâm, với 139.000 m<sup>2</sup> diện tích sàn bán lẻ. Tương tự, Nguồn cung tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng dự kiến ghi nhận thêm khoảng 76.000 m<sup>2</sup> diện tích sàn bán lẻ tại các khu vực ngoài trung tâm, trong đó Vincom Mega Mall Grand Park tại quận 9 dự kiến sẽ là trung tâm mua sắm lớn nhất được khai trương trong năm tới. Khu vực trung tâm tại cả hai thành phố lớn đều không có nguồn cung mới sẽ khiến mức giá thuê trung tâm duy trì ở mức cao và dự tiếp tục tăng trong năm 2024, tương tự với tỷ lệ lấp đầy.

về lạm phát tác động tiêu cực đến mức chi tiêu ở hầu hết các danh mục hàng hóa trong bối cảnh kinh tế khó khăn. Trong đó các mặt hàng thực phẩm, hàng tạp hóa dùng tại nhà và dịch vụ ăn uống bên ngoài là những danh mục có sự tăng giá được nhiều người nhận ra nhất. Cũng theo tổ chức này, trong tương lai, người tiêu dùng Việt Nam cũng sẽ tiếp tục cắt giảm phần lớn chi tiêu thông thường, chỉ tăng chi tiêu cho các mặt hàng thiết yếu như hàng tạp hóa, các sản phẩm chăm sóc cá nhân và sản phẩm xanh, bền vững. Các nhà bán lẻ cũng đã và đang nắm bắt các xu hướng tiêu dùng này để nâng cao chất lượng các sản phẩm phù hợp cũng như nâng cao trải nghiệm khách hàng.

Về mặt tiêu dùng, theo McKinsey, phần lớn người tiêu dùng tại Việt Nam đã có nhận thức

# Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023

## Phân tích doanh thu và lợi nhuận năm 2023

Lũy kế cả năm 2023, Vincom Retail đạt 9.791 tỷ đồng tổng doanh thu, tăng 33% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 4.409 tỷ đồng, tăng 59% so với cùng kỳ năm trước và ghi nhận biên lợi nhuận sau thuế ở mức 45% doanh thu. Biên lợi nhuận của Vincom Retail tiếp tục ghi nhận tăng trưởng ấn tượng nhờ việc tập trung tối ưu hiệu quả hoạt động, chi phí năng lượng quản lý vận hành của các TTTM hiện hữu.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan đạt 7.796 tỷ đồng, đóng góp lớn nhất từ tăng tỷ lệ lấp đầy, bên cạnh việc tăng doanh thu tiến điện, nước, các dịch vụ gia tăng khác và không còn các gói hỗ trợ khách hàng về miễn tiền thuê như trong năm 2022. Thu nhập thuần từ hoạt động cho thuê (Leasing NOI) tăng 18% lên 5.746 tỷ đồng.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 1.772 tỷ đồng, ghi nhận mức tăng 1.391 tỷ đồng so với năm trước, đến từ việc bàn giao đúng tiến độ 346 bất động sản chủ yếu tại các dự án Quảng Trị và Điện Biên Phủ. Vincom Retail ghi nhận 223 tỷ đồng trong Doanh thu khác, chủ yếu đến từ doanh thu môi giới các dự án tại Grand World tại thành phố điểm đến Ocean City Hà Nội.

Lợi nhuận sau thuế

**4.409** TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận sau thuế tăng

**58,8%**

Chỉ tiêu	2023 (Tỷ đồng)	2022 (Tỷ đồng)	Tăng / Giảm
Doanh thu cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.796	6.864	13,58%
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.772	381	365,24%
Doanh thu khác	223	116	92,38%
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>9.791</b>	<b>7.361</b>	<b>33,01%</b>
Lãi hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (*)	5.746	4.856	18,33%
(% Doanh thu)	74%	71%	(+3 dpt)
Lợi nhuận trước thuế	5.526	3.524	56,79%
Lợi nhuận sau thuế	4.409	2.777	58,75%
(% doanh thu)	45%	38%	(+7 dpt)

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán Vincom Retail năm 2022, 2023  
(\*) Số liệu công ty ước tính

## Phân tích bảng cân đối tài sản

Tính tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng tài sản là 47.654 tỷ đồng, tăng 4.953 tỷ đồng so với cuối năm 2022. Theo đó, tài sản ngắn hạn là 10.037 tỷ đồng, giảm 498 tỷ đồng so với mức 10.535 tỷ đồng tại thời điểm cùng kỳ năm 2022, chủ yếu do do giảm giá trị hàng tồn kho của các dự án bất động sản shophouse xây dựng tại Điện Biên và Quảng Trị được bàn giao cho khách hàng trong năm 2023. Tài sản dài hạn tăng từ 32.166 tỷ đồng cuối năm 2022 lên 37.617 tỷ đồng vào cuối năm 2023, đến phần lớn từ tăng khoản đặt cọc hợp tác đầu tư nhằm có quyền mua lại một số TTTM trong tương lai sau khi hoàn thiện.

Tổng nợ vay của Vincom Retail tăng 749 tỷ đồng từ 3.187 tỷ đồng trong năm 2022 lên 3.936 tỷ đồng vào cuối năm 2023, chủ yếu do trong

năm Công ty thực hiện tất toán khoản trái phiếu 1.050 tỷ và tăng khoản vay ngắn hạn 1.772 tỷ phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Vốn chủ sở hữu tăng 4.402 tỷ đồng từ 33.425 tỷ đồng trong năm 2022 lên 37.827 tỷ đồng trong năm 2023, do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng từ 833 tỷ đồng cuối năm 2022 lên 1.496 tỷ đồng vào cuối năm 2023. Trong năm 2023, tổng số tiền phải nộp Ngân sách nhà nước (“NSNN”) là 1.837 tỷ đồng. Công ty đã nộp tổng số 1.174 tỷ đồng vào NSNN.

Tổng tài sản năm 2023

**47.654** TỶ ĐỒNG

Chỉ tiêu	2023 (Tỷ đồng)	2022 (Tỷ đồng)	Tăng / Giảm
Tài sản ngắn hạn	10.037	10.535	-4,73%
Tài sản dài hạn	37.617	32.166	16,95%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>47.654</b>	<b>42.701</b>	<b>11,60%</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>9.827</b>	<b>9.276</b>	<b>5,94%</b>
Trong đó: tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)	3.936	3.187	23,50%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.496	833	79,59%
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>37.827</b>	<b>33.425</b>	<b>13,17%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán Vincom Retail năm 2022, 2023

## Các chỉ tiêu tài chính cơ bản



Tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/  
Tổng nguồn vốn

**79%**

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các chỉ số về tỷ lệ đòn bẩy và khả năng thanh toán của Vincom Retail tiếp tục duy trì ở mức tốt, đảm bảo nguồn vốn cần thiết cho các kế hoạch tăng trưởng với dòng tiền mặt ròng ổn định từ sản xuất kinh doanh.

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh giảm lần lượt từ 1,81 lần xuống 1,61 lần và 1,46 lần xuống 1,09 lần do phát sinh khoản vay ngắn hạn trong khi Tài sản ngắn hạn giảm nhẹ so với cùng kỳ. Tỷ lệ Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn và tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn

lần lượt ghi nhận ở mức 21% và 79%, đi ngang với tỷ lệ được ghi nhận trong năm 2022 cho thấy không có biến động đáng kể về cấu trúc nguồn vốn.

Bên cạnh đó, tỷ suất lợi nhuận tăng mạnh nhờ các biện pháp tối ưu giúp cấu trúc chi phí tiếp tục sẵn chắc và không tăng đáng kể so với năm 2022, trong khi doanh thu cho thuê tăng nhờ tăng được tỷ lệ lấp đầy và giá thuê biến động thuận lợi trong năm 2023.

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2022	
Cơ cấu tài sản	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	79	75
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	21	25
Cơ cấu nguồn vốn	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	21	22
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	79	78
Khả năng thanh toán	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,09	1,46
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,61	1,81
Tỷ suất lợi nhuận	Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	9,3	6,5
	Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	45,0	37,7
	Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	11,7	8,3

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán Vincom Retail năm 2022, 2023

## Các trọng tâm chiến lược năm 2024

Trong năm 2024, Vincom Retail đặt mục tiêu giữ vững vị trí dẫn đầu thị trường bất động sản bán lẻ, tiếp tục nâng cao chất lượng và trải nghiệm cho khách hàng.

Vincom Retail tập trung nâng cao hiệu quả hoạt động của các TTTM hiện hữu, đồng thời mở rộng phạm vi, phát triển và hoàn thiện các dự án mới với quy mô lớn và kiến trúc hiện đại. Đối với các tài sản hiện hữu, các sáng kiến liên quan tới tối ưu chi phí năng lượng, quản lý vận hành, nhân sự sẽ tiếp tục được đẩy mạnh, bên cạnh việc nâng cấp các TTTM để phù hợp với tiêu chuẩn quốc tế, tích hợp tự động hóa xây dựng hệ thống báo cáo quản trị trên các cấp độ. Vincom Retail cũng sẽ duy trì hợp tác và đồng hành với các thương hiệu lớn mang tính chiến lược, mở rộng độ phủ ra các tỉnh thành khác của Việt Nam để nâng cao tỷ lệ lấp đầy.

Công ty dự kiến sẽ chính thức ra mắt thị trường hai TTTM có quy mô lớn là Vincom Mega Mall Grand Park và Vincom Mega Mall Ocean Park 2, nằm trong các khu đô thị trọng điểm của Vinhomes. Kết hợp giữa mua sắm và trải nghiệm, đây là hai dự án tiếp nối xu hướng thiết kế tiên phong thế hệ mới Life-Design Mall với kiến trúc độc đáo theo chủ đề, đáp ứng nhu cầu về sản phẩm dịch vụ bắt kịp xu hướng hiện đại của người tiêu dùng và đem tới hệ thống trải nghiệm điểm nhấn, tiện ích đa dạng, hấp dẫn tương đương các TTTM trên thế giới và trong khu vực: tham quan, check-in, giải trí,

nghệ thuật, ăn uống, hoạt động kết nối cộng đồng, giáo dục. Đồng thời, Vincom Retail tiếp tục ra mắt các dự án Vincom Plaza tại các tỉnh thành, củng cố vị trí số một về thị phần và diện tích thuê tại thị trường bất động sản bán lẻ tại Việt Nam.

Với mục tiêu trở thành "điểm phải đến" trong năm 2024, Vincom Retail sẽ không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ qua việc phối hợp với khách thuê, triển khai các chương trình đào tạo phát triển đội ngũ chuyên môn cao và lan tỏa văn hóa "Dịch vụ từ Trái tim". Hơn nữa, nắm bắt xu hướng tiêu dùng "xanh" của người tiêu dùng, công ty liên tục triển khai các sáng kiến nâng cao hoạt động vận hành bền vững như đẩy mạnh phân loại rác, hợp tác với các khách hàng để thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường, lắp đặt thêm hệ thống pin mặt trời cho các TTTM hiện hữu. Bên cạnh đó, Vincom Retail sẽ liên tục làm mới hình ảnh, triển khai các chiến dịch kích thích mua sắm đa dạng trên các kênh truyền thông trực tuyến và mạng xã hội. Đối với các chiến lược mục tiêu chiến lược lâu dài, năm 2024, Vincom Retail tiếp tục có các chương trình hành động cụ thể theo các định hướng đã nêu ở phần Chiến lược kinh doanh trong Chương 2.



# 04

## Quản trị doanh nghiệp

- 60 Mô hình quản trị chung của Vincom Retail
- 62 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 65 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 66 Báo cáo Quản trị
- 69 Quản trị rủi ro
- 72 Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông
- 77 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 78 Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2023



# Mô hình quản trị chung của Vincom Retail

Vincom Retail hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, cho thuê và vận hành bất động sản bán lẻ là các TTTM thuộc quyền sở hữu, sử dụng và quản lý vận hành bởi Vincom Retail và các công ty con.

Mô hình quản trị của Vincom Retail được quản lý tập trung và phân tầng cho các cấp điều hành theo đúng Điều lệ Công ty, quy định pháp luật hiện hành và phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh và định hướng quản trị theo thông lệ quốc tế. Mô hình quản trị công ty hiện nay được thể hiện ở Chương 2, trang số 32 - 33 của Báo cáo thường niên này.



## Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

ĐHĐCĐ bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có quyền quyết định cao nhất của Vincom Retail. ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định định hướng phát triển của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm các thành viên HĐQT, thành viên BKS; quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính hợp nhất gần nhất của Công ty; quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền khác theo quy định tại Điều lệ, quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.

## Hội đồng Quản trị (HĐQT)

HĐQT là cơ quan quản lý của Vincom Retail, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc/và quyết định công việc khi được ĐHĐCĐ giao. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023, HĐQT có sáu thành viên, trong đó có hai thành viên HĐQT độc lập trong lĩnh vực tài chính, đảm bảo tuân thủ tỷ lệ thành viên HĐQT độc lập theo quy định pháp luật và theo thông lệ quốc tế.

## Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB)

Bộ phận KTNB trực thuộc HĐQT Công ty, do HĐQT thành lập và là đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập. KTNB gồm ba thành viên thuộc các lĩnh vực chuyên môn khác nhau để có thể tư vấn, đánh giá khách quan, đa dạng về các vấn đề chính trong hoạt động của Công ty. Định kỳ, Trưởng bộ phận KTNB thực hiện lập báo cáo gửi HĐQT đánh giá rủi ro trong các hoạt động kinh doanh của Vincom Retail và các Công ty con, đồng thời lập kế hoạch kiểm toán nội bộ năm kỳ/năm để kiểm tra, rà soát các hoạt động, các cơ sở có rủi ro cao.

## Ban Giám đốc (BGĐ)

BGĐ gồm TGD và các Phó TGD. BGĐ tổ chức và thực hiện các kế hoạch và chiến lược do HĐQT đã xây dựng.

TGD do HĐQT bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm. TGD đồng thời là người đại diện theo pháp luật, điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của HĐQT và pháp luật về việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ được giao.

## Ban Kiểm soát (BKS)

BKS là cơ quan giám sát HĐQT và TGD trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS do ĐHĐCĐ bầu ra và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao.

## Khối/Phòng chức năng

Khối/Phòng chức năng là các bộ phận thực thi các hoạt động chuyên môn chuyên biệt theo mô hình quản trị nội bộ của Công ty. Các Khối/Phòng chức năng thực hiện theo mô hình quản trị tập trung theo chỉ đạo của BGĐ và chịu trách nhiệm trước BGĐ.

## Các Công ty con

Các Công ty con hoạt động theo quy định tại Điều lệ của Vincom Retail, Điều lệ riêng của từng Công ty con và pháp luật hiện hành. Các chấp thuận, phê duyệt của các Công ty con tuân thủ theo quy định tại Điều lệ, quy định pháp luật hiện hành và quy định nội bộ của Vincom Retail.



# Báo cáo của HĐQT

## Giới thiệu về HĐQT

Kể từ ngày 26 tháng 05 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, HĐQT đã tiến hành họp 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 BGD và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 vào ngày 26 tháng 04 năm 2023.
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính (“BCTC”) năm 2023, 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 BGD 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 BGD nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

## Các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2023

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NQ-HĐQT-VCR	17/02/2023	Nghị quyết thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty
2	02/2023/NQ-HĐQT-VCR	28/02/2023	Nghị quyết thông qua chốt danh sách cổ đông họp ĐHĐCĐ năm 2023
3	03/2023/NQ-HĐQT-VCR	30/03/2023	Nghị quyết về việc tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 và phê duyệt chương trình họp, tài liệu họp
4	04/2023/NQ-HĐQT-VCR	26/04/2023	Nghị quyết bầu Chủ tịch HĐQT của công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028
5	05/2023/NQ-HĐQT-VCR	28/04/2023	Nghị quyết phê duyệt việc hợp tác phát triển các Dự án đầu tư xây dựng TTTM
6	06/2023/NQ-HĐQT-VCR	29/05/2023	Nghị quyết phê duyệt việc Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail sử dụng tài sản bảo lãnh cho nghĩa vụ của công ty con thuộc Tập đoàn Vingroup
7	07/2023/NQ-HĐQT-VCR	11/10/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty
8	08/2023/NQ-HĐQT-VCR	11/10/2023	Nghị quyết về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty
9	09/2023/NQ-HĐQT-VCR	20/10/2023	Nghị quyết phê duyệt về việc Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail sử dụng tài sản của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ của công ty con thuộc Tập đoàn Vingroup
10	10/2023/NQ-HĐQT-VCR	18/11/2023	Nghị quyết phê duyệt điều kiện bổ sung về việc Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail sử dụng tài sản của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ của công ty con thuộc Tập đoàn Vingroup
11	11/2023/NQ-HĐQT-VCR	14/12/2023	Nghị quyết phê duyệt ký kết, các điều khoản và giao dịch với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail
12	12/2023/NQ-HĐQT-VCR	29/12/2023	Nghị quyết phê duyệt, thông qua các hợp đồng/giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan trong năm 2024



## 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 trước bức tranh tiêu dùng chung của thế giới và khu vực khá ảm đạm với mức tăng trưởng khiêm tốn. Năm 2023 HĐQT đã đưa ra được các định hướng để tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động của 83 TTTM hiện hữu, đồng thời kiến tạo nên mô hình sản phẩm mới lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam với dự án Siêu quần thể Ẩm thực - Vui chơi giải trí và Mua sắm Grand World tại khu vực tổ hợp dự án “Ocean City” tại khu vực Hà Nội – Hưng Yên. Không chỉ tạo nên sinh khí mới cho thị trường bán lẻ, du lịch và bất động sản, Grand World còn là một bước tiến về hạ tầng tiện ích cho khu vực phía Đông Hà Nội và trở thành điểm đến hút khách mới trên bản đồ du lịch khu vực Thủ đô.

## Đánh giá của HĐQT về hoạt động của BGD

Với những kết quả đạt được trong năm 2023, một năm còn chịu nhiều tác động sau đại dịch Covid-19 và sức mua yếu, HĐQT đánh giá BGD đã có nhiều nỗ lực, liên tục nghiên cứu để đưa ra được mô hình sản phẩm mới mang tính tiên phong, khác biệt, đồng thời cũng không ngừng tìm tòi những khách thuê định vị cho các TTTM tại từng địa bàn để đem

## 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 đã tham gia chương trình đào tạo về quản trị Công ty.

Đối với hoạt động quản trị, trong năm 2023, HĐQT đã đẩy mạnh công tác này để đảm bảo tuân thủ pháp luật, minh bạch thông tin và kiểm soát tốt nhất các hoạt động của Công ty. Các tài liệu quản trị được phê duyệt đúng thẩm quyền và ban hành kịp thời. HĐQT cũng đã kịp thời chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của BGD trong việc thực hiện các mục tiêu, chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Công ty cũng đã có Quy định kiểm soát giao dịch với bên liên quan để kiểm soát việc tuân thủ đúng quy định pháp luật khi thực hiện các giao dịch này. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và dựa trên thông lệ thị trường.

tới xu hướng trải nghiệm mới cho người tiêu dùng. Đặc biệt, BGD 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, cải thiện chế độ phúc lợi, môi trường làm việc và kinh doanh có trách nhiệm cao với các bên liên quan.

# Báo cáo của BKS

Trong năm 2023, 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 2023, BKS tiến hành họp ba cuộc họp, trong đó hai cuộc họp định kỳ và một cuộc họp bất thường để bầu Trưởng BKS cho nhiệm kỳ 2023 – 2028 ngay sau khi các thành viên BKS nhiệm kỳ 2023 – 2028 được ĐHĐCĐ phê duyệt.

## Đánh giá tình hình tài chính của Công ty

BKS thống nhất với các nội dung của BCTC hợp nhất năm 2023 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 2023, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023 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, BGD 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 2023

Trong năm 2023, 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.

Trong năm, 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.

Phòng 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. 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, BKS

• Thù lao cho HĐQT là **2,9** tỷ đồng – tương đương **0,07%** lợi nhuận sau thuế năm 2023.

• Thù lao cho BKS là **0,8** tỷ đồng – tương đương **0,02%** lợi nhuận sau thuế năm 2023.

## Các thay đổi về thành viên HĐQT, BKS và BGD trong năm 2023

• Thay đổi về thành viên HĐQT: bổ nhiệm thành viên HĐQT nhiệm kỳ mới 2023 – 2028 từ ngày 26 tháng 04 năm 2023

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch
2	Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
3	Bà Lê Mai Lan	Thành viên
4	Ông Fong, Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập
5	Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập
6	Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên

• Thay đổi về thành viên BKS: bổ nhiệm thành viên BKS nhiệm kỳ mới 2023 – 2028 từ ngày 26 tháng 04 năm 2023

STT	Thành viên BKS	Chức vụ
1	Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban
2	Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên
3	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên

• Thay đổi thành viên BGD:

> Ngày 31 tháng 08 năm 2023, miễn nhiệm ông Nguyễn Duy Khánh khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc.

> Ngày 11 tháng 10 năm 2023, miễn nhiệm bà Trần Mai Hoa khỏi chức vụ Tổng giám đốc.

> Ngày 11 tháng 10 năm 2023, bổ nhiệm bà Phạm Thị Thu Hiền giữ chức vụ Tổng giám đốc và miễn nhiệm khỏi vị trí Phó Tổng Giám đốc.

> Ngày 11 tháng 10 năm 2023, bổ nhiệm bà Vũ Tuyết Hằng giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Thường trực.

> Ngày 29 tháng 01 năm 2024, miễn nhiệm bà Vũ Tuyết Hằng khỏi vị trí Phó Tổng Giám đốc Thường trực và bổ nhiệm ông Nguyễn Duy Khánh làm Phó Tổng Giám đốc Vận hành.

> Ngày 18 tháng 03 năm 2024, miễn nhiệm bà Phạm Thị Thu Hiền khỏi chức vụ Tổng Giám đốc, bổ nhiệm bà Trần Mai Hoa giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc. Bổ nhiệm bà Phạm Thị Thu Hiền giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing.

# Hoạt động KTNB

Trong năm 2023, KTNB của Công ty đã kiểm tra, rà soát và đánh giá các hoạt động kinh doanh, việc tuân thủ các quy định của Công ty với các hoạt động sau:

- Đánh giá rủi ro và định hướng hoạt động KTNB năm 2023.
- 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.

Trong năm 2023, KTNB đã họp hai cuộc họp đánh giá các hoạt động sáu tháng và cả năm của KTNB để có giải pháp và kế hoạch triển khai kịp thời.

Ngoài KTNB, HĐQT không thành lập các tiểu ban trực thuộc khác.

# Quản trị rủi ro ("QTRR")

Tại Vincom Retail, HĐQT và BGD luôn triển khai sát sao các hoạt động quản trị rủi ro và được thể hiện qua việc xây dựng bộ máy quản trị, các quy trình, quy định, tài liệu kiểm soát như sau:

## Về cơ cấu tổ chức QTRR

Công ty có BKS, KTNB thay mặt ĐHCĐ, HĐQT kiểm soát các rủi ro trong quá trình hoạt động của Công ty theo Điều Lệ và quy định pháp luật hiện hành. Đối với các hoạt động kinh doanh, vận hành hàng ngày sẽ do BGD Công ty thực hiện kiểm soát trực tiếp và có các bộ phận bộ phận chuyên môn theo lĩnh vực phụ trách như:

Thanh tra, Pháp chế kiểm soát các rủi ro pháp lý theo hệ thống Bảng kiểm tuân thủ pháp lý ("BKTT") để nhận diện, phân tích rủi ro và có các giải pháp hạn chế tối đa, ngăn chặn kịp thời các rủi ro kinh doanh, pháp lý, chính sách và các rủi ro khác có thể xảy ra.

## Về cách thức QTRR

Công ty không có bộ phận QTRR riêng, không có bộ quy định riêng về QTRR mà lồng ghép các nội dung về QTRR trong tất cả các khâu kinh doanh và vận hành để đảm bảo tối ưu, hiệu quả và kiểm soát sát với thực tế thực hiện:

- Đối với việc xây dựng quy định, quy chế: Xây dựng, rà soát thường xuyên bộ Quy định về đảm bảo sự minh bạch, kiểm soát tuân thủ pháp luật, đảm bảo thông tin riêng tư ban hành trên toàn Công ty.
- Đối với kiểm soát rủi ro tại từng cơ sở:
  - > Xây dựng BKTT 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.
  - > Xây dựng checklist kiểm soát các mốc tuân thủ về thuế (thời hạn nộp thuế, kê khai thuế).
  - > Định kỳ thuê 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.
- Tổ chức các hoạt động truyền thông, đào tạo nhằm nâng cao nhận thức, hiểu biết của CBNV về rủi ro và thường xuyên rà soát các quy định nội bộ để hạn chế tối đa các rủi ro phát sinh từ người lao động. Đặc biệt là các hành vi gian lận sẽ được xử lý vi phạm ở mức cao nhất theo nội quy Công ty.
- Trong quan hệ với đối tác, khách hàng: ban hành điều kiện mẫu cho các giao dịch, thỏa thuận Vincom Retail ký với đối tác về bảo mật thông tin, chống hối lộ để đảm bảo an toàn thông tin và minh bạch với các đối tác, khách hàng.

## Các rủi ro trọng yếu tác động đến hoạt động kinh doanh chính của Công ty và biện pháp kiểm soát:

Rủi ro	Nhận diện rủi ro	Biện pháp kiểm soát
<b>Kinh tế vĩ mô và thị trường</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Theo dõi sát các biến động kinh tế trong và ngoài nước 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.</li> <li>Theo dõi liên tục lượng khách đến các TTTM 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.</li> </ul>
<b>Pháp lý</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 BGD các vấn đề có liên quan, và hỗ trợ các phòng ban chức năng trong việc phổ biến kiến thức pháp luật và xử lý các vụ việc phát sinh nhằm nâng cao tính tuân thủ quy định của pháp luật cũng như nội quy Công ty.</li> <li>Bên cạnh đó, BGD 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.</li> </ul>

Rủi ro	Nhận diện rủi ro	Biện pháp kiểm soát
<b>Phát triển dự án</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 rủi ro trong quá trình xin các chấp thuận, giấy phép, thời gian kéo dài hơn dự kiến, ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh và tài chính của Công ty.</li> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 HĐQT và các bên liên quan về các điều chỉnh nếu có.</li> <li>Quản lý chặt chẽ các dự án đang được triển khai từ khâu lập ngân sách đến lựa chọn nhà thầu, thiết kế, xây dựng và quản lý ngân sách, chất lượng, đảm bảo tối đa hiệu quả đầu tư.</li> </ul>
<b>Kinh doanh và Vận hành TTTM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 phù hợp với thực tiễn thị trường, tối đa hóa giá trị kinh tế của tài sản.</li> <li>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 Covid-19.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đội ngũ kinh doanh và vận hành có mục tiêu cụ thể hàng năm về tỷ lệ lấp đầy và biểu giá thuê, kế hoạch hành động cụ thể nhằm đạt được các mục tiêu.</li> <li>Có 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.</li> </ul>
<b>An toàn, sức khỏe và môi trường</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trong quá trình vận hành các TTTM và xây dựng các TTTM mới, 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.</li> <li>Môi trường tự nhiên như bão, lũ lụt, hạn hán, động đất, sóng thần, nước biển dâng, trái đất nóng lên, dịch bệnh, đinh 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>

# Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông

## Thông tin cổ phiếu Vincom Retail 2023

Mã cổ phiếu

**(HOSE: VRE)**

Số lượng cổ phiếu lưu hành (tại ngày 29 tháng 12 năm 2023)

**2.272.318.410** CỔ PHIẾU

Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 29 tháng 12 năm 2023)

**52.945.018.953.000** ĐỒNG

Cổ phần chuyển nhượng tự do

**2.272.318.410** CỔ PHẦN

Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng

**Không**



Mức giá cổ phiếu giao dịch			Khối lượng cổ phiếu giao dịch khớp lệnh		
Mức giá	Ngày	Giá (đồng/CP)	Ngày	Khối lượng ('000 CP)	
Đóng cửa	29/12/2023	23.300	Đóng cửa	29/12/2023	4.356
Thấp nhất	11/01/2023	21.600	Thấp	10/02/2023	726
Cao nhất	16/08/2023	32.000	Cao	08/08/2023	17.961
<b>Giá bình quân *</b>		<b>29.262</b>	<b>Giao dịch trung bình mỗi ngày</b>		<b>3.932</b>

(\*): Tính bằng phương pháp bình quân gia quyền giá cổ phiếu đóng cửa, với trọng số là số ngày giao dịch trong năm 2023 (249 ngày).  
 Nguồn: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

## Biểu đồ diễn biến giá cổ phiếu năm 2023



Tính đến ngày 29 tháng 12 năm 2023, giá cổ phiếu VRE đạt 23.300 đồng/cổ phiếu.

## Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 29 tháng 12 năm 2023

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	60,33%	2	2	0
	– Trong nước	1.370.934.393	60,33%	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 đông khác	901.384.017	39,67%	25.779	316	25.463
	– Trong nước	176.378.198	7,76%	24.934	95	24.839
	– Nước ngoài	725.005.819	31,91%	845	221	624
<b>TỔNG SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU LƯU HÀNH</b>		<b>2.272.318.410</b>	<b>100%</b>	<b>25.781</b>	<b>318</b>	<b>25.463</b>
	– Trong nước	1.547.312.591	68,09%	24.936	97	24.839
	– Nước ngoài	725.005.819	31,91%	845	221	624
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		<b>56.500.000</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

## Sở hữu của cổ đông nội bộ

(Tại thời điểm 29 tháng 12 năm 2023)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>				
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%
<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>				
1	Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc		
2	Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing	61	0,000002%
3	Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	0	0%
4	Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc Vận hành	0	0%
5	Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	0	0%
6	Nguyễn Thị Lan Hương	Kế toán trưởng	0	0%
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>				
1	Chu Anh Dũng	Trưởng Ban	0	0%
2	Nguyễn Thu Phương	Thành viên	61	0,000002%
3	Trần Thanh Tâm	Thành viên	0	0%

## Sở hữu của cổ đông lớn sở hữu trên 5% số lượng cổ phiếu lưu hành

(Tại thời điểm 29 tháng 12 năm 2023)

STT	Cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	427.715.101	18,82%
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	943.219.292	41,51%

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

Không phát sinh

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

Không phát sinh

## Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn

Không phát sinh

## Giao dịch cổ phiếu quỹ

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 05 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 01 năm 2017	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 01 năm 2019	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 2023

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](http://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 2023, Phòng Quan Hệ Cổ đông và Nhà đầu tư đã tổ chức các cuộc họp, hội đàm, dẫn

các nhà đầu tư, chuyên gia phân tích tham quan các dự án TTTM cũng như các cơ sở thuộc hệ sinh thái Tập đoàn Vingroup, 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 bảy 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 Đầu tư Công ty Cổ phần Vincom Retail

Tầng 6, 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

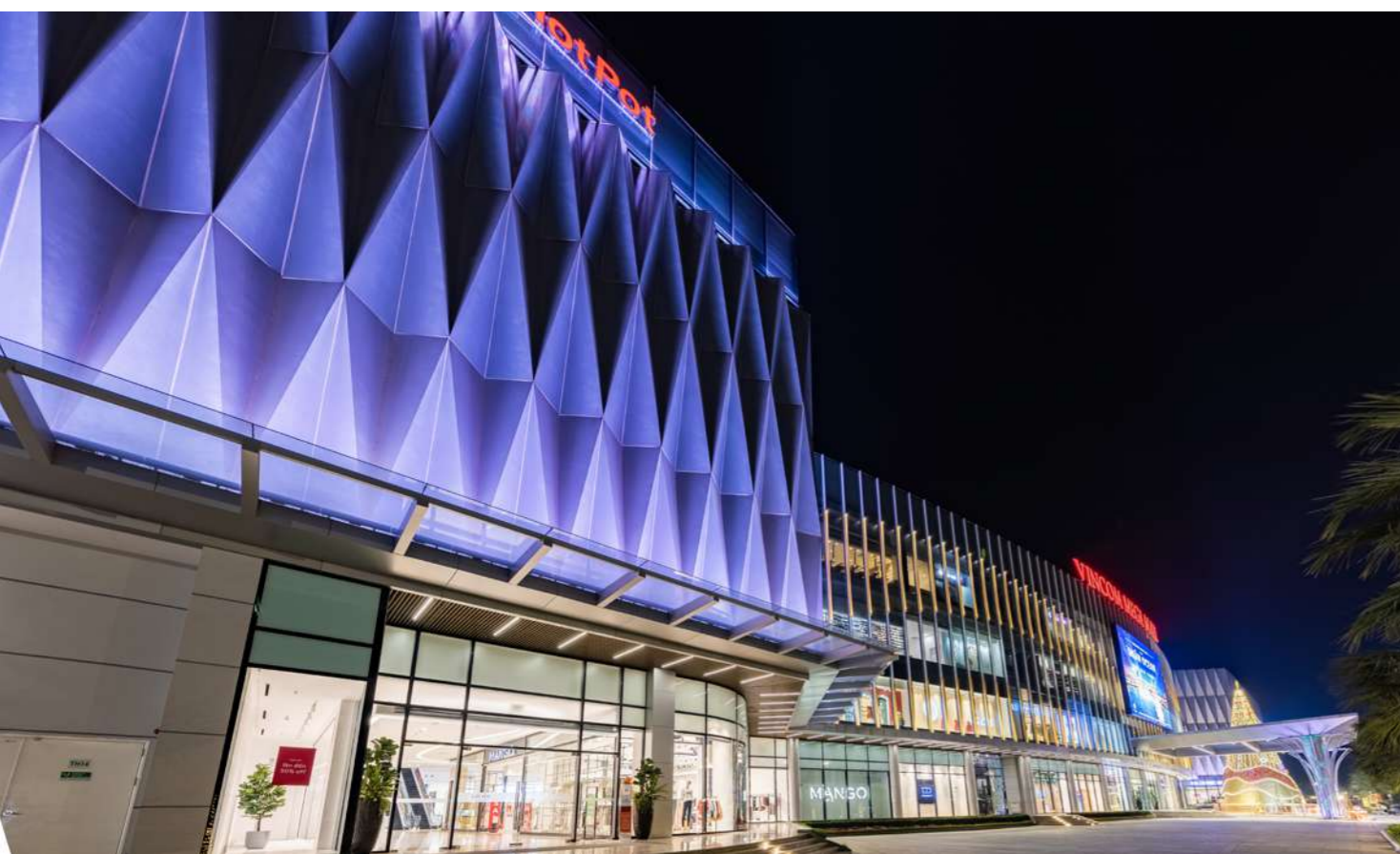
Email: [ir@vincom.com.vn](mailto:ir@vincom.com.vn)

## Lịch sự kiện 2023 Quan hệ Nhà đầu tư

SỰ KIỆN TRONG QUÝ I	HÌNH THỨC TỔ CHỨC/THAM DỰ
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2022	Điện đàm từ xa
VCSC - Vietnam Access Days 2023	Thành phố Hồ Chí Minh
CLSA - 19th CITIC CLSA Asean Forum	Thái Lan
Credit Suisse – 26th Asian Investment Conference	Hong Kong
SỰ KIỆN TRONG QUÝ II	
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2023	Điện đàm từ xa
ĐHCĐ thường niên 2023	Hội nghị kết nối truyền hình
BofA - 2023 APAC Financial, Real Estate Equity and Credit Conference	Điện đàm từ xa
UBS - OneASEAN conference 2023	Singapore
HSC - Emerging Vietnam 2023	Thành phố Hồ Chí Minh
SỰ KIỆN TRONG QUÝ III	
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2023	Điện đàm từ xa
Daiwa Vietnam Corporate Day 2023	Singapore
SỰ KIỆN TRONG QUÝ IV	
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2023	Điện đàm từ xa

## Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	
Ngày 26 tháng 04 năm 2023	ĐHCĐ thường niên 2023
Ngày 22 tháng 04 năm 2023	Công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2023
Ngày 27 tháng 07 năm 2023	Công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2023
Ngày 24 tháng 10 năm 2023	Công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2023
Ngày 30 tháng 01 năm 2024	Công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2023
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	
Tháng 04 năm 2024	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2024
Tháng 07 năm 2024	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2024
Tháng 10 năm 2024	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2024
Tháng 01 năm 2025	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2024



# 05

## Phát triển bền vững

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



# Chiến lược phát triển bền vững



Chiến lược phát triển bền vững của Vincom Retail là đảm bảo sự tăng trưởng bền vững, cân bằng lợi ích của các bên liên quan và không ngừng nghiên cứu các giải pháp để góp phần bảo vệ môi trường, đóng góp cho cộng đồng xã hội, được thể hiện qua các tiêu chí:

1

## Tăng trưởng hiệu quả và bền vững

- Đảm bảo tối ưu chi phí và duy trì mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận cao, bền vững và vượt trội so với mặt bằng chung qua các năm.
- Duy trì vị thế nhà phát triển bất động sản bán lẻ thương mại hàng đầu tại Việt Nam, tiên phong mang tới các trải nghiệm mới mẻ cho người tiêu dùng tại Việt Nam thông qua việc đưa các mô hình bất động sản thương mại mới ra thị trường, thường xuyên nâng cấp trải nghiệm khách hàng.
- Nâng cao năng lực quản trị và hệ thống kiểm soát rủi ro.
- Xây dựng chính sách đồng hành cùng các đối tác lớn.
- Tăng cường truyền thông, giao tiếp với nhà đầu tư và xây dựng, hoàn thiện các cơ chế, chính sách bảo vệ quyền lợi cho cổ đông thiểu số.

2

## Phát triển nhân sự bền vững

- Đảm bảo quyền lợi và bình đẳng đối với người lao động và cam kết luôn đảm bảo tỷ lệ cán bộ lao động (CBLĐ) nữ tối thiểu 30%.
- Có lộ trình thăng tiến nghề nghiệp rõ ràng nhằm thu hút nhân tài, thúc đẩy phát triển nguồn lực nội bộ và phát triển hệ thống bền vững.
- Xây dựng môi trường làm việc gắn kết thông qua các hoạt động đoàn thể và cộng đồng tại từng cơ sở, địa phương và trên toàn hệ thống.

3

## Trách nhiệm với xã hội, cộng đồng

- Triển khai các hoạt động thiện nguyện cho người có hoàn cảnh khó khăn tại địa phương thông qua các dịp lễ, Tết; hỗ trợ kinh phí xây dựng cơ sở vật chất cho các trường học khó khăn tại địa phương.
- Là điểm đến của các hoạt động giao lưu văn hóa, nghệ thuật, vui chơi giải trí và trưng bày sản vật tại địa phương.



4

## Bảo vệ môi trường

- Tuân thủ pháp luật môi trường trong hoạt động kinh doanh.
- Xây dựng tiêu chuẩn TTTM Xanh với các tiêu chí: Ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu xanh, tái chế xây dựng gian hàng; Ưu tiên quy hoạch vị trí tại TTTM cho các phương tiện xanh (đỗ xe, đón khách, sạc điện); Giảm khí thải CO<sub>2</sub> trong hoạt động vận hành; Phân loại rác và nước thải (rác thải nhựa, hoá chất...); Ưu tiên sử dụng hoá chất xanh, thân thiện môi trường trong TTTM và gian hàng; Ưu tiên các gian hàng sử dụng nguyên liệu, vật liệu xanh trong sản phẩm/ dịch vụ cung cấp.
- Xây dựng các quy trình kiểm soát chất lượng nước thải, phân loại rác thải và triển khai tối thiểu TTTM các giải pháp để giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực tới môi trường.
- Nghiên cứu và ứng dụng tối đa các giải pháp tiết kiệm năng lượng và hướng tới sử dụng các nguồn năng lượng xanh.
- Đóng góp vào Quỹ "Di chuyển xanh" bằng cách hỗ trợ cho các cán bộ nhân viên ("CBNV") của Công ty mua xe điện thay thế cho xe xăng (500.000 đồng/CBNV).
- Lan tỏa thông điệp "xanh" tới cộng đồng thông qua các hoạt động: Đào tạo, nâng cao ý thức với cộng đồng cho CBNV; Kêu gọi các đối tác, khách hàng cùng chung tay bảo vệ môi trường; Tổ chức chuỗi workshop nâng cao ý thức cộng đồng; Triển khai tổ hợp decor tái chế tại hệ thống TTTM Vincom trong chuỗi hoạt động điểm nhấn; Triển khai các hoạt động lan tỏa lối tiêu dùng "xanh": chiến dịch "TTTM xanh", chiến dịch "Khu phố thương mại xanh", hoạt động bán hàng "xanh" Green Day - Green Sale, Trạm "Tái sinh".



# 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"> <li>Hiệu quả kinh doanh và hiệu quả đầu tư</li> <li>Cơ chế quản trị doanh nghiệp minh bạch, công bằng, bảo vệ lợi ích của cổ đông</li> <li>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 hộp thư ir@vincom.com.vn</li> </ul>
Khách hàng	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cam kết về chất lượng dịch vụ và nâng cao trải nghiệm khách hàng</li> <li>Thường xuyên tổ chức các sự kiện quy mô để thu hút khách đến TTMM</li> <li>Đường dây nóng 24/7 để chăm sóc khách hàng</li> <li>Đảm bảo bảo mật các thông tin liên quan đến khách hàng</li> <li>Thực hiện đánh giá chỉ số hài lòng khách hàng định kỳ</li> </ul>
Cộng đồng địa phương	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiến hành nghiên cứu tác động môi trường, cộng đồng trước khi triển khai các dự án</li> <li>Thường xuyên trao đổi với các cơ quan quản lý địa phương để cải thiện môi trường sống tại</li> <li>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</li> </ul>
Cơ quan quản lý	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tham gia hội nghị, hội thảo do các cơ quan quản lý tổ chức</li> <li>Tham gia các tổ chức, hiệp hội như Diễn đàn Kinh tế Thế giới, Hiệp hội Đầu tư Nước ngoài</li> <li>Tham gia góp ý các dự thảo chính sách, văn bản luật</li> </ul>
Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>Người lao động được đào tạo đầy đủ đạt chứng chỉ an toàn lao động</li> </ul>
Đối tác, nhà cung cấp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đối xử bình đẳng, minh bạch, sẵn sàng hợp tác và hỗ trợ toàn diện trên cơ sở đôi bên cùng có lợi</li> <li>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</li> </ul>

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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Hoàn thiện các chính sách/cam kết an toàn và bảo hộ người lao động;

**(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 KTNB và khung quản lý rủi ro hiệu quả và có cơ chế giám sát, đánh giá hiệu quả đối với hoạt động KTNB;



# 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, giảm thiểu tác hại đến môi trường, lan tỏa thông điệp “Xanh” thông qua chuỗi hoạt động triển khai trên toàn hệ thống**

Hệ thống năng lượng mặt trời giúp tiết kiệm

**12,2** TỶ ĐỒNG

Khối lượng rác tái chế toàn hệ thống

**50** TẤN/NĂM

Trong năm 2023, Vincom Retail tiếp tục nghiên cứu, 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; lập kế hoạch quản lý môi trường cho từng dự án; giám sát các việc thực hiện của đối tác và nhà thầu 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.

Trong năm 2023, Vincom Retail đã tiếp tục thực hiện các dự án Xanh và đã đạt được kết quả đáng kể như sau:

- Hệ thống năng lượng mặt trời tại 54 TTTM giúp tiết kiệm 12,2 tỷ đồng/ năm và giảm thiểu khoảng 12 nghìn tấn CO<sub>2</sub> thải ra môi trường mỗi năm.
- Hệ thống kiểm soát chi phí vận hành điều hòa không khí (“ĐHKK”) BPP triển khai thử nghiệm tại Vincom Center Trần Duy Hưng từ tháng 6/2023 giúp tiết kiệm khoảng 88.796 kWh điện trong vòng 6 tháng kể từ khi lắp đặt. Mục tiêu năm 2024 là tối ưu 8 - 10% sản lượng điện hệ thống ĐHKK tại TTTM.
- Phân loại rác: Vincom Retail đã tiến hành phân loại rác tại nguồn bao gồm phân chia rác hữu cơ/ rác vô cơ/ rác khác và kêu gọi các gian hàng trong TTTM đồng hành tham gia. Kết quả: Tổng khối lượng rác tái chế toàn hệ thống lên đến: 81 tấn/năm.

Để giảm thiểu các tác động đến môi trường và phát triển bền vững, ngoài các Dự án Xanh nêu trên, Vincom Retail còn hướng tới xây dựng hệ thống TTTM “Xanh” trong tất cả hoạt động, sản phẩm:

- Xây dựng tiêu chuẩn TTTM Xanh với các tiêu chí: Ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu xanh/tái chế xây dựng gian hàng; ưu tiên quy hoạch vị trí tại TTTM cho các phương tiện xanh (đỗ xe, đón khách, sạc điện); giảm khí thải CO<sub>2</sub> trong hoạt động vận hành thông qua giải pháp cho hệ thống điều hòa; phân loại rác và nước thải (rác thải nhựa, hoá chất...) theo lượng rác thải của từng nhóm đối tượng khách thuê;

ưu tiên sử dụng hoá chất “xanh”, thân thiện môi trường trong TTTM và gian hàng; sử dụng công nghệ xanh cho hệ thống ĐHKK; ưu tiên các gian hàng sử dụng nguyên liệu, vật liệu xanh trong sản phẩm/ dịch vụ cung cấp.

- Lan tỏa thông điệp “xanh” tới cộng đồng thông qua các hoạt động: đào tạo, nâng cao ý thức với cộng đồng cho CBNV; tổ chức chuỗi workshop nâng cao ý thức cộng đồng.
- Lan tỏa lối sống “xanh” tới cộng đồng thông qua các hoạt động điểm nhấn trong năm: kiến tạo tổ hợp decor tái chế tại hệ thống TTTM Vincom; Trạm “Tái sinh” kết hợp cùng đối tác để thu gom vỏ chai nhựa tại các TTTM Vincom.

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 biển tản cho hệ thống điều hòa không khí, tháp giải nhiệt, bơm nước giải nhiệt để có thể điều chỉnh thông số vận hành về lưu lượng và nhiệt độ theo thực tế hoạt động với khung giờ cao điểm, thấp điểm hoặc điều kiện thời tiết thay đổi nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động của thiết bị.

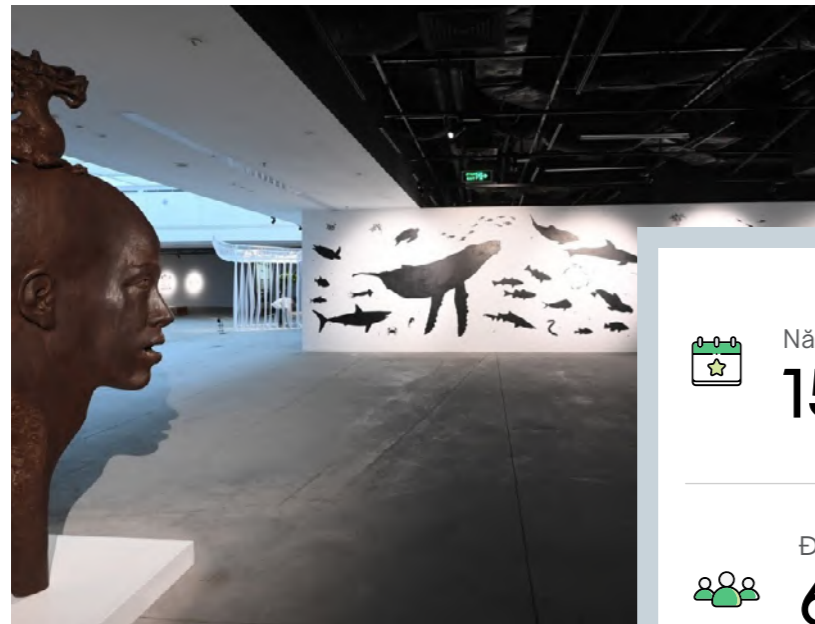


# Phát triển sản phẩm bền vững

## Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom (VCCA) kết nối đa diện với nghệ thuật thế giới

Năm 2023 ghi dấu thành công của VCCA với vai trò là một trong những trung tâm nghệ thuật quy mô và chất lượng hàng đầu tại Việt Nam, tiên phong tổ chức các triển lãm và sự kiện chất lượng, làm cầu nối đưa nghệ thuật trong nước và thế giới tiệm cận công chúng một cách rộng rãi.

Trong năm 2023, VCCA đã tổ chức **15 triển lãm và 50 sự kiện giáo dục nghệ thuật**, quy tụ hơn **200 nghệ sĩ** uy tín trong nước và quốc tế, tổ chức trưng bày hơn **700 tác phẩm nghệ thuật** và đón hơn **600.000 lượt khách tham quan**. Đáng chú ý, triển lãm quy mô lớn “Thủy triều cảm xúc” lần đầu tiên mang tới Việt Nam các tác phẩm của Chiharu Shiota, một trong những nghệ sĩ đương đại nổi tiếng nhất thế giới. Cuộc trưng bày ấn tượng với mạng lưới chỉ đồ phủ kín toàn bộ không gian và thông điệp nhân văn sâu sắc đã gây sức hút mạnh mẽ đối với cộng đồng khán giả cũng như tạo tiếng vang lớn trong giới chuyên môn.



Năm 2023, VCCA tổ chức

**15** TRIỂN LÃM



Đón hơn

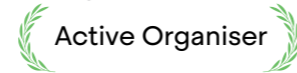
**600.000**

LƯỢT KHÁCH THĂM QUAN

Tháng 6/2023, sự kiện thường niên vinh danh hoạt động nghệ thuật đương đại tại Việt Nam – Hanoi Grapevine's Finest ghi nhận VCCA là **"Active Organiser" – Nhà tổ chức nghệ thuật sáng tạo độc lập hoạt động tích cực**. Đồng thời, triển lãm "TỎA IV" do VCCA tổ chức được bình chọn vào hạng mục **"Finest Project" – Dự án nghệ thuật ý nghĩa trong năm**.

Trải qua hơn 6 năm hoạt động, VCCA ngày càng khẳng định vị thế dẫn đầu trong định hướng nghệ thuật đương đại, trở thành điểm đến văn hoá của thế hệ trẻ và những người yêu nghệ thuật, đón nhận được nhiều tình cảm, ưu ái từ khán giả và các nghệ sĩ thông qua các triển lãm, sự kiện.

Hanoi Grapevine's Finest  
ghi nhận VCCA là



Nhà tổ chức nghệ thuật sáng tạo  
độc lập hoạt động tích cực

triển lãm "TỎA IV" do VCCA tổ chức  
được bình chọn



Dự án nghệ thuật ý nghĩa trong năm

## Trách nhiệm với xã hội, cộng đồng

Với lợi thế là hệ thống TTTM lớn nhất Việt Nam, có sức ảnh hưởng lớn trong cộng đồng nên định hướng xuyên suốt của Vincom Retail là thông qua hoạt động kinh doanh chính tại từng địa phương để lan tỏa, triển khai trực tiếp các hoạt động cụ thể được lồng ghép để đóng góp cho cộng đồng địa phương:

(i) Trao 2000 suất quà nhân dịp Tết Nguyên đán cho người nghèo tại các địa phương nơi có TTTM Vincom từ nguồn ngân sách thiện nguyện của Công ty.

(ii) Hỗ trợ kinh phí để xây dựng cơ sở vật chất cho các trường học khó khăn tại địa phương (2 bể bơi cho Trường THCS Dân tộc nội trú Thuận Bắc – tỉnh Ninh Thuận...)

(iii) TTTM Vincom trở thành điểm đến tôn vinh các sản vật, đặc sản địa phương khi là điểm tổ chức, trưng bày các sản phẩm theo chương trình OCOP như Lễ hội cam Hà Tĩnh, Lễ hội bưởi Phú Thọ... và rất nhiều lễ hội đặc sản địa phương tại Sơn La, Hải Phòng, Tuyên Quang, Bắc Kạn và các tỉnh thành khác.

(iv) TTTM Vincom trở thành điểm đến yêu thích thu hút hàng trăm nghìn lượt khách hàng đến tham quan, trải nghiệm với các hoạt động giao lưu văn hóa, nghệ thuật, vui chơi giải trí đặc sắc tại các địa phương.

(v) 30 gian hàng bình ổn giá đã được triển khai tại chuỗi TTTM Vincom tại TP Hồ Chí Minh góp phần bình ổn giá một số mặt hàng tiêu dùng thiết yếu trên địa bàn đồng thời giúp địa phương kết nối với các doanh nghiệp bình ổn giá tại các tỉnh thành, đem đến cho người dân trên địa bàn nguồn hàng phong phú với giá cả hợp lý trong các dịp Lễ, Tết.

(vi) Lan tỏa lối sống “xanh” đến cộng đồng thông qua các hoạt động điểm nhấn trong năm tại các TTTM bằng việc sử dụng vật liệu tái chế để thiết kế, trang trí; triển khai hoạt động lan tỏa lối “Tiêu dùng xanh”: chiến dịch “TTTM xanh”, chiến dịch “KPTM xanh”, hoạt động bán hàng “xanh” Green Day - Green Sale...



# Đảm bảo sự minh bạch

Nhằm đảm bảo sự minh bạch trong hoạt động quản trị, sản xuất, kinh doanh và để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, Vincom Retail tiếp tục duy trì việc minh bạch, công khai thông tin và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về Công bố thông tin theo Quy chế quản trị và pháp luật hiện hành; kiểm soát chặt chẽ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định về hối lộ phát sinh từ CBNV Công ty theo các quy định tại nội quy và Quy chế về đảm bảo sự minh bạch. Quy chế này áp dụng với toàn bộ CBNV của Công ty và các công ty con của Vincom Retail (bao gồm cả CBNV thủ 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.

Bên cạnh đó, Công ty cũng ban hành Quy định về kiểm soát giao dịch với bên liên quan

để kiểm soát được toàn bộ các giao dịch này và đảm bảo việc thực hiện dựa trên thông lệ thị trường.

Đối với khách hàng, nhà cung cấp có ký kết Thỏa thuận với Vincom Retail thì luôn luôn được yêu cầu ký kết điều kiện về “Cam kết chống hối lộ” để hạn chế tối đa các hành vi không minh bạch giữa CBNV của Công ty và CBNV của đối tác dẫn đến sự không công bằng cho các đối tác đã tham gia cùng một loại giao dịch với Vincom Retail. Các trường hợp vi phạm quy định này đều được Công ty công khai thông tin.

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](http://ir.vincom.com.vn)

# Phát triển nhân sự bền vững

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.

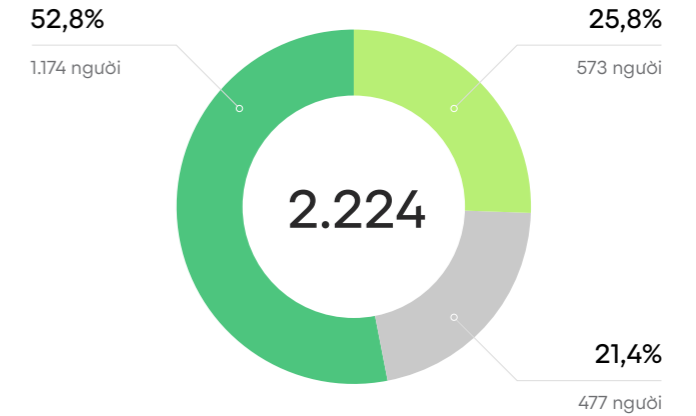
Bên cạnh đó, Vincom Retail tổ chức và triển khai nhiều chương trình đào tạo theo các chức danh với các hình thức trực tiếp và trực tuyến nhằm mở rộng kiến thức, nâng cao nghiệp vụ

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 TTTM. Công ty chú trọng xây dựng đội ngũ CBLĐ 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, đội tuổi, trình độ đều có được những cơ hội phát triển bản thân một cách công bằng nhất.

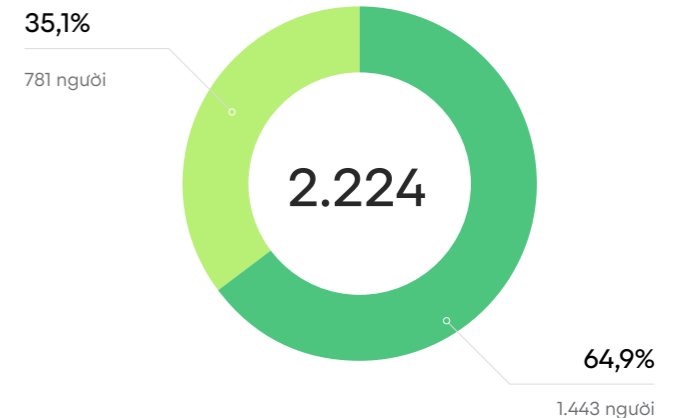
## Cơ cấu nhân sự

- Đại học và trên đại học
- Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ
- Công nhân lao động phổ thông



## Cơ cấu nhân sự theo giới tính

- Nữ
- Nam



Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2023 của CBNV của Công ty là 15 triệu đồng/tháng.

## Chính sách đối với người lao động

Vincom Retail tạo công ăn việc làm ổn định, tạo điều kiện cho CBNV có cơ hội học tập, phát triển, cải thiện thu nhập. Công ty cũng quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV thông qua việc đảm bảo các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật đồng thời bổ sung thêm các chế độ phúc lợi nổi bật khác cho bản thân CBNV và người thân, bao gồm:

- Chế độ Bảo hiểm sức khỏe PVI cho bản thân CBNV và người thân của CBLĐ cấp T4 trở lên
- Khám sức khỏe hàng năm tại Vinmec
- Chế độ ưu đãi sử dụng các sản phẩm, dịch vụ trong hệ sinh thái Tập đoàn: Vinschool, Vinpearl, Vinmec, Vinhomes, VinFast...
- Quà trong các dịp lễ, Tết
- Giỏ quà Tết cho CBLĐ cấp T5 trở lên
- Li xì, bữa cơm tất niên cho CBNV làm việc trong dịp Tết
- Chế độ nghỉ mát – Teambuilding hàng năm

# 06

## Báo cáo tài chính

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





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 2023

# 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 20 tháng 3 năm 2024. 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 (đến ngày 11/10/2023 và từ ngày 20/3/2024)
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc (từ ngày 11/10/2023 đến ngày 20/3/2024)
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31/8/2023 và từ ngày 29/1/2024)
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc thường trực (từ ngày 11/10/2023 đến ngày 29/1/2024)
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 11/10/2023 và từ ngày 20/3/2024)
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 2023.

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:

(a) Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 61 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 2023, 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;

(b) Tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Thay mặt Ban Giám đốc



**Phạm Thị Ngọc Hà**  
Giám đốc Tài chính  
Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2024

# 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 2023, 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 23 tháng 3 năm 2024, được trình bày từ trang 5 đến trang 61.

## Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

## Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc 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 2023, 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.

### Công ty TNHH KPMG Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 23-02-00171-24-2



### Đàm Xuân Lâm

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số: 0861-2023-007-1  
Phó Tổng Giám đốc

### Đoàn Thanh Toàn

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số: 3073-2024-007-1

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2024

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

## Mẫu B 01 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	31.12.2023 Triệu VND	01.01.2023 Triệu VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>10.036.448</b>	<b>10.534.650</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>4.101.549</b>	<b>7.019.648</b>
Tiền	111		4.051.549	180.901
Các khoản tương đương tiền	112		50.000	6.838.747
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.070.978</b>	<b>97.426</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	1.070.978	97.426
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.612.789</b>	<b>1.404.486</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.460.717	1.115.127
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	77.967	99.471
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	296.504	381.573
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(222.399)	(191.685)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>639.957</b>	<b>1.178.127</b>
Hàng tồn kho	141		639.957	1.178.127
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.611.175</b>	<b>834.963</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	72.562	119.002
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.472	49.766
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		721	8.775
Tài sản ngắn hạn khác	155	12	2.515.420	657.420
<b>Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>37.617.283</b>	<b>32.166.438</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>12.169</b>	<b>8.222</b>
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	12.169	8.222
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>413.363</b>	<b>418.007</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	13	387.335	407.364
Nguyên giá	222		634.850	628.672
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(247.515)	(221.308)
Tài sản cố định vô hình	227	14	26.028	10.643
Nguyên giá	228		85.563	63.007
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(59.535)	(52.364)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>25.179.848</b>	<b>26.514.396</b>
Nguyên giá	231		35.182.435	35.199.059

## Mẫu B 01 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	31.12.2023 Triệu VND	01.01.2023 Triệu VND
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.002.587)	(8.684.663)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.028.319</b>	<b>699.496</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	1.028.319	699.496
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.983.584</b>	<b>4.526.317</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	452.965	477.603
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	65.598	74.337
Tài sản dài hạn khác	268	12	10.346.408	3.785.350
Lợi thế thương mại	269	19	118.613	189.027
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>47.653.731</b>	<b>42.701.088</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>9.826.878</b>	<b>9.276.398</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.244.864</b>	<b>5.819.458</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	448.115	724.826
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	314.342	1.215.154
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	1.495.742	832.693
Phải trả người lao động	314		279	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	973.708	726.984
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24(a)	44.547	83.196
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	1.170.222	1.160.973
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	26(a)	1.791.800	1.065.371
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	3.428	7.365
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.681	2.896
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.582.014</b>	<b>3.456.940</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24(b)	113.453	124.011
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	1.253.137	1.137.374
Trái phiếu phát hành và nợ thuế tài chính dài hạn	338	26(b)	2.143.780	2.121.300
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	71.644	74.255
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>37.826.853</b>	<b>33.424.690</b>
Vốn chủ sở hữu	410	28	37.826.853	33.424.690
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

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất

 (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Mẫu B 01 – DN/HN**

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

	Mã số	Thuyết minh	31.12.2023 Triệu VND	01.01.2023 Triệu VND
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.137)	(53.137)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.475.788	12.064.570
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		12.064.570	9.288.513
- LNST năm nay	421b		4.411.218	2.776.057
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23.293	32.348
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>47.653.731</b>	<b>42.701.088</b>

Người lập

**Nguyễn Thị Lan Hương**  
Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người duyệt

**Phạm Thị Ngọc Hà**  
Giám đốc Tài chính  
Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc

# Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Mẫu B 02 – DN/HN**

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

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>31</b>	<b>9.791.335</b>	<b>7.361.437</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>31</b>	<b>9.791.335</b>	<b>7.361.437</b>
Giá vốn hàng bán	11	32	4.445.450	3.544.917
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>5.345.885</b>	<b>3.816.520</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	1.146.339	538.573
Chi phí tài chính	22	34	330.426	359.155
Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành	23		330.426	359.155
Chi phí bán hàng	25	35	341.268	171.973
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	438.650	371.266
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>5.381.880</b>	<b>3.452.699</b>
Thu nhập khác	31	37	212.434	88.319
Chi phí khác	32	38	68.227	16.528
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>144.207</b>	<b>71.791</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>5.526.087</b>	<b>3.524.490</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>40</b>	<b>1.111.151</b>	<b>807.615</b>
<b>Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>40</b>	<b>6.128</b>	<b>(60.253)</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>4.408.808</b>	<b>2.777.128</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Chủ sở hữu của Công ty	61		4.408.600	2.776.057
Cổ đông không kiểm soát	62		208	1.071
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>			<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	1.940	1.222

Người lập

**Nguyễn Thị Lan Hương**  
Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người duyệt

**Phạm Thị Ngọc Hà**  
Giám đốc Tài chính  
Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc

# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(Phương pháp gián tiếp)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu B 03 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
<strong>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</strong>				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		5.526.087	3.524.490
<strong>Điều chỉnh cho các khoản</strong>				
Khấu hao và phân bổ	02		1.453.931	1.451.929
Các khoản dự phòng	03		87.438	25.679
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(1.144.646)	(545.292)
Chi phí lãi vay và chi phí đi vay, phát hành trái phiếu	06		330.426	359.155
<strong>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</strong>	<strong>08</strong>		<strong>6.253.236</strong>	<strong>4.815.961</strong>
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(1.293.682)	(214.005)
Biến động hàng tồn kho	10		543.548	(502.634)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(808.470)	1.614.418
Biến động chi phí trả trước	12		66.833	(167.974)
			<strong>4.761.465</strong>	<strong>5.545.766</strong>
Tiền lãi vay đã trả	14		(293.139)	(314.988)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(576.317)	(159.095)
<strong>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</strong>	<strong>20</strong>		<strong>3.892.009</strong>	<strong>5.071.683</strong>
<strong>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</strong>				
Tiền chi mua tài sản cố định, tài sản dài hạn khác và đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		(8.321.768)	(2.538.150)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		816.956	336.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		4.462	38.468
Tiền chi mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(2.923.445)	(109.394)
Tiền bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.956.182	502.152
Tiền chi đầu tư góp vốn vào một công ty con	25		(6.645)	-
Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi đặt cọc	27		953.424	443.224
<strong>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</strong>	<strong>30</strong>		<strong>(7.520.834)</strong>	<strong>(1.327.700)</strong>

# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(Phương pháp gián tiếp) (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu B 03 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
<strong>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</strong>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	2
Tiền thu từ đi vay	33		1.782.123	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.050.000)	-
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(21.397)	(21.397)
<strong>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</strong>	<strong>40</strong>		<strong>710.726</strong>	<strong>(21.395)</strong>
<strong>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</strong>	<strong>50</strong>		<strong>(2.918.099)</strong>	<strong>3.722.588</strong>
<strong>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</strong>	<strong>60</strong>		<strong>7.019.648</strong>	<strong>3.297.060</strong>
<strong>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</strong>	<strong>70</strong>	<strong>5</strong>	<strong>4.101.549</strong>	<strong>7.019.648</strong>

Người lập

Nguyễn Thị Lan Hương  
Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người duyệt

Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính  
Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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 2023 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 TTTM 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 phát triển và 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 2023, Công ty có 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián tiếp (01.01.2023: 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián 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	
			31.12.2023	01.01.2023
<b>Các công ty con sở hữu trực tiếp</b>				
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Cho thuê TTTM, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa)	Cho thuê TTTM, 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.	99,90%	98,01%

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Phần trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	
			31.12.2023	01.01.2023
<b>Các công ty con sở hữu trực tiếp</b>				
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Cho thuê TTTM, 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%	100,00%
<b>Công ty con sở hữu gián tiếp</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	Cho thuê TTTM, 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%	99,90%

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con có 2.346 nhân viên (01.01.2023: 2.364 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.

**c Đơn vị tiền tệ kế toán & 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

a Cơ sở hợp nhất	(i) Công ty con
	<p>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.</p>
	<p><b>(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b></p> <p>Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.</p>
	<p>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.</p>
	<p><b>(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất</b></p>
	<p>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.</p>
	<p><b>(iv) Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh</b></p>
	<p>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.</p>
	<p>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 và các công ty con 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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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</p>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p><b>(v) Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung</b></p>
	<p>Hợp nhất kinh doanh mà trong đó các công ty chịu sự kiểm soát chung bởi cùng một nhóm cổ đông (“Cổ đông Kiểm soát”) trước và sau khi hợp nhất thỏa mãn định nghĩa hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung vì có sự nối tiếp rủi ro và quyền lợi của Cổ đông Kiểm soát. Hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung này đặc biệt nằm ngoài phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh và trong việc chọn lựa chính sách kế toán liên quan đến các giao dịch này, Công ty và các công ty con đã cân nhắc Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 – Trình bày báo cáo tài chính. Dựa trên các chuẩn mực này, Công ty và các công ty con đã hạch toán như sau:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• Không ghi nhận lợi thế thương mại từ việc hợp nhất kinh doanh;</li> <li>• 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;</li> <li>• Bất kỳ chênh lệch nào giữa giá mua và tài sản thuần của “bên bị mua” được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.</li> </ul>
	<p><b>b Các giao dịch bằng ngoại tệ</b></p> <p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.</p>
	<p><b>c Tiền và các khoản tương đương tiền</b></p> <p>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.</p>
	<p><b>d Các khoản đầu tư</b></p> <p>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</p>
	<p>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty 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, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.</p>
	<p><b>e Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác</b></p> <p>Phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.</p>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 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;
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê 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 ước tính để bán sản phẩm.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### g Tài sản cố định hữu hình

##### (i) Nguyên giá

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

##### (ii) Khấu hao

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

- |                          |            |                      |            |
|--------------------------|------------|----------------------|------------|
| • Nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 50 năm | • Thiết bị văn phòng | 3 – 15 năm |
| • Máy móc và thiết bị    | 2 – 15 năm | • Tài sản khác       | 3 – 15 năm |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 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 | 5 – 50 năm |
| • Máy móc và thiết bị                         | 3 – 25 năm |

Công ty và các công ty con cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các TTTM. Theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư, Công ty và các công ty con có quyền kiểm soát TTTM tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao TTTM 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 hoặc triển khai tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và bất động sản đầu tư chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### (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 TTTM. 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 và các công ty con ghi nhận doanh thu từ bán bất động sản đầu tư liên quan và cho thuê TTTM.

#### **i** Lợi thế thương mại

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

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

#### **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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

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

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Khoản dự phòng được lập dựa trên các ước tính có được từ các dữ liệu quá khứ của chi phí sửa chữa trước đây liên quan đến căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

#### **o** 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 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)

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 lẻ theo yêu cầu của cổ đông. Cổ phiếu lẻ là cổ phiếu đại diện cho phần vốn cổ phần hình thành do gộp các phần lẻ cổ phần chia theo tỉ lệ cho nhà đầu tư. Trong tất cả các trường hợp khác, khi mua lại cổ phiếu mà trước đó đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, mệnh giá của các cổ phiếu mua lại phải được ghi giảm trừ vào vốn cổ phần và Công ty sẽ thực hiện các thủ tục giảm 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.

#### **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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 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;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

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 được Công ty và các công ty con cho thuê lại được ghi nhận trên chỉ tiêu bất động sản đầu tư cho thuê 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 cho thuê 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận là 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.

#### t Chi phí đi vay

#### 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 2023 và cho năm kết thúc cùng ngày, Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng nên yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

#### v Báo cáo bộ phận

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

#### w Các bên liên quan

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

Các công ty liên quan để cập tới các cổ đông chính, công ty mẹ cấp cao nhất, các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ cấp cao nhất.

#### 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 4. Báo cáo bộ phận

### a Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

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

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản;
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan;
- 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 các giao dịch giữa các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	1.771.587	7.796.476	223.272	9.791.335	-	9.791.335
Doanh thu giữa các bộ phận	-	234.536	291.569	526.105	(526.105)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	1.771.587	8.031.012	514.841	10.317.440	(526.105)	9.791.335
Kết quả kinh doanh của bộ phận	509.704	4.081.658	9.851	4.601.213	(35.246)	4.565.967
Doanh thu hoạt động tài chính						1.146.339
Chi phí tài chính						330.426
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						5.381.880
Thu nhập khác						212.434
Chi phí khác						68.227
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						1.117.279
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>4.408.808</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 4. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

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 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 Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất 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
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						747.362
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>2.777.128</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**4. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)

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 2023 như sau:

<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</b> Triệu VND	<b>Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</b> Triệu VND	<b>Khác</b> Triệu VND	<b>Hợp nhất</b> Triệu VND
Tài sản bộ phận	981.477	41.045.682	277.972	42.305.131
Tài sản không phân bổ				5.348.600
<b>Tổng tài sản</b>				<b>47.653.731</b>
Nợ phải trả bộ phận	1.238.136	2.538.612	154.968	3.931.716
Nợ phải trả không phân bổ				5.895.162
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>9.826.878</b>
<b>Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</b> Triệu VND	<b>Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</b> Triệu VND	<b>Khác</b> (Triệu VND)	<b>Hợp nhất</b> (Triệu VND)
Chi tiêu vốn	-	386.015	-	386.015
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	21.370	11.728	33.098
Khấu hao tài sản cố định vô hình và phân bổ lợi thế thương mại	-	77.585	-	77.585
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.341.133	-	1.341.133

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 2023 như sau:

<b>Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023</b>	<b>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</b> Triệu VND	<b>Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</b> Triệu VND	<b>Khác</b> Triệu VND	<b>Hợp nhất</b> 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
<b>Tổng tài sản</b>				<b>42.701.088</b>
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
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>9.276.398</b>
<b>Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</b> Triệu VND	<b>Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</b> Triệu VND	<b>Khác</b> (Triệu VND)	<b>Hợp nhất</b> (Triệu VND)
Chi tiêu vốn	-	1.244.820	-	1.244.820
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	21.563	12.238	33.801
Khấu hao tài sản cố định vô hình và phân bổ lợi thế thương mại	-	82.317	-	82.317
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.330.593	-	1.330.593

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**4. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)

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

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.101.549	7.019.648
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.070.978	97.426
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	36.795	51.707
Chi hộ phải thu	34.413	10.677
Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng	16.074	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	22.472	49.766
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	721	8.775
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	65.598	74.337
<b>Tài sản không phân bổ</b>	<b>5.348.600</b>	<b>7.312.336</b>
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	1.495.742	832.693
Chi phí lãi vay và đi vay phải trả	90.848	71.365
Chi hộ phải trả	1.348	-
Nhận đặt cọc cho hoạt động đầu tư	300.000	-
Cổ tức phải trả	-	14
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuế tài chính ngắn hạn	1.791.800	1.065.371
Trái phiếu phát hành và nợ thuế tài chính dài hạn	2.143.780	2.121.300
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	71.644	74.255
<b>Nợ phải trả không phân bổ</b>	<b>5.895.162</b>	<b>4.164.998</b>

**b Bộ phận chia theo vùng địa lý**

Công ty và các 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Tiền đang chuyển	669	146
Tiền gửi ngân hàng	4.050.880	180.755
Các khoản tương đương tiền	50.000	6.838.747
	<b>4.101.549</b>	<b>7.019.648</b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm một khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất năm là 3,2% (01.01.2023: tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với lãi suất năm 5,1% – 6,0% và đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp với thời hạn nắm giữ dưới 3 tháng với lãi suất năm 8,5%).

## 6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn</b>		
• Tiền gửi có kỳ hạn	113.084	97.426
• Trái phiếu	957.894	-
	<b>1.070.978</b>	<b>97.426</b>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo với lãi suất trong khoảng từ 8,5% – 8,6%/năm (01.01.2023: không có); và các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất trong khoảng từ 4,4% – 8%/năm (01.01.2023: từ 3,9% – 10,7%/năm).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	1.239.673	906.945
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	201.968	194.112
Khác	19.076	14.070
	<b>1.460.717</b>	<b>1.115.127</b>

Trong đó:

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
<b>Các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	178.039	53.084
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	75.764	99.762
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	432	17.382
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	11	64.553
Các bên liên quan khác	28.041	13.875
<b>Bên khác</b>		
Phải thu từ một khách hàng	278.514	146.662
Các khách hàng khác	899.916	719.809
	<b>1.460.717</b>	<b>1.115.127</b>

## 8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Các bên liên quan	1.248	4.052
Các nhà cung cấp khác	76.719	95.419
	<b>77.967</b>	<b>99.471</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 9. Phải thu khác

### a Phải thu ngắn hạn khác

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Phải thu cho mục đích đầu tư	136.612	295.076
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng và đặt cọc khác	36.795	51.707
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	74.133	7.945
Chi hộ phải thu	34.413	10.677
Phải thu khác	14.551	16.168
	<b>296.504</b>	<b>381.573</b>

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

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
<b>Công ty mẹ cấp cao nhất</b>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.390	112.456
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	129.861	132.277
Công ty Cổ phần Vinhomes	15.604	41.461
Công ty Cổ phần Vinpearl	8.779	10.192
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	575	10.074
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	11.529	5.584
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	13.250	1.384
Các bên liên quan khác	1.022	326
	<b>182.010</b>	<b>313.754</b>

### b Phải thu dài hạn khác

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và các hoạt động khác	12.169	8.222

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	<b>31.12.2023</b>		<b>01.01.2023</b>	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Nợ quá hạn đã trích lập dự phòng	605.876	222.399	563.090	191.685

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

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Số dư đầu năm	191.685	159.331
Tăng trong năm	91.375	33.536
Sử dụng trong năm	(60.661)	(1.182)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>222.399</b>	<b>191.685</b>

## 11. Hàng tồn kho

	<b>31.12.2023</b>		<b>01.01.2023</b>	
	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	621.157	-	1.130.619	-
Thành phẩm bất động sản	6.040	-	24.477	-
Hàng tồn kho khác	12.760	-	23.031	-
	<b>639.957</b>	<b>-</b>	<b>1.178.127</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 12. Tài sản khác

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		
• Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (*)	1.515.420	657.420
• Đặt cọc cho bên khác cho mục đích đầu tư (**)	1.000.000	-
	<b>2.515.420</b>	<b>657.420</b>
<b>Tài sản dài hạn khác</b>		
• Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (*)	10.346.408	3.785.350
	<b>12.861.828</b>	<b>4.442.770</b>

(\*) Đây là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp cao nhất, và một số công ty liên quan (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh cấu phần TTTM 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 TTTM của các dự án của họ cho Công ty và các công ty con, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần TTTM cho Công ty và các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh 30(c)(i).

(\*\*) Đây là khoản đặt cọc cho một đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

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

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
<b>Công ty mẹ cấp cao nhất</b>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	8.051.408	3.622.350
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.090.000	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.363.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	1.357.420	657.420
	<b>11.861.828</b>	<b>4.442.770</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 13. Tài sản cố định hữu hình

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b> Triệu VND	<b>Máy móc và thiết bị</b> Triệu VND	<b>Thiết bị văn phòng</b> Triệu VND	<b>Tài sản khác</b> Triệu VND	<b>Tổng cộng</b> Triệu VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	271.258	305.066	26.758	25.590	628.672
Tăng trong năm	4.133	4.850	-	-	8.983
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	5.068	-	-	5.068
Thanh lý, xóa sổ	-	(3.877)	(202)	(2.665)	(6.744)
Giảm khác	-	(1.129)	-	-	(1.129)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>275.391</b>	<b>309.978</b>	<b>26.556</b>	<b>22.925</b>	<b>634.850</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	25.110	163.788	16.986	15.424	221.308
Khấu hao trong năm	3.399	24.079	3.397	2.223	33.098
Thanh lý, xóa sổ	-	(3.877)	(202)	(2.665)	(6.744)
Giảm khác	-	(147)	-	-	(147)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>28.509</b>	<b>183.843</b>	<b>20.181</b>	<b>14.982</b>	<b>247.515</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	246.148	141.278	9.772	10.166	407.364
Số dư cuối năm	246.882	126.135	6.375	7.943	387.335

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có các tài sản có nguyên giá 102.396 triệu VND (01.01.2023: 83.683 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số tài sản cố định hữu hình Công ty và các công ty con sở hữu:

- được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 26; và
- được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các công ty liên quan.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 14. Tài sản cố định vô hình

	<b>Phần mềm máy vi tính</b> Triệu VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	63.007
Tăng trong năm	737
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	21.819
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>85.563</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	52.364
Khấu hao trong năm	7.171
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>59.535</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	10.643
Số dư cuối năm	26.028

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có các tài sản có nguyên giá 46.240 triệu VND (01.01.2023: 46.240 triệu VND) đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 15. Bất động sản đầu tư cho thuê

	<b>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</b> Triệu VND	<b>Máy móc và thiết bị</b> Triệu VND	<b>Tổng cộng</b> Triệu VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	28.702.542	6.496.517	35.199.059
Tăng trong năm	3.489	1.016	4.505
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.956	645	4.601
Chuyển từ hàng tồn kho	3.798	-	3.798
Thanh lý, xóa sổ	-	(6.888)	(6.888)
Giảm khác	(22.640)	-	(22.640)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>28.691.145</b>	<b>6.491.290</b>	<b>35.182.435</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	5.079.089	3.605.574	8.684.663
Khấu hao trong năm	780.108	561.025	1.341.133
Thanh lý, xóa sổ	-	(4.937)	(4.937)
Giảm khác	(18.272)	-	(18.272)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.840.925</b>	<b>4.161.662</b>	<b>10.002.587</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	23.623.453	2.890.943	26.514.396
Số dư cuối năm	22.850.220	2.329.628	25.179.848

Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm tài sản của các TTTM do Công ty và các công ty con sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số TTTM Công ty và các công ty con sở hữu:

- được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty (Thuyết minh 26); và
- được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các công ty liên quan.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Số dư đầu năm	699.496	1.255.909
Tăng trong năm	371.790	112.064
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(4.601)	(501.353)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(5.068)	-
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(21.819)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(92.574)
Chuyển nhượng dự án	-	(40.118)
Giảm do quyết toán	-	(34.432)
Giảm khác	(11.479)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.028.319</b>	<b>699.496</b>

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

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	222.286	200.140
Dự án Vincom Điện Biên	283.590	129.661
Dự án Vincom Quảng Trị	162.503	121.660
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Các dự án khác	224.290	112.385
	<b>1.028.319</b>	<b>699.496</b>

Trong năm, chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 32.493 triệu VND (2022: 22.181 triệu VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 17. Chi phí trả trước

### a Chi phí trả trước ngắn hạn

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	42.999	90.506
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	29.563	28.496
	<b>72.562</b>	<b>119.002</b>

### b Chi phí trả trước dài hạn

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Chi phí thuê mặt bằng	314.757	327.319
Chi phí sửa chữa lớn	113.954	131.076
Công cụ và dụng cụ	16.954	12.711
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.300	6.497
	<b>452.965</b>	<b>477.603</b>

Trong đó, chi phí trả trước dài hạn từ các bên liên quan:

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Các bên liên quan khác:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái	217.368	227.578
Công ty Cổ phần Vinpearl	97.389	99.741
	<b>314.757</b>	<b>327.319</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**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**

	<b>Thuế suất</b>	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Giảm giá tiến thuế	20%	8.100	46.357
Doanh thu chưa thực hiện	20%	3.343	6.951
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	1%	2.313	11.948
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	20%	16.059	-
Chi phí phải trả	20%	26.124	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.659	9.081
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		<b>65.598</b>	<b>74.337</b>
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%	35.491	36.370
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	21.249	22.261
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.230	10.288
Chi phí khấu hao	20%	4.674	5.336
<b>Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		<b>71.644</b>	<b>74.255</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**19. Lợi thế thương mại**

	<b>Triệu VND</b>
<b>Giá gốc</b>	
Số dư đầu năm và cuối năm	725.837
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	536.810
Phân bổ trong năm	70.414
Số dư cuối năm	607.224
<b>Giá trị ghi số</b>	
Số dư đầu năm	189.027
Số dư cuối năm	118.613

**20. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Giá gốc và số có khả năng trả nợ</b>	
	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Các bên liên quan:		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	48.321	87.612
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	43.058	59.379
Công ty Cổ phần Vinhomes	11.268	25.666
Công ty Cổ phần Vinpearl	4.483	77.932
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	126.694
Các bên liên quan khác	3.742	10.741
	<b>110.872</b>	<b>388.024</b>
Các nhà cung cấp khác	337.243	336.802
	<b>448.115</b>	<b>724.826</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	231.317	1.194.835
Trả trước từ khách thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	81.763	18.671
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	1.262	1.648
	<b>314.342</b>	<b>1.215.154</b>

## 22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<b>01.01.2023</b> Triệu VND	<b>Số phải nộp trong năm</b> Triệu VND	<b>Số đã nộp trong năm</b> Triệu VND	<b>31.12.2023</b> Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	721.108	1.111.282	(576.317)	1.256.073
Thuế giá trị gia tăng	95.247	572.250	(462.368)	205.129
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	11.771	55.332	(66.329)	774
Thuế thu nhập cá nhân	3.914	42.990	(35.218)	11.686
Thuế khác	653	54.966	(33.539)	22.080
	<b>832.693</b>	<b>1.836.820</b>	<b>(1.173.771)</b>	<b>1.495.742</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 23. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	277.607	235.342
Chi phí bán hàng phải trả	55.667	73.945
Chi phí lãi vay và đi vay phải trả	90.848	71.365
Trích trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	60.308	15.890
Chi phí khác	489.278	330.442
	<b>973.708</b>	<b>726.984</b>

### Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Các bên liên quan	28.554	23.018

## 24. Doanh thu chưa thực hiện

<b>a</b> Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	44.547	83.196

<b>b</b> Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> 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	158.000	207.207
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(44.547)	(83.196)
<b>Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng</b>	<b>113.453</b>	<b>124.011</b>

<b>c</b> Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl	30.823	31.126
Công ty Cổ phần Vinhomes	43	25.071
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	9.111	18.291
	<b>39.977</b>	<b>74.488</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 25. Phải trả khác

### a Phải trả ngắn hạn khác

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	211.929	453.952
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng – TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	459.251	441.421
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	300.000	-
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	113.810	97.930
Đặt cọc thi công mặt bằng	53.615	41.499
Phải trả khác	31.617	126.171
	<b>1.170.222</b>	<b>1.160.973</b>

### b Phải trả dài hạn khác

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – TTTM	1.489.050	1.352.736
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(459.251)	(441.421)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Các khoản đặt cọc khác	43.338	46.059
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>1.253.137</b>	<b>1.137.374</b>

### c Phải trả khác cho các bên liên quan

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	11.477	79.828
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.144
Phải trả các công ty liên quan khác	1.976	1.386
	<b>13.453</b>	<b>85.358</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinpearl	182.467	182.467
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	48.360	44.978
Công ty Cổ phần Vinschool	6.480	7.263
Phải trả các công ty liên quan khác	6.337	5.088
	<b>243.644</b>	<b>239.796</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 26. Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

### a Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<b>Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ 01.01.2023</b> Triệu VND	<b>Biến động trong năm</b>		<b>Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ 31.12.2023</b> Triệu VND
		<b>Tăng</b> Triệu VND	<b>Giảm</b> Triệu VND	
Vay ngắn hạn	-	1.771.913	-	1.771.913
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	1.045.484	4.516	(1.050.000)	-
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
	<b>1.065.371</b>	<b>1.797.826</b>	<b>(1.071.397)</b>	<b>1.791.800</b>

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

<b>Bên cho vay/</b>	<b>Loại tiền</b>	<b>Lãi suất năm</b>	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Deutsche Bank AG – Singapore Branch (i)	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,85%	1.286.833	-
Ngân hàng Deutsche Bank AG – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (i)	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,91%	485.080	-
			<b>1.771.913</b>	<b>-</b>

(i) Các khoản vay này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một TTTM được sở hữu bởi một công ty con (Thuyết minh 13 và Thuyết minh 15).

Các khoản vay này có ngày đáo hạn cuối cùng trong tháng 6 năm 2025. Các bên cho vay có quyền yêu cầu Công ty hoàn trả lại toàn bộ số dư khoản vay tại bất cứ thời điểm nào sau 9 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên – tháng 9 năm 2024. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty phân loại các khoản vay này là vay ngắn hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 26. Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND
Nợ thuê tài chính dài hạn từ một bên liên quan (i)	192.956	192.347
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn (ii)	1.970.711	2.994.324
	<b>2.163.667</b>	<b>3.186.671</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.887)	(1.065.371)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>2.143.780</b>	<b>2.121.300</b>

#### (i) Nợ thuê tài chính

Nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn TTTM 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:

<b>31.12.2023</b>	<b>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính</b> Triệu VND	<b>Tiền lãi thuê</b> Triệu VND	<b>Nợ gốc</b> Triệu VND
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	93.611	28.179	65.432
Sau 5 năm	435.585	327.948	107.637
	<b>550.593</b>	<b>357.637</b>	<b>192.956</b>

<b>01.01.2023</b>	<b>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính</b> Triệu VND	<b>Tiền lãi thuê</b> Triệu VND	<b>Nợ gốc</b> 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
	<b>571.989</b>	<b>379.642</b>	<b>192.347</b>

#### (ii) Trái phiếu doanh nghiệp

Điều khoản và điều kiện của trái phiếu còn số dư như sau:

<b>Đơn vị tư vấn phát hành</b>	<b>31.12.2023</b> Triệu VND	<b>01.01.2023</b> Triệu VND	<b>Ngày đáo hạn</b>	<b>Lãi suất năm</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.970.711	2.994.324	Ngày 26/8/2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,78%/năm đến 11,43%/năm

Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một TTTM được sở hữu bởi một công ty con (Thuyết minh 13 và Thuyết minh 15).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 27. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Số dư đầu năm	7.365	14.040
Dự phòng lập trong năm	3.063	222
Dự phòng hoàn nhập trong năm	(7.000)	(6.897)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.428</b>	<b>7.365</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 28. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Triệu VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2022</b>	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)
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2023</b>	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	12.064.570	32.348	33.424.690
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.408.600	208	4.408.808
Biến động khác	-	-	-	-	2.618	(9.263)	(6.645)
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	16.475.788	23.293	37.826.853

## 29. Vốn cổ phần

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

	31.12.2023 & 01.01.2023	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành</b> Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184
<b>Cổ phiếu quỹ</b> Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258
<b>Vốn cổ phần hiện đang lưu hành</b> Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184
<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	-	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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 30. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

### a Cam kết thuê

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên cho thuê Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích TTTM 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 năm như sau:

	31.12.2023 Triệu VND	01.01.2023 Triệu VND
<b>Trong vòng 1 năm</b>	3.237.425	4.333.522
<b>Trong vòng 2 đến 5 năm</b>	5.669.152	8.252.667
<b>Sau 5 năm</b>	5.060.388	5.169.572
	<b>13.966.965</b>	<b>17.755.761</b>

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên đi thuê Công ty và các công ty con là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31.12.2023 Triệu VND	01.01.2023 Triệu VND
<b>Trong vòng 1 năm</b>	214.458	181.741
<b>Trong vòng 2 đến 5 năm</b>	848.952	509.667
<b>Sau 5 năm</b>	3.726.949	2.470.480
	<b>4.790.359</b>	<b>3.161.888</b>

### 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 190.966 triệu VND (01.01.2023: 358.672 triệu VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 30. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

### **c** Các cam kết khác

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh 12, 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 TTTM 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 TTTM

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 TTTM 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 TTTM. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các TTTM sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các TTTM. Theo đó, Công ty và các công ty con cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các TTTM 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 TTTM

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần TTTM của các dự án của họ cho Công ty và các công ty con, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần TTTM cho Công ty và các công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 1.146.315 triệu VND cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (01.01.2023: 775.252 triệu VND).

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp cao nhất, 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 m<sup>2</sup>); 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### **d** Ngoại tệ các loại

	31.12.2023		01.01.2023	
	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND
<b>USD</b>	53.390.221	1.296.315	-	-

### **e** Nợ khó đòi đã xử lý

	Năm xóa sổ	31.12.2023 Triệu VND	01.01.2023 Triệu VND
<b>Phải thu một khách hàng doanh nghiệp (*)</b>	2023	12.149	-
<b>Phải thu các khách hàng khác (*)</b>	2023	48.512	-
		<b>60.661</b>	-

(\*) Lý do xóa sổ của các khoản phải thu khách hàng là không có khả năng thu hồi.

## 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:

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
<b>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</b>	1.771.587	380.786
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.796.476	6.864.592
Doanh thu khác	223.272	116.059
Doanh thu thuần	9.791.335	7.361.437

## 32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
<b>Tổng giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	966.559	288.141
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.239.728	3.172.970
Giá vốn khác	239.163	83.806
	<b>4.445.450</b>	<b>3.544.917</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 33. Doanh thu hoạt động tài chính

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	1.146.339	538.573

### 34. Chi phí tài chính

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	301.824	321.345
Phân bổ chi phí phát hành khoản vay và trái phiếu	28.602	37.810
	<b>330.426</b>	<b>359.155</b>

### 35. Chi phí bán hàng

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Chi phí tiếp thị	57.552	86.139
Chi phí nhân viên	52.981	48.023
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	221.175	29.376
Chi phí khấu hao	5.544	5.439
Chi phí khác	4.016	2.996
	<b>341.268</b>	<b>171.973</b>

### 36. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Chi phí quản lý	99.344	99.411
Chi phí nhân viên	117.310	91.925
Chi phí khấu hao và phân bổ	75.078	82.133
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	41.660	47.065
Dự phòng phải thu khó đòi	91.375	33.536
Chi phí khác	13.883	17.196
	<b>438.650</b>	<b>371.266</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 37. Thu nhập khác

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Thu nhập từ bồi thường vi phạm hợp đồng	85.597	22.690
Thu nhập từ giao dịch bảo đảm	96.211	54.700
Các khoản khác	30.626	10.929
	<b>212.434</b>	<b>88.319</b>

### 38. Chi phí khác

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	7.118	3.153
Các khoản khác	61.109	13.375
	<b>68.227</b>	<b>16.528</b>

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

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	438.660	235.376
Chi phí nhân viên	531.892	472.933
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.453.931	1.451.929
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.871.392	2.229.173
Chi phí khác	401.594	289.872

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 40. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Năm hiện hành	1.111.151	762.277
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	45.338
	<b>1.111.151</b>	<b>807.615</b>
<b>Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	6.128	(60.253)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<b>1.117.279</b>	<b>747.362</b>

### b Đối chiếu thuế suất thực tế

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.526.087	3.524.490
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	1.105.217	704.898
Chi phí không được khấu trừ thuế	15.969	1.720
Phân bổ lợi thế thương mại	14.083	14.517
Các khoản điều chỉnh khác	(17.990)	(19.111)
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	45.338
	<b>1.117.279</b>	<b>747.362</b>

### 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 2023 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 4.408.600 triệu VND (2022: 2.776.057 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.272.318.410 cổ phiếu (2022: 2.272.318.410 cổ phiếu), chi tiết như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 41. Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.408.600	2.776.057

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

	<b>2023</b> Số lượng cổ phiếu	<b>2022</b> Số lượng cổ phiếu
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

	<b>2023</b> VND	<b>2022</b> VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.940	1.222

## 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 với 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:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 42. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (tiếp theo)

	Giá trị giao dịch	
	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
<b>Công ty mẹ cấp cao nhất</b>		
<b>Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	105.927	110.418
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	4.765.000	2.293.180
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	632.220	336.000
Thu nhập từ lãi đặt cọc	228.170	81.170
<b>Các công ty liên quan khác</b>		
<b>Công ty Cổ phần Vinhomes</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	383.337	282.651
Mua hàng hóa và dịch vụ	115.800	109.557
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.090.000	-
Thu nhập từ lãi đặt cọc	87.200	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	84.356	-
Thu nhập khác	65.444	54.700
<b>Công ty Cổ phần Vinpearl</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	84.722	70.275
Mua hàng hóa và dịch vụ	24.002	17.651
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	122.314	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	76.132	-
Lãi vay phải trả	16.200	16.200
<b>Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	242.786	196.063
<b>Công ty Cổ phần Vinschool</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74.272	53.499
<b>Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.277	20.034
<b>Công ty VinFast Auto Ltd.</b>		
Thu nhập khác	30.767	-
<b>Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm</b>		
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	24.248	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 42. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (tiếp theo)

	Giá trị giao dịch	
	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.412	59.037
Thu nhập từ lãi đặt cọc	-	38.575
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	125.498	-
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	700.000	-
Thu nhập từ lãi đặt cọc	121.724	65.742
<b>Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.200.000	-
Thu nhập từ lãi đặt cọc	39.609	16.300
<b>Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast</b>		
Lãi cho vay (*)	176.600	110.368
<b>Thủ lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt</b>		
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Bà Thái Thị Thanh Hải – Chủ tịch	-	-
Bà Trần Mai Hoa – Thành viên	1.014	-
Bà Lê Mai Lan – Thành viên	-	-
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên	956	880
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên	956	880
Ông Nguyễn Thế Anh – Thành viên	-	-
<b>Ban Giám đốc</b>		
Bà Phạm Thị Thu Hiền – Tổng Giám đốc (từ ngày 11/10/2023)	982	-
Bà Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc (đến ngày 11/10/2023)	10.294	11.710
Các thành viên quản lý khác	18.230	16.795
<b>Ban Kiểm soát</b>		
Ông Chu Anh Dũng – Trưởng ban	849	737
Các thành viên Ban Kiểm soát khác	-	-

(\*) Trong năm, số tiền Công ty và các công ty con cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast vay là 11.145 tỷ VND (2022: 7.870 tỷ VND) theo các hợp đồng cho vay với tổng hạn mức tối đa 2.100 tỷ VND. Các lần giải ngân cho vay trong năm có thời hạn dài nhất 90 ngày và hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 43. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

	<b>2023</b> Triệu VND	<b>2022</b> Triệu VND
Lãi nhập gốc hợp đồng hợp tác kinh doanh	207.826	81.170

### 44. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán

Ngày 17 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Tập đoàn”) – công ty mẹ cấp cao nhất, đã ban hành Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VINGROUP quyết định việc Tập đoàn và các công ty con sẽ bán phần vốn góp lên tới 100% vốn điều lệ trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI trong thời gian từ tháng 3 năm 2024 đến Quý 3 năm 2024. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI hiện đang sở hữu trên 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại Sado – cổ đông lớn của Công ty. Sau khi giao dịch này hoàn tất, Công ty sẽ không còn là công ty con của Tập đoàn.

### 45. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 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 2022.

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

**Người lập:**

**Nguyễn Thị Lan Hương**

Kế toán trưởng

**Người duyệt:**

**Phạm Thị Ngọc Hà**

Giám đốc Tài chính  
Theo ủy quyền của  
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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