



VINCOM RETAIL



VỮNG VÀNG KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

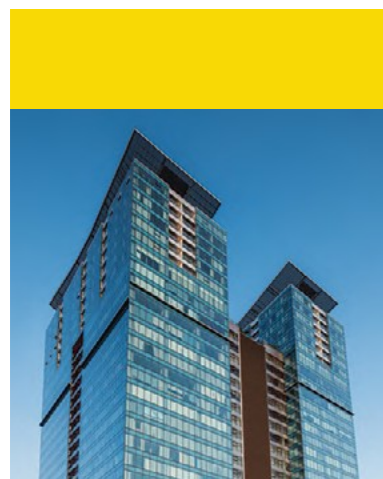
Báo cáo thường niên
2020

Vững vàng
kiến tạo
tương lai

Mục lục

01

Vincom Retail năm 2020 và Thông điệp của Hội đồng Quản trị



- 08 Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi
- 10 Điểm nhấn năm 2020
- 12 Các sự kiện nổi bật năm 2020
- 16 Thông điệp của Hội đồng Quản trị
- 20 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 - 2020

- 24 Tổng quan Vincom Retail
- 26 Các dấu mốc phát triển
- 28 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



02

Giới thiệu Vincom Retail

03

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021



- 50 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020 và triển vọng kinh tế năm 2021
- 54 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020
- 60 Kế hoạch hoạt động năm 2021

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



04

Quản trị doanh nghiệp

05

Phát triển bền vững



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

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



06

Báo cáo tài chính

01

Vincom Retail năm 2020 và Thông điệp của Hội đồng Quản trị

- 08 Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi
- 10 Điểm nhấn năm 2020
- 12 Các sự kiện nổi bật năm 2020
- 16 Thông điệp của Hội đồng Quản trị
- 20 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 - 2020

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

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

Tầm nhìn

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

Sứ mệnh

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

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

Giá trị cốt lõi

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

TÍN

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

TÂM

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, để cao tinh thần dám nghĩ, dám làm, chủ trương xây dựng một "Doanh nghiệp học tập".

TỐC

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

TINH

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

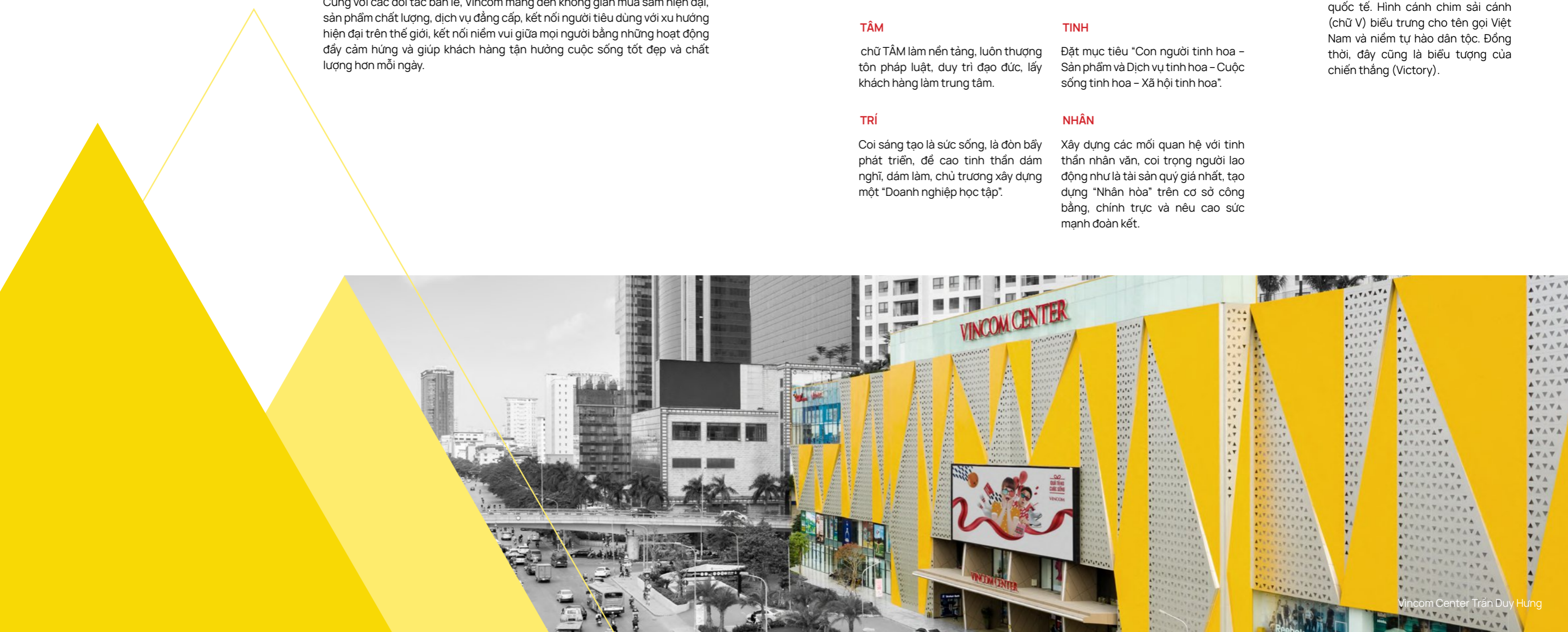
NHÂN

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

Biểu tượng



Logo Vincom Retail được phát triển với hình ảnh cánh chim bay về phía mặt trời, thể hiện khát vọng bay cao và vươn đến những thành công rực rỡ ở thị trường trong nước cũng như quốc tế. Hình cánh chim sải cánh (chữ V) biểu trưng cho tên gọi Việt Nam và niềm tự hào dân tộc. Đồng thời, đây cũng là biểu tượng của chiến thắng (Victory).



Vincom Center Trần Duy Hưng

Điểm nhấn năm 2020

6.008

TỶ ĐỒNG
Doanh thu cho thuê
bất động sản đầu tư

2.382

TỶ ĐỒNG
Lợi nhuận trước thuế từ
hoạt động cho thuê

80

Trung tâm thương mại
("TTTT")

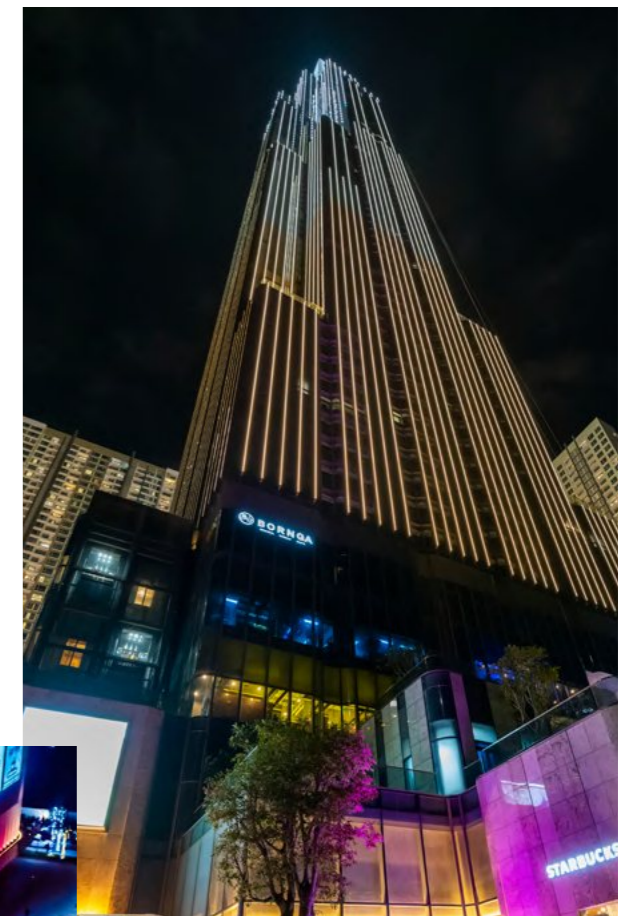
1,7

TRIỆU M²
Diện tích sàn bán lẻ
TTTT

43

Tỉnh,
thành phố

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2020



01

Giữ vững vị trí nhà phát triển, sở hữu và vận hành TTTM lớn nhất Việt Nam

Tính đến hết 31/12/2020, Vincom Retail sở hữu 80 TTTM trên toàn quốc, có mặt tại 43 tỉnh, thành phố. Tổng diện tích mặt sàn bán lẻ đạt khoảng 1,7 triệu m².

Ngày 11/12, Vincom Mega Mall Ocean Park đã được chính thức khai trương với quy mô 4 tầng nổi, diện tích 56.000 m², mang đến trải nghiệm mua sắm, ẩm thực và vui chơi giải trí hiện đại, độc đáo nhất cho người dân Hà Nội và các khu vực lân cận.



80

Trung tâm thương mại ("TTTM") trên toàn quốc

GẦN

1,7

 TRIỆU M²

Tổng diện tích mặt sàn bán lẻ

02

Vincom Retail thuộc Top 10 thương hiệu dẫn đầu Việt Nam do Forbes bình chọn

Công ty CP Vincom Retail nhận giải **Top 10 thương hiệu dẫn đầu Việt Nam 2020** do Tạp chí Forbes Việt Nam bình chọn với giá trị thương hiệu được định giá 168,8 triệu USD, tăng 13,2 triệu USD so với năm 2019.

03

Vincom Retail tiếp tục là đối tác đồng hành, mở rộng hệ thống chuỗi của các khách thuê quốc tế xuất hiện đầu tiên tại thị trường

Vincom Retail tiếp tục là lựa chọn hàng đầu của các thương hiệu nổi tiếng trong nước và quốc tế khi phát triển mở rộng tại Việt Nam. Trong năm 2020, nhiều thương hiệu như Uniqlo, H&M, Mango, Cotton:On, Haidilao Hot Pot và Pizza 4P's đã liên tục mở rộng hệ thống tại các TTTM Vincom trên toàn quốc.

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2020 (tiếp theo)

04

Đồng hành, hỗ trợ khách thuê trong bối cảnh khó khăn do dịch bệnh

Vincom Retail cũng khẳng định vai trò là đối tác chiến lược lớn khi luôn đồng hành cùng khách thuê, đặc biệt trong những giai đoạn khó khăn. Trong năm 2020, Vincom Retail đã hỗ trợ 865 tỉ đồng dành cho các khách thuê bị ảnh hưởng kinh doanh do dịch Covid-19 trong hệ thống Vincom, bao gồm giảm giá thuê mặt bằng trong giai đoạn giãn cách xã hội, giữ vai trò đầu tàu tổ chức các chương trình marketing lớn cùng hàng loạt các biện pháp kích cầu sau các đợt giãn cách xã hội.



05

Xây dựng đẳng cấp dịch vụ khách hàng và tạo điểm đến an toàn cho cộng đồng

Với niềm tin “Những gì xuất phát từ trái tim sẽ chạm đến trái tim”, Vincom đã triển khai thành công chương trình “Xây dựng đẳng cấp dịch vụ khách hàng” thông qua các hoạt động đào tạo, thi đua. Năm 2020, 790 nhân viên được trao tặng “sao Trái tim dịch vụ” cho những hành động đẹp hướng tới khách hàng và 93% nhân viên gian hàng được cấp chứng chỉ Vincom Certificate giúp nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng của các gian hàng nói chung trong hệ thống TTTM Vincom.

Nhờ triển khai mạnh mẽ và đồng bộ các biện pháp vệ sinh, phòng chống Covid, Vincom góp phần nâng cao mức độ an toàn, cảm giác yên tâm cho khách hàng đến mua sắm và trải nghiệm tại hệ thống các TTTM trên toàn quốc.



Vincom Retail hỗ trợ

865

TỶ ĐỒNG

cho các khách thuê bị ảnh hưởng kinh doanh do dịch Covid-19

06

Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý vận hành và quản lý khách thuê trên hệ thống

Trong tháng 06/2020, Vincom Retail chính thức đưa vào hoạt động hệ thống quản lý vận hành Facility Management (FM) – Là công cụ hỗ trợ đặc biệt cho hơn 2.000 CBNV Vincom Retail kiểm soát chất lượng và cơ sở vật chất.

Hệ thống CRM – cổng thông tin khách thuê đã được đưa vào vận hành giai đoạn 1, quản lý tập trung hàng ngàn cơ hội cho thuê tự động và tức thời (real time).





Thông điệp của Hội đồng Quản trị

Bà Trần Mai Hoa

Thành viên HĐQT
kiêm Tổng Giám đốc

Kính thưa Quý Cổ đông,

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

Thưa Quý vị,

Năm 2020, trong bối cảnh kinh tế toàn cầu gặp nhiều thử thách do tác động của dịch Covid-19, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng với tốc độ đạt 2,91%, thuộc nhóm cao nhất thế giới. Tháng 08 năm 2020, Tạp chí The Economist đã đánh giá Việt Nam là một trong 16 nền kinh tế mới nổi thành công nhất thế giới, có nhiều triển vọng thu hẹp khoảng cách với các nước phát triển, đem đến cái nhìn lạc quan cho bức tranh kinh tế năm 2020.

Không tránh khỏi sự ảnh hưởng của dịch bệnh nhưng thị trường bán lẻ trong nước đã linh hoạt chuyển mình để thích ứng với tình hình mới. Kết thúc năm 2020, nhờ kiểm soát tốt dịch, thị trường bán lẻ Việt Nam đạt kết quả tăng trưởng khả quan với doanh thu bán lẻ hàng hóa ước đạt 172,8 tỉ USD, quy mô thị trường tăng thêm 11 tỉ USD, mức tăng trưởng đạt mốc 6,8% - cao nhất trong khu vực Đông Nam Á.

VỮNG VÀNG NỘI LỰC

Năm 2020, Vincom Retail tiếp tục giữ vững vị thế **chủ đầu tư bất động sản bán lẻ số một tại thị trường Việt Nam** khi quản lý và vận hành 80 TTTM, hiện diện tại 43 tỉnh, thành trên cả nước. Tổng diện tích mặt sàn bán lẻ tính đến hết năm 2020 đạt khoảng 1,7 triệu m². Trong đó, TTTM Vincom Mega Mall Ocean Park ra mắt vào tháng 12 năm 2020 được đánh giá là dự án bất động sản bán lẻ nổi bật nhất trong năm 2020 tại Hà Nội. Nằm trong đại đô thị Vinhomes Ocean Park, đại TTTM này không chỉ phục vụ cư dân Vinhomes mà còn đáp ứng nhu cầu mua sắm – dịch vụ – vui chơi giải trí của người dân khu vực phía Đông thủ đô và các địa phương lân cận.

Về kết quả kinh doanh, đối mặt với những khó khăn thách thức từ dịch bệnh, Vincom Retail khẳng định bản lĩnh của “người dẫn đầu”, vững bước vượt qua khó khăn. Công ty ghi nhận tổng doanh thu thuần trong năm 2020 đạt **8.329 tỷ đồng**, lợi nhuận sau thuế đạt **2.382 tỷ đồng**. Kết quả này được tạo thành từ ba nền tảng: phát triển quan hệ đối tác, xây dựng thương hiệu và quản trị hiệu quả.

Về khách thuê, Vincom Retail hiện đang là **đối tác đồng hành phát triển đáng tin cậy** của hơn 1.000 thương hiệu bán lẻ nổi tiếng trong nước và quốc tế. Trong năm 2020, nhiều khách thuê quốc tế lớn như Uniqlo, H&M, Decathlon, Haidilao Hot Pot, Pizza 4P’s đã lựa chọn Vincom Retail là **đối tác mở rộng hệ thống chuỗi** trên toàn quốc khi liên tiếp giới thiệu các cửa hàng mới tại thị trường Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Đặc biệt, xuyên suốt năm 2020, Vincom Retail đã khẳng định uy tín **đối tác cho thuê dẫn đầu thị trường** khi đưa ra các biện pháp hỗ trợ khách thuê kịp thời trong giai đoạn dịch, áp dụng trên giá thuê với mục tiêu chia sẻ khó khăn cùng thị trường. Ngay sau khi tình hình dịch được kiểm soát, Vincom Retail cũng là đơn vị tiên phong, chung tay cùng các doanh nghiệp bán lẻ tổ chức các chương trình kích cầu quy mô lớn dành cho người tiêu dùng. Tháng 07 năm 2020, hưởng ứng tháng khuyến mại tập trung của Bộ Công thương, Vincom triển khai Lễ hội mua sắm đồ 2020 với ưu đãi lên đến 100%. Ngay sau đó vào tháng 11 năm 2020, sự kiện ưu đãi lớn nhất trong năm Vincom Black Friday tiếp tục được tổ chức, thu hút khách hàng mua sắm. Các chương trình kích cầu đã nhận được sự đón nhận mạnh mẽ từ khách hàng, mang đến tín hiệu tích cực cho thị trường bán lẻ trong năm 2021.

Với phương châm lấy khách hàng làm trung tâm, Vincom Retail không ngừng nỗ lực mang đến không gian mua sắm, ẩm thực và vui chơi giải trí đáp ứng nhu cầu người tiêu dùng. Xuyên suốt năm 2020, Công ty đã triển khai chương trình **xây dựng đẳng cấp dịch vụ khách hàng** thông qua các chương trình đào tạo chuyên sâu trên toàn quốc. Gần 800 nhân viên gian hàng đã được đào tạo và cấp chứng chỉ Vincom Certificate – chứng nhận đạt tiêu chuẩn dịch vụ trái tim Vincom, nỗ lực mang lại những trải nghiệm ấn tượng, an tâm dành cho khách hàng. Bên cạnh đó, với mục tiêu đảm bảo sức khỏe cộng đồng, chuỗi TTTM Vincom luôn là một trong những địa điểm tiên phong chủ

động triển khai các biện pháp phòng dịch tích cực, đa lớp, đồng thời tạo ra thói quen **mua sắm an toàn**, có trách nhiệm dành cho khách hàng toàn quốc.

Với những nỗ lực vì sự phát triển chung, thương hiệu Vincom Retail đã giành được niềm tin, sự yêu mến của khách hàng, đối tác và cộng đồng trong suốt hành trình phát triển của mình. Vincom Retail đã được vinh danh **Top 10 thương hiệu dẫn đầu Việt Nam 2020** do tạp chí Forbes bình chọn.

Về vận hành nội bộ, 2020 là một năm trọng điểm để Vincom Retail tạo ra những **thay đổi đột phá trong quản trị hệ thống và tối ưu hiệu quả vận hành**. Giai đoạn một, Vincom Retail đã đưa vào hoạt động các công cụ quan trọng giúp tối ưu quy trình quản trị: ứng dụng quản lý vận hành và tài sản **Facility Management – FM** là công cụ hỗ trợ đắc lực cho nhân viên; công nghệ thông tin khách thuê **Customer Relations Management – CRM** giúp quản lý tập trung khách thuê, đơn giản hóa quy trình làm việc giữa gian hàng và Ban Quản Lý tại cơ sở.

Tại TTTM, hệ thống gửi xe thông minh dành cho ô tô được thử nghiệm thành công, mang đến giải pháp vận hành hãm gửi xe tự động, thanh toán tiện lợi, tối ưu trải nghiệm khách hàng. Bên cạnh đó, lần đầu tiên, hệ thống camera AI được thử nghiệm nhằm phân tích dữ liệu khách hàng đến TTTM, hỗ trợ các hoạt động phát triển dự án và Marketing.

Năm 2020 cũng ghi nhận các thành tựu quan trọng của Vincom Retail để **hiệu quả hóa hoạt động vận hành**. Các biện pháp tối ưu chi phí vận hành và hiệu quả hóa hệ thống được đưa vào hoạt động, bao gồm: triển khai hệ thống Building Management System – BMS cho điều hòa không khí, lắp đặt pin năng lượng mặt trời, chuẩn hóa bộ hạn mức định mức công việc, các dịch vụ mua ngoài, vật tư vật liệu tiêu hao.

KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

Với những nền móng vững chắc được xây dựng trong năm 2020, Vincom Retail đã sẵn sàng cho những kế hoạch kinh doanh đầy thử thách của năm 2021.

Về quy mô, Vincom Retail dự kiến sẽ tiếp tục cung cấp ra thị trường gần 100.000 m² diện tích sàn bán lẻ, nâng tổng diện tích mặt sàn bán lẻ trên toàn hệ thống lên 1,8 triệu m²; giữ vững vị thế **nhà phát triển, sở hữu và vận hành TTTM lớn nhất tại Việt Nam**.

Không chỉ dẫn đầu thị trường về quy mô, Vincom Retail đặt mục tiêu tiên phong mang đến các **mô hình sản phẩm ấn tượng**, trải nghiệm đa dạng, đón đầu xu hướng thế giới. Năm 2021, Vincom Retail sẽ là nhà quản lý vận hành mô hình du lịch bán lẻ 24/7 Grand World Phú Quốc tại “Trung tâm giải trí nghỉ dưỡng Phú Quốc United Center” – siêu quần thể “không ngủ” đầu tiên của Việt Nam tại Bắc đảo Ngọc.

Đối với các sản phẩm TTTM, Vincom Retail sẽ tập trung **phát triển dòng sản phẩm Vincom Mega Mall (VMM) quy mô lớn** tại thành phố trực thuộc trung ương là Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, và các tỉnh thành cấp 1, có tốc độ phát triển kinh tế tốt, dân số đông và thu nhập bình quân đầu người cao, đáp ứng mọi nhu cầu và xu hướng mua sắm vui chơi giải trí của dân bản địa, chất lượng dịch vụ và trải nghiệm đẳng cấp quốc tế. Đây sẽ là các dự án chiến lược, tập hợp nhiều thương hiệu lớn trong nước và quốc tế, thương hiệu lần đầu có mặt tại Việt Nam.

Về kinh doanh, **phát triển đối tác chiến lược và quan hệ khách thuê** là trọng tâm của kế hoạch kinh doanh trong năm 2021. Vincom Retail tiếp tục mở rộng mạng lưới khách thuê mới theo 3 nhóm: nhóm khách quốc tế lớn; nhóm khách thuê mới có tiềm năng trở thành khách chuỗi; nhóm khách thuê Việt Nam.

Bên cạnh đó, với vai trò kết nối và dẫn dắt, Vincom Retail sẽ đồng hành cùng các doanh nghiệp bán lẻ xây dựng chính sách hợp tác, đưa ra giải pháp kinh doanh nhằm đón nhịp phục hồi của thị trường trong năm 2021 bằng các chương trình kích cầu hấp dẫn.

Về quản trị vận hành, Vincom Retail chú trọng **xây dựng hệ thống quản trị nội bộ thông minh và vận hành xuất sắc**. Dựa trên nền tảng vững chắc và công cụ số đã được triển khai trong năm 2020, hệ thống quản trị tiếp tục được tinh gọn, xây dựng hệ thống quản trị thông minh thông qua tự động hóa và đơn giản hóa các quy trình làm việc. Trong vận hành tại cơ sở, Vincom Retail tiếp tục nghiên cứu và đưa vào triển khai các giải pháp công nghệ năng lượng mới nhằm tối ưu hiệu quả vận hành và chi phí năng lượng.

Đặt con người làm trọng tâm, trong năm 2021, Vincom Retail tập trung **phát triển nguồn nhân sự tinh hoa**, triển khai chương trình đào tạo nguồn dành cho 50 vị trí lãnh đạo chủ chốt thuộc khối Vận hành.

Thưa Quý vị,

Khởi đầu năm 2021 với nhiều cơ hội mới đến từ thị trường bán lẻ, Vincom Retail sẽ bước sang hành trình **kiến tạo tương lai** dựa trên nền tảng phát triển bền vững, với sứ mệnh kết nối các doanh nghiệp và đón đầu giai đoạn phục hồi của thị trường trong thời kỳ bình thường mới. Vincom Retail mong muốn sẽ trở thành đối tác uy tín hàng đầu dành cho khách thuê, cung cấp các sản phẩm ấn tượng, thông minh, dẫn đầu xu hướng dành cho khách mua sắm và trở thành điểm đến an tâm, an toàn cho cộng đồng.

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

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

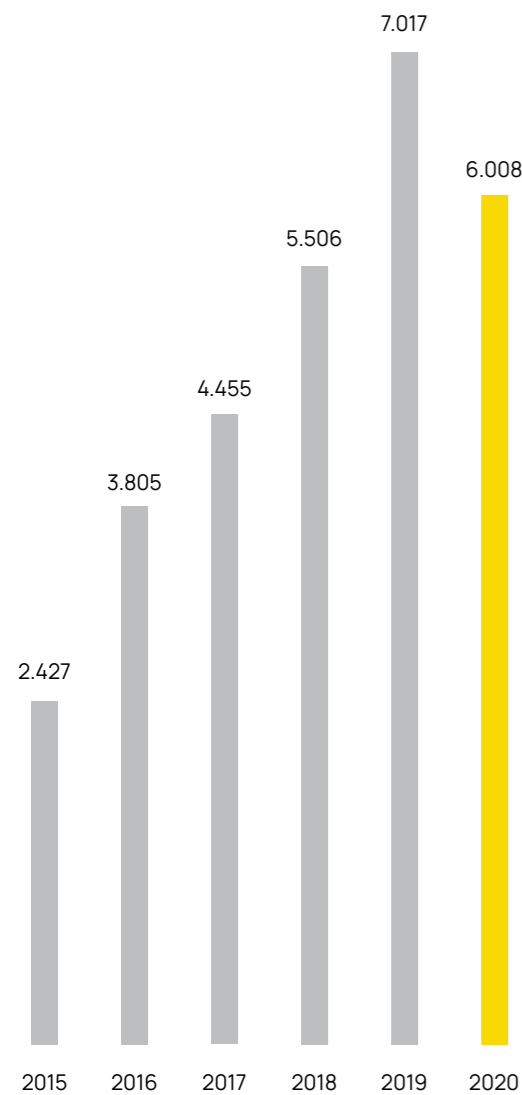
THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bà Trần Mai Hoa

Thành viên HĐQT
kiêm Tổng Giám đốc

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2020

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



Hệ thống TTTM Vincom ⁽¹⁾

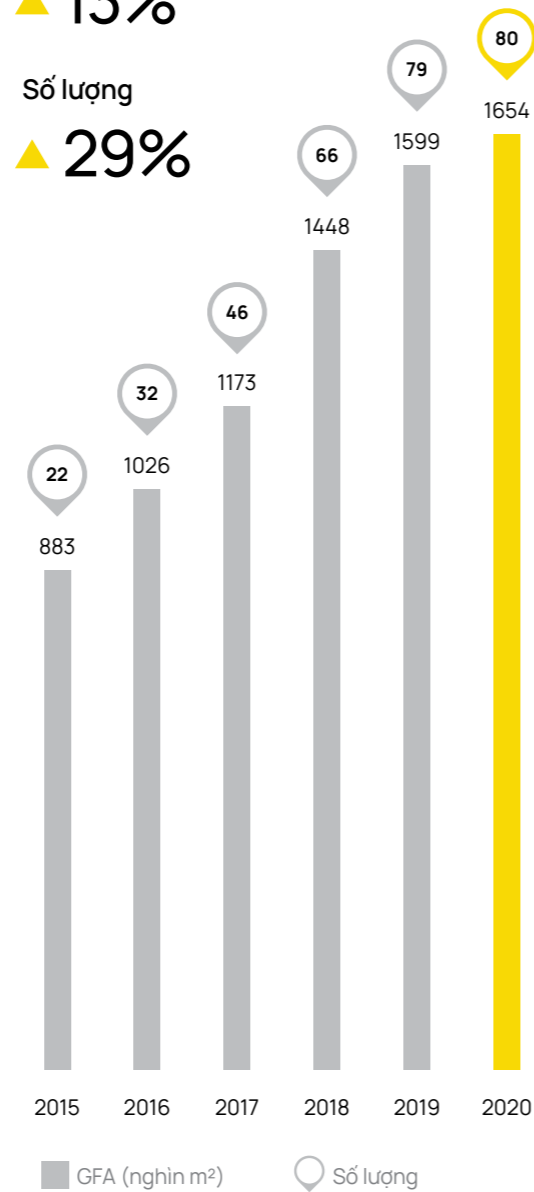
CAGR ⁽²⁾

GFA (nghìn m²)

▲ 13%

Số lượng

▲ 29%



1. Tới ngày 31 tháng 12 năm 2020
2. Tăng trưởng bình quân mỗi năm

Địa bàn kinh doanh

Mạng lưới

Mạng lưới kinh doanh của Vincom Retail nằm tại các vị trí đặc địa, trải dài trên khắp các địa bàn trọng điểm trên cả nước. **Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 Vincom Retail đã hiện diện tại 43 tỉnh thành.**

Các cơ sở kinh doanh tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh chiếm gần **60%** tổng diện tích sàn bán lẻ và đóng góp gần **70%** tổng doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan của Công ty trong năm 2020.

HÀ NỘI

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

Quần đảo Hoàng Sa

TP. HỒ CHÍ MINH

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

Quần đảo Trường Sa



02

Giới thiệu Vincom Retail

- 24 Tổng quan Vincom Retail
- 26 Các dấu mốc phát triển
- 28 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

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 20 vào ngày 02 tháng 01 năm 2019.

Tập đoàn Vingroup đã bắt đầu ra mắt TTTM đầu tiên mang thương hiệu "Vincom" vào ngày 23/11/2004. Từ năm 2013, Công ty Vincom Retail được định hướng là đơn vị phát triển và vận hành hệ thống TTTM mang thương hiệu Vincom của Tập đoàn, và được chuyển thành Công ty cổ phần kể từ ngày 14 tháng 05 năm 2013. Đến nay, Vincom Retail luôn giữ vững vị thế số 1 tại thị trường Việt Nam về mạng lưới và độ phủ, với 80 TTTM tại 43 tỉnh thành được phát triển theo bốn mô hình sản phẩm: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+.

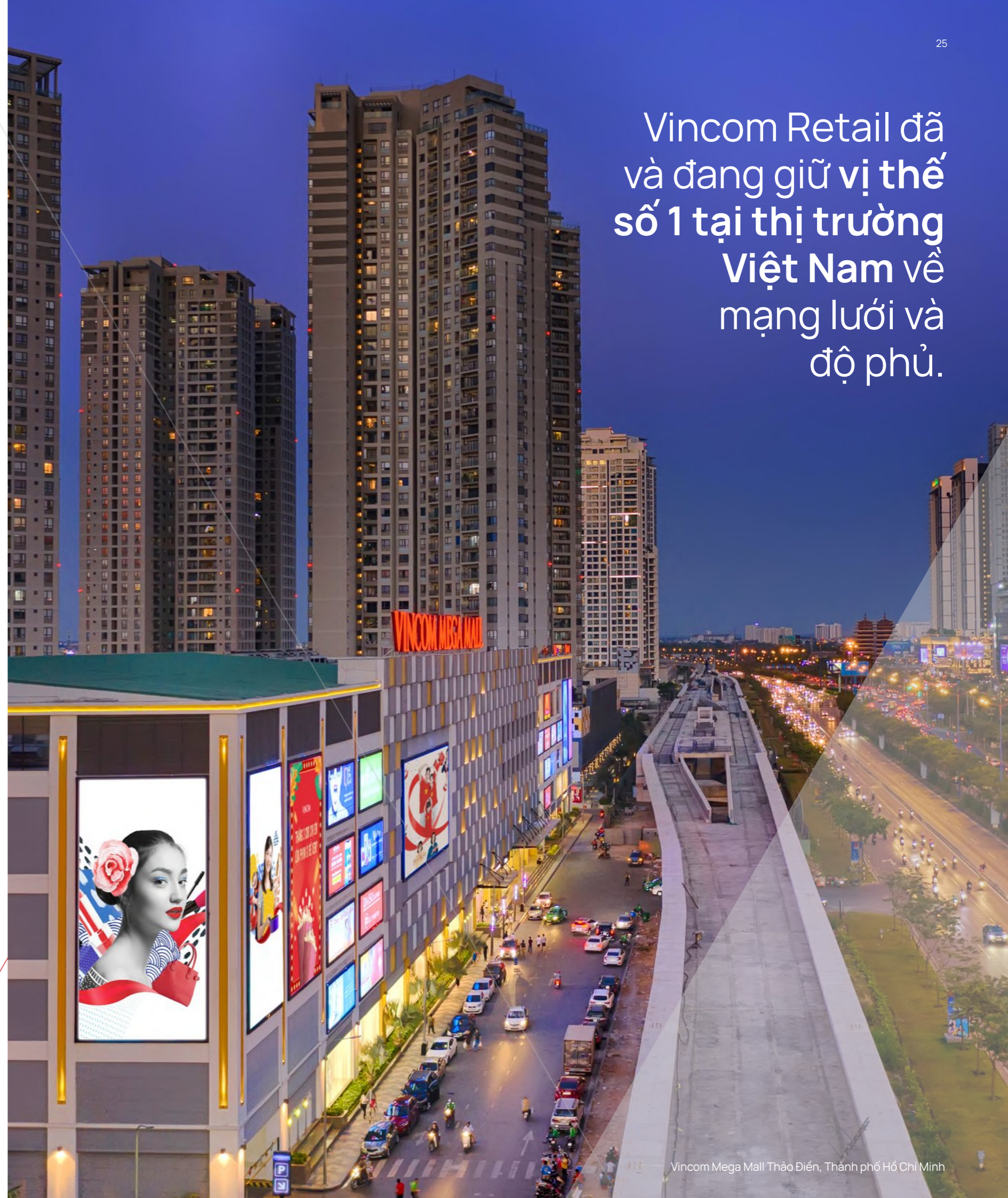
Tên giao dịch bằng tiếng Anh và tên viết tắt tương ứng của Công ty là **Vincom Retail Joint Stock Company** và **Vincom Retail JSC**.

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

Công ty có trụ sở tại **Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam**.

Điện thoại: **(+84) 24 3974 9999**
Fax: **(+84) 24 3974 8888**
Website: **vincom.com.vn**

Vincom Retail đã
và đang giữ vị thế
số 1 tại thị trường
Việt Nam về
mạng lưới và
độ phủ.



Các dấu mốc phát triển

- Thành lập Công ty TNHH Vincom Retail

- 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



- 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



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

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



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

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

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



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



2012

2013

2014 2015

2016

2017

2018

2019

2020

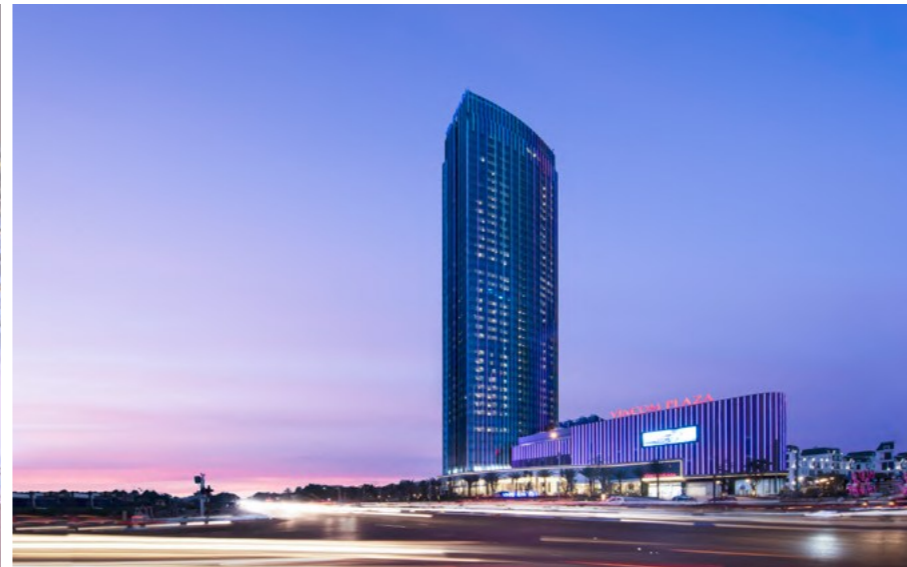


Lĩnh vực kinh doanh

Vincom Retail sở hữu bốn dòng sản phẩm đa dạng là Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza, Vincom +.

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

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



01 Hệ thống TTTM Vincom Center

BIỂU TƯỢNG CỦA ĐẲNG CẤP

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

03 Hệ thống TTTM Vincom Plaza

ĐIỂM ĐẾN YÊU THÍCH HÀNG NGÀY CỦA MỌI GIA ĐÌNH

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

02 Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall

BIỂU TƯỢNG CỦA PHONG CÁCH SỐNG MỚI

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

Kể từ năm 2021, TTTM Vincom Mega Mall sẽ được thiết kế mang tính trải nghiệm cao cùng các dịch vụ hàng đầu. Sản phẩm sẽ tập trung gia tăng không gian kiến trúc nghệ thuật, tiện ích và công nghệ hiện đại, đồng thời tiếp tục cải thiện chất lượng dịch vụ nhằm mang lại những trải nghiệm vui chơi, mua sắm độc đáo và đặc sắc nhất

04 Hệ thống TTTM Vincom+

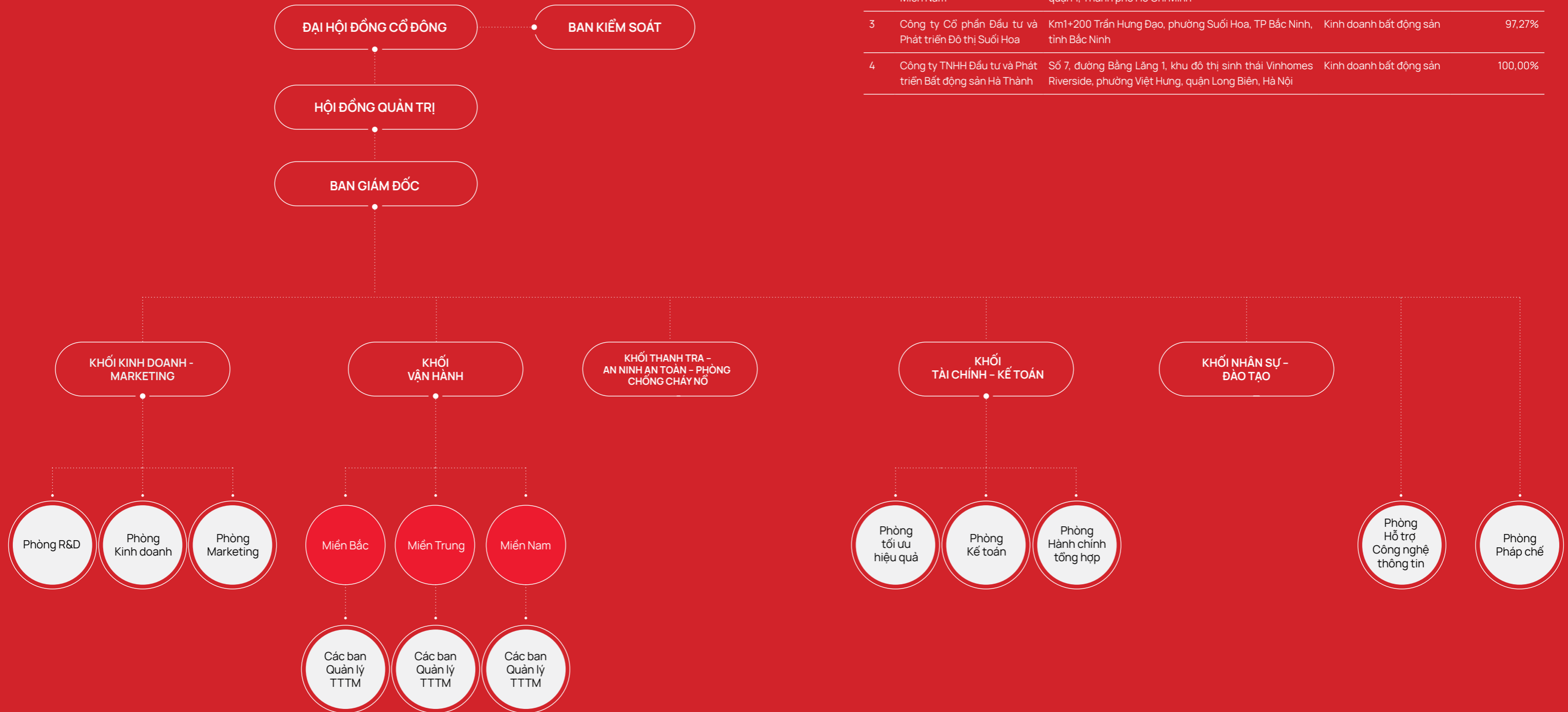
ĐÓN ĐẦU VÀ THAY ĐỔI XU HƯỚNG TIÊU DÙNG

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.

05 Bất động sản để bán

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

Mô hình Quản trị



Danh sách công ty thành viên

đến ngày 31 tháng 12 năm 2020

STT	Tên Công ty con	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100,00%
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km1+200 Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	97,27%
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100,00%

Hội đồng Quản trị



Bà Thái Thị Thanh Hải
Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HDQT")

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

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



Bà Trần Mai Hoa
Thành viên HDQT kiêm Tổng Giám đốc

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



Bà Nguyễn Thị Dịu
Thành viên HDQT

Bà Nguyễn Thị Dịu được bầu vào HDQT năm 2017. Bà hiện là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần One Mount Group, công ty thành viên Tập đoàn Vingroup. Trước đó bà là Giám đốc phụ trách Thị trường Việt Nam, Ngân hàng UBS, Thụy Sĩ từ năm 2013 – 2014, Chủ tịch HDQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Tư vấn Tài chính Đầu tư AFH từ năm 2008 – 2013 và là Trưởng Đại diện kiêm Giám đốc phụ trách nghiệp vụ Ngân hàng Đầu tư, Ngân hàng JP Morgan tại Việt Nam từ năm 1996 – 2008. Bà tốt nghiệp Đại học Hawaii, bằng Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, chuyên ngành Tài chính.

Bà Lê Mai Lan
Thành viên HDQT

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



Ông Fong, Ming Huang Ernest
Thành viên độc lập HDQT

Ông Fong, Ming Huang Ernest được bầu làm Thành viên Độc lập HDQT kể từ ngày 26 tháng 05 năm 2020. Ông có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, bất động sản. Trước khi gia nhập Vincom Retail, ông Fong, Ming Huang Ernest giữ chức vụ Giám đốc điều hành tại thị trường Châu Á – Thái Bình Dương của Tập đoàn Credit Suisse Group AG từ năm 2010 đến năm 2019 và 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 tốt nghiệp chương trình cử nhân đại học – Đại học Quốc gia Singapore.



Ông Sanjay Vinayak
Thành viên độc lập HDQT

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



Ban Giám đốc



Bà Trần Mai Hoa

Thành viên HĐQT / Tổng Giám đốc

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

Ông Nguyễn Anh Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Anh Dũng được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách an ninh, an toàn và phòng chống cháy nổ vào tháng 06 năm 2018. Công tác tại Vincom Retail từ năm 2013, ông Nguyễn Anh Dũng đảm nhiệm các vị trí Trưởng phòng Thanh tra và kiểm soát chất lượng, Giám đốc Set up, Giám đốc vận hành vùng. Trước đó, ông Nguyễn Anh Dũng công tác tại Tập đoàn Vingroup từ năm 2000 và từng giữ nhiều chức vụ quản lý tại Tập đoàn. Ông Nguyễn Anh Dũng tốt nghiệp cử nhân Ngoại ngữ (Tiếng Anh) trường Đại học Phương Đông.



Bà Phạm Thị Thu Hiền

Phó Tổng Giám đốc

Bà Phạm Thị Thu Hiền, sinh năm 1977 là Cử nhân ngành Tài chính Ngân hàng – Học viện Ngân hàng và Thạc sĩ ngành Quản trị doanh nghiệp vừa và nhỏ – thuộc VCCI. Bà Hiền đã từng làm việc tại Công ty cổ phần An Du – nhà phân phối Mercedes Benz Việt Nam từ 1999- 2009 với cương vị là Giám Đốc Kinh Doanh. Từ 2009 đến 2013, bà Hiền đảm nhiệm vị trí Quản lý dự án tại Công ty Savills Việt Nam, sau đó là Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Kaiserdom Việt Nam chuyên mảng Kinh doanh Bất động sản Bán lẻ trước khi gia nhập Vincom Retail vào năm 2014. Trong 07 năm công tác tại Công ty, bà Hiền giữ vị trí Giám đốc Kinh doanh quản lý nhóm khách chuỗi, khách lớn và khách quốc tế. Bà cũng đóng góp vai trò quan trọng, trực tiếp đưa các thương hiệu quốc tế lớn vào hệ thống TTTM Vincom như Zara, Uniqlo, MUJI, Haidilao, Pizza 4P's đồng thời chăm sóc các khách thuê lớn như ACFC, Mai Sơn, chuỗi ẩm thực Golden Gate, hệ thống rạp CGV, Lotteria, BHD, chuỗi trung tâm thể hình California Fitness, Elite Fitness v.v.. Bà Phạm Thị Thu Hiền được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 16 tháng 03 năm 2021.

Bà Hiền là người am tường thị trường bán lẻ với bề dày kinh nghiệm quản lý và hỗ trợ khách thuê hoạch định chiến lược kinh doanh cũng như kế hoạch mở rộng trên toàn hệ thống TTTM Vincom.

Bà Phạm Thị Ngọc Hà

Kế toán trưởng

Bà Phạm Thị Ngọc Hà được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng của Công ty kể từ ngày 26 tháng 03 năm 2021. Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà Phạm Thị Ngọc Hà từng công tác tại Công ty TNHH Deloitte Việt Nam từ năm 2005 đến năm 2017 với vai trò là Trưởng phòng kiểm toán cấp cao. Kể từ tháng 08 năm 2018 đến tháng 02 năm 2021, 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) năm 2010, chứng chỉ hành nghề thuế tại Việt Nam năm 2014 và chứng chỉ Kế toán trưởng năm 2017.



Ban Kiểm soát



Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang

Trưởng Ban Kiểm soát

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang được bổ nhiệm làm Trưởng Ban Kiểm soát vào năm 2017. Bà hiện cũng là Trưởng Ban Tài chính Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần. Trước khi gia nhập Vincom Retail, Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang đã từng giữ nhiều vị trí tại Ernst & Young Việt Nam, bao gồm Kiểm toán viên cao cấp từ năm 2012 đến năm 2013, Giám đốc Kiểm toán từ năm 2010 đến năm 2012, Trưởng nhóm kiểm toán từ năm 2007 đến năm 2010 và Trợ lý kiểm toán từ năm 2005 đến năm 2007. Bà đã từng giữ các vị trí tại Ban Tài chính của Vingroup, bao gồm Trưởng phòng Quản lý Tài chính P&L từ năm 2017 đến năm 2018, Phó phòng Kế hoạch và Kiểm soát Tài chính từ năm 2014 đến năm 2017 và Trưởng phòng hoạch định và phân tích tài chính từ năm 2013 đến năm 2014. Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang tốt nghiệp cử nhân Kế toán và Kiểm toán tại Đại học Kinh tế Quốc dân.

Bà Trần Thanh Tâm

Thành viên Ban Kiểm soát

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



Bà Nguyễn Thu Phương

Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thu Phương được bổ nhiệm làm Thành viên Ban Kiểm soát vào năm 2017. Bà Nguyễn Thu Phương hiện là chuyên viên cao cấp Ban Tài chính Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần. 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.

Chiến lược kinh doanh

Tổng quan chiến lược

Vincom Retail tiếp tục giữ vững vị thế hệ thống TTTM hàng đầu tại Việt Nam, tiên phong dẫn dắt xu hướng, đáp ứng và định hướng thị hiếu tiêu dùng tại các thị trường đang hiện diện trên toàn quốc.

Với thế mạnh am hiểu thị trường đồng thời tập trung nghiên cứu để nắm bắt được nhu cầu của người tiêu dùng tại Việt Nam, Vincom Retail đã xây dựng môi trường bán lẻ hiện đại, phù hợp, tiện lợi "tất cả trong một". Mỗi TTTM Vincom là một điểm đến thu hút khách hàng với định vị và lợi thế cạnh tranh khác biệt, nơi khách tham quan được tiếp cận khám phá những xu hướng mới về thời trang, ẩm thực, công nghệ của thế giới.



01

Chiến lược phát triển

Việt Nam tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng dương trong Quý IV năm 2020: GDP ước tính tăng 4,48% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức tăng trưởng vượt trội so với các nước trong khu vực nhờ nỗ lực kiểm soát chặt chẽ dịch Covid-19.

Theo Savills trong năm 2020, tổng mức doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ đạt 584,7 nghìn tỉ đồng tương đương 25,2 tỉ USD, tăng 2,7% theo năm. Doanh thu bán lẻ đạt 383,9 nghìn tỉ đồng, tăng 10% theo năm, được ghi nhận chủ yếu ở ngành hàng đồ dùng, dụng cụ, trang thiết bị gia đình với 23,2%, lương thực thực phẩm với 14,4%, hàng may mặc 15,1% theo năm.

Thương mại bán lẻ của Việt Nam có tiềm năng phát triển nhanh chóng với tốc độ tăng trưởng kép (CAGR) trên 10%/năm, chi tiêu hộ gia đình tăng trung bình 10,5%/năm, tiếp tục khẳng định là điểm đến đầu tư hấp dẫn với nền chính trị ổn định, quy mô dân số lớn và tỉ trọng dân số trẻ cao. Các nhà bán lẻ trong nước và quốc tế sẽ tiếp tục cạnh tranh mạnh mẽ để gia tăng sự hiện diện tại thị trường Việt Nam.

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

Năm 2021, Vincom Retail dự kiến khai trương

03^{TTTM}

Năm 2021, Vincom Retail dự kiến khai trương 03 TTTM: Vincom Mega Mall Smart City, Vincom Plaza Mỹ Tho, Vincom Plaza Bạc Liêu, đưa tổng diện tích GFA của toàn hệ thống lên gần 1,8 triệu m².

Chiến lược phát triển trung hạn của Vincom Retail là tiếp tục mở rộng hệ thống TTTM theo mô hình Vincom Mega Mall và Vincom Center tại các vị trí đặc địa.



02

Chiến lược sản phẩm

Bên cạnh duy trì vận hành đảm bảo chất lượng và tiêu chuẩn của 80 TTTM Vincom đã mở cửa, trong năm 2021, Vincom Retail sẽ tập trung **phát triển dòng sản phẩm Vincom Mega Mall (VMM) quy mô lớn** tại thành phố trực thuộc trung ương là Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, và các tỉnh thành cấp 1, có tốc độ phát triển kinh tế tốt, dân số đông và thu nhập bình quân đầu người cao, đáp ứng mọi nhu cầu và xu hướng mua sắm vui chơi giải trí của dân bản địa, chất lượng dịch vụ và trải nghiệm đẳng cấp quốc tế. Đây sẽ là các dự án chiến lược, tập hợp nhiều thương hiệu lớn trong nước và quốc tế, thương hiệu lần đầu có mặt tại Việt Nam.

Với mô hình trung tâm thương mại quy mô lớn, Vincom Retail sẽ đầu tư vào thiết kế kiến trúc, concept nội thất sáng tạo, ứng dụng công nghệ hiện đại, nhằm để cao trải nghiệm của khách hàng và tối ưu hiệu quả hoạt động.



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

Bên cạnh đó, Vincom Retail cũng trở thành nhà quản lý vận hành mô hình du lịch bán lẻ 24/7 Grand World Phú Quốc tại "Trung tâm giải trí nghỉ dưỡng Phú Quốc United Center" - siêu quần thể "không ngủ" đầu tiên của Việt Nam tại Bắc đảo Ngọc.



03

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

Về kinh doanh, phát triển đối tác chiến lược và quan hệ khách thuê là trọng tâm của kế hoạch kinh doanh trong năm 2021. Vincom Retail tiếp tục mở rộng mạng lưới khách thuê mới theo ba nhóm: nhóm khách quốc tế lớn, nhóm khách thuê mới có tiềm năng trở thành khách chuỗi, và nhóm khách thuê 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.





04

Chiến lược thu hút khách mua sắm

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

Cùng các đối tác bán lẻ, Vincom kết nối người tiêu dùng với những xu hướng hiện đại trên thế giới, kết nối niềm vui và khơi nguồn cảm hứng bằng những hoạt động lễ hội giúp khách hàng tận hưởng cuộc sống tốt đẹp hơn mỗi ngày.

Với vai trò kết nối và dẫn dắt, Vincom Retail đồng hành cùng các doanh nghiệp bán lẻ xây dựng chính sách hợp tác, đưa ra giải pháp kinh doanh nhằm đón nhịp phục hồi của thị trường trong năm 2021 bằng các chương trình kích cầu hấp dẫn.

Vincom Retail tập trung xây dựng chương trình hợp tác với khách thuê chuỗi, khách thuê định vị lớn nhằm tối ưu các hoạt động Trade Marketing tại cơ sở, mang đến các sản phẩm đặc sắc và độc đáo tại Vincom. Với sự đồng hành của đối tác và các cơ quan nhà nước, chuỗi TTTM Vincom sẽ trở thành tâm điểm của các hoạt động lễ hội với hàng nghìn sự kiện marketing được tổ chức bài bản và quy mô nhất tại Việt Nam.



05

Chiến lược khai thác từ hệ sinh thái Vingroup

Vincom Retail tiếp tục tận dụng những lợi thế mà cổ đông lớn là Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần đem lại, như sự hỗ trợ từ các công ty thành viên và thế mạnh thương hiệu Tập đoàn.

Đồng thời, Vincom Retail kết nối với hệ thống VinID để phân tích thói quen, nhu cầu của khách hàng, tạo tiền đề cho các hoạt động kích cầu mua sắm phối hợp với gian hàng và cung cấp thông tin khuyến mại, sự kiện phù hợp, hướng đến marketing có mục đích (target marketing) 1:1

03

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021

50 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020 và triển vọng kinh tế năm 2021

54 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020

60 Kế hoạch hoạt động năm 2021

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020 và triển vọng kinh tế năm 2021



Tổng quan năm 2020

Kinh tế vĩ mô

Năm 2020, nền kinh tế thế giới chịu ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19. Không chỉ gây thiệt hại lớn về người, đại dịch còn gây gián đoạn các chuỗi cung ứng và nhiều cơ sở kinh doanh, làm tê liệt nhiều ngành kinh doanh đặc thù như hàng không và du lịch.

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê Việt Nam ("GSO"), dịch bệnh diễn biến phức tạp ảnh hưởng nghiêm trọng đến tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ, trong đó đóng góp của một số ngành dịch vụ thị trường có tỷ trọng lớn như sau: Bán buôn và bán lẻ tăng 5,53% so với năm trước, đóng góp 0,61 điểm phần trăm; ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống giảm 14,68%, làm giảm 0,62 điểm phần trăm.

Ở góc độ tích cực, nền kinh tế Việt Nam vẫn thể hiện mức chống chịu cao với dịch bệnh. Cũng theo GSO, GDP năm 2020 tăng 2,91%, tuy là mức tăng thấp nhất trong giai đoạn 2011 - 2020 nhưng vẫn đánh dấu thành công lớn của Việt Nam với mức tăng trưởng năm 2020 thuộc nhóm cao nhất thế giới. Nhờ kiểm soát tốt dịch bệnh trong nước nên hoạt động thương mại và dịch vụ tiêu dùng dần hồi phục trong những tháng cuối năm. Theo Bộ Công Thương, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng cả năm 2020 đạt 5.059,8 nghìn tỷ đồng, tăng 2,6% so với năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá giảm 1,2% (năm 2019 tăng 9,5%).

Về tình hình xã hội, CPI giữ ở mức ổn định. Bình quân năm 2020, chỉ số giá tiêu dùng tăng 3,23% so với năm 2019, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra là dưới 4%. Tỷ lệ lạm phát tại Việt Nam cũng được duy trì ở mức thấp giúp ổn định sự phục hồi của nền kinh tế.

Bất động sản bán lẻ

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

Tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, thị trường bất động sản bán lẻ đã có tín hiệu khả quan về cuối năm, sau ảnh hưởng của giãn cách xã hội vào Quý II.

Các doanh nghiệp bán lẻ Việt Nam và các khách thuê hữu tiếp tục mở rộng mạnh mẽ với Uniqlo khai trương hai trong ba cửa hàng tại Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Center Metropolis. Haidilao Hot Pot gia nhập thị trường Hà Nội với ba cửa hàng mới tại Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Center Trần Duy Hưng, Vincom Mega Mall Times City và Vincom Megamall Ocean Park.

Theo thống kê từ CBRE, năm 2020 nguồn cung mặt sàn bán lẻ tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh hạn chế do hầu như không có TTTM mới mở, ngoại trừ TTTM Vincom Mega Mall Ocean Park khai trương tháng 12/2020 tại Hà Nội.

▲ 2,91%
GDP năm 2020

▲ 3,23%
Chỉ số giá tiêu dùng

Triển vọng năm 2021

Kinh tế vĩ mô

2021 – Thách thức và cơ hội

Tăng trưởng GDP của Việt Nam được dự báo phục hồi mạnh nhất trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương do kiểm soát đại dịch tốt và chính sách kích cầu hiệu quả. Cụ thể, Quỹ tiền tệ Quốc tế (IMF) dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2021 đạt 6,5% khi hoạt động kinh tế trong và ngoài nước tiếp tục bình thường hóa.

Tuy nhiên, theo báo cáo của Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Việt Nam (CIEM), tăng trưởng được dự báo thận trọng hơn, nghiêng về kịch bản thấp với mức tăng 5,98% do những thách thức bất định khó lường.

Động lực tăng trưởng doanh thu bán lẻ 2021, theo Fitch Solutions, là nhờ chi tiêu hộ gia đình Việt Nam dự kiến tăng 9,6% theo năm, vượt 0,5% so với dự báo năm 2020. McKinsey cũng dự báo tốc độ tăng trưởng tầng lớp trung lưu tại Việt Nam đến năm 2023 là 9,2%/năm - mức cao nhất khu vực và đến năm 2035 tầng lớp trung lưu sẽ chiếm trên một nửa dân số. Việt Nam có một nền tảng nhân khẩu học vững chắc để phát triển kinh tế tiêu dùng trong dài hạn.

Bất động sản bán lẻ

Ngành bán lẻ trong nửa đầu năm dự báo đối mặt nhiều thách thức tuy nhiên CBRE duy trì đánh giá lạc quan về tăng trưởng của thị trường bất động sản bán lẻ về nửa cuối năm khi vắc xin phát huy tác dụng và cải thiện niềm tin người tiêu dùng. Hiện Việt Nam bắt đầu quá trình tiêm chủng vắc xin Covid cho gần 28 nghìn người tính đến giữa tháng 03 năm 2021. Dự kiến đến cuối năm Việt Nam sẽ đáp ứng khoảng 30 triệu liều cho gần 1/3 dân số.

Các chủ đầu tư sẽ tung ra nhiều biện pháp kích cầu tiêu dùng nhằm tận dụng đà hồi phục này. Đơn cử, Vincom Retail chuẩn bị kế hoạch sẵn sàng cho các chiến dịch marketing, truyền thông xuyên suốt năm 2021 cùng khách thuê để thu hút khách hàng đến vui chơi, mua sắm, và trải nghiệm tại hệ thống TTTM Vincom.

Bên cạnh đó, nhu cầu thuê mặt bằng tiếp tục tăng cao với các concept/định dạng mới, danh mục khách thuê được đa dạng hơn trong các lĩnh vực ô tô, sản phẩm cao cấp và nội thất, trang trí nhà cửa. Các đơn vị vận hành bán lẻ có xu hướng chuyển đổi sang TTTM quy mô và tầm cỡ khu vực mang lại trải nghiệm trọn vẹn cho khách mua sắm. Các dự án phức hợp được kỳ vọng sẽ thu hút chi tiêu của cư dân cũng như khách tham quan. Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy nhờ đó cũng được cải thiện ở cả Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.



Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020

Trong năm 2020, việc đưa vào vận hành Vincom Mega Mall Ocean Park đã tăng quy mô mạng lưới lên 80 TTTM tại 43 tỉnh thành trên cả nước với tổng diện tích sàn xây dựng bán lẻ đạt xấp xỉ 1,7 triệu m² tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020.

Mô hình VMM mới được chú trọng phát triển thiết kế kiến trúc hiện đại, phong cách. Quy hoạch mặt bằng đơn giản, thông thoáng với các tiện ích được bố trí hợp lý theo hành trình trải nghiệm, mang đến không gian mua sắm, giải trí mới lạ cho khách hàng.

Với kế hoạch mở rộng rõ ràng, không ngừng tự làm mới mình, Vincom đã mang hơn 1.000 thương hiệu đến với khách hàng cả nước và là điểm đến của các thương hiệu quốc tế mới như Uniqlo, H&M, Decathlon, Watsons, Matsumoto Kyoshi, Kohnan, Haidilao Hot Pot, Pizza 4Ps v.v...

Bên cạnh đó, hàng loạt dãy nhà phố thương mại Vincom Shophouse hiện đại được hoàn thiện đồng bộ đã được bàn giao ở Bạc Liêu, Mỹ Tho và nhiều tỉnh thành khác, trở thành các sản phẩm đầu tư hấp dẫn và thay đổi diện mạo toàn thành phố.

80
TTTM
trên toàn quốc

1000+
THƯƠNG HIỆU

1,7
TRIỆU M²
Tổng diện tích
mặt sàn bán lẻ





Vincom Plaza Imperia, Hải Phòng

Phân tích doanh thu và lợi nhuận

Chỉ tiêu	Năm 2020 (tỷ đồng)	Năm 2019 (tỷ đồng)	% tăng/giảm
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.008	7.017	-14%
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.149	2.027	6%
Doanh thu khác	172	215	-20%
Tổng doanh thu	8.329	9.259	-10%
Lãi hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (*)	4.280	4.955	-14%
Lợi nhuận trước thuế	2.993	3.576	-16%
Lợi nhuận sau thuế	2.382	2.852	-16%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2019 và 2020
(*) Số liệu công ty ước tính

8.329 TỶ ĐỒNG

Tổng Doanh thu năm 2020

2.382 TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận sau thuế

Tổng Doanh thu năm 2020 đạt 8.329 tỷ đồng, trong đó Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan đạt 6.008 tỷ đồng, Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 2.149 tỷ đồng và Doanh thu khác đạt 172 tỷ đồng. Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan giảm 1.009 tỷ đồng, tương đương 14% so với năm 2019 do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Do đó, Lãi hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan giảm 14% còn 4.280 tỷ đồng năm 2020.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2020 chủ yếu đến từ việc bàn giao một số dự án shophouse như Mỹ Tho, Bạc Liêu, Cẩm Phả, Sóc Trăng, Kon Tum, v.v. Lợi nhuận sau thuế cả năm đạt 2.382 tỷ đồng, giảm 16% so với mức thực hiện năm 2019.



Phân tích bảng cân đối tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2020 (tỷ đồng)	Năm 2019 (tỷ đồng)	% tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	7.012	5.070	38%
Tài sản dài hạn	32.804	30.768	7%
Tổng tài sản	39.816	35.839	11%
Tổng nợ phải trả	10.481	8.885	18%
<i>Trong đó:</i> Tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)	5.726	2.785	106%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	322	295	9%
Vốn chủ sở hữu	29.336	26.954	9%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2019 và 2020

39.816 TỶ ĐỒNG
Tổng tài sản

29.336 TỶ ĐỒNG
Vốn chủ sở hữu

Tài sản ngắn hạn tăng 1.942 tỷ đồng từ 5.070 tỷ đồng năm 2019 lên 7.012 tỷ đồng năm 2020, chủ yếu do biến động ở các chỉ tiêu Tiền và các khoản tương đương tiền và Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nhờ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh trong năm. Các khoản chi xây dựng dự án và đặt cọc đầu tư phát triển dự án trong năm chủ yếu được thanh toán bằng nguồn tiền từ việc phát hành trái phiếu. Cụ thể: Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 1.663 tỷ đồng, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tăng 1.105 tỷ đồng.

Tài sản dài hạn tăng 2.036 tỷ đồng từ 30.768 tỷ đồng năm 2019 lên 32.804 tỷ đồng năm 2020, chủ yếu do biến động ở chỉ tiêu Tài sản dài hạn khác do Công ty tiến hành đặt cọc đầu tư phát triển các dự án trong tương lai.

Tổng nợ vay của Vincom Retail tăng 2.941 tỷ đồng từ 2.785 tỷ đồng năm 2019 lên 5.726 tỷ đồng năm 2020, chủ yếu do trong năm Công ty thực hiện phát hành trái phiếu riêng lẻ và chào bán trái phiếu ra công chúng.

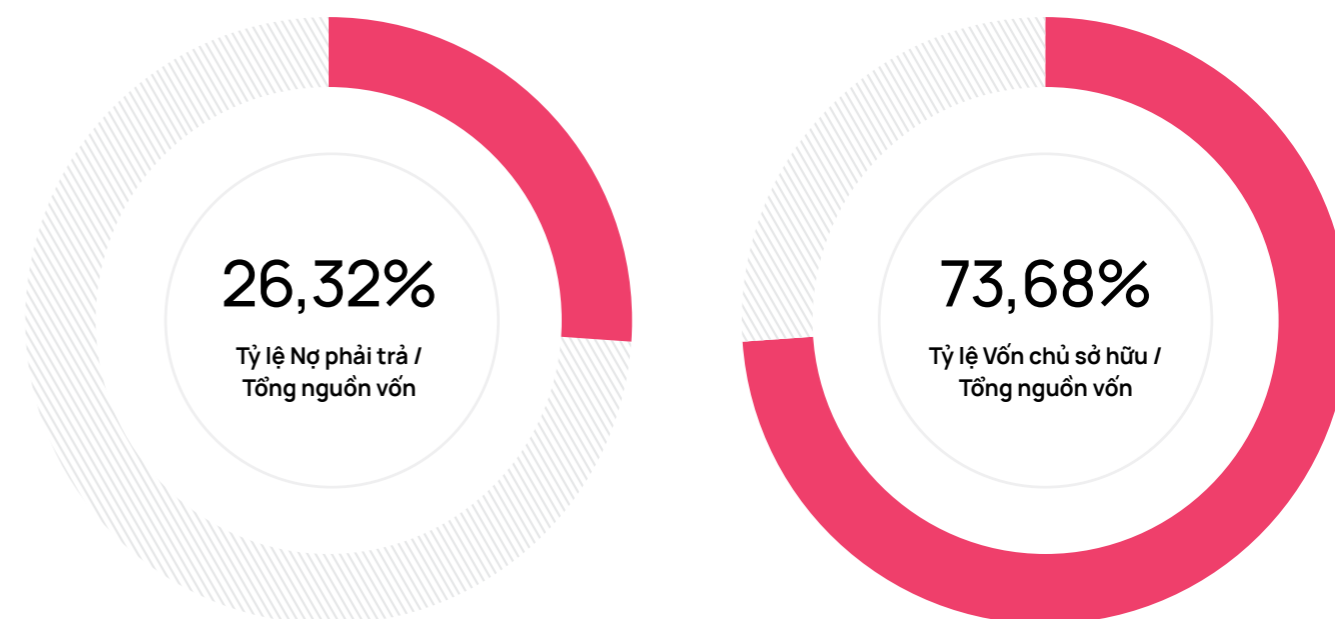
Vốn chủ sở hữu tăng 2.382 tỷ đồng từ 26.954 tỷ đồng năm 2019 lên 29.336 tỷ đồng năm 2020, do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 2.382 tỷ đồng mặc dù Công ty phải đối mặt với ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng từ 295 tỷ đồng năm 2019 lên 322 tỷ đồng năm 2020. Trong năm 2020, tổng số tiền phải nộp Ngân sách Nhà nước là 1.130 tỷ đồng. Công ty đã nộp tổng số 1.103 tỷ đồng vào Ngân sách Nhà nước.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2020	Năm 2019	
Cơ cấu tài sản:	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	82,39	85,85
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	17,61	14,15
Cơ cấu nguồn vốn:	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	26,32	24,79
	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	73,68	75,21
Khả năng thanh toán:	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,81	0,61
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,98	1,06
Tỷ suất lợi nhuận:	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	5,98	7,96
	Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	%	28,60	30,80
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	8,12	10,58

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2019 và 2020



Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,06 lần lên 1,98 lần do Tài sản ngắn hạn biến động tăng nhưng Nợ ngắn hạn biến động giảm. Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu do Công ty thu tiền từ phát hành trái phiếu. Trong khi đó, việc giảm Nợ ngắn hạn chủ yếu đến từ thanh toán bớt các khoản phải trả về nhận chuyển nhượng tài sản. Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0,61 lần lên 1,81 lần cũng do thu tiền từ phát hành trái phiếu như đã nêu trên.

Tỷ lệ Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn và tỷ lệ Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn chỉ biến động nhẹ so với cuối năm 2019, lần lượt ở các mức 26,32% và 73,68%.

Kế hoạch hoạt động năm 2021



Trong năm 2021, Vincom Retail đặt mục tiêu **khẳng định vị trí số một thị trường bất động sản bán lẻ hiện đại cả về số lượng, thị phần, đồng thời mang lại chất lượng dịch vụ trải nghiệm xuất sắc cho khách hàng.**

Tiếp theo sự thành công của Vincom Mega Mall Ocean Park, Vincom tiếp tục tập trung phát triển, mở rộng mô hình VMM quy mô lớn, kiến trúc hiện đại trong các đại đô thị Vinhomes. Vincom Mega Mall Smart City dự kiến khai trương trong Quý III năm 2021.

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

Về chiến lược Marketing, Vincom Retail xây dựng chiến lược truyền thông thương hiệu cho giai đoạn ba năm từ 2021 - 2023, khẳng định vị trí số một về hợp tác hiệu quả và niềm tin của khách hàng, xây dựng các sản phẩm và trải nghiệm khách hàng ấn tượng. Lấy khách hàng là trung tâm, Vincom Retail tiếp tục là đơn vị tiên phong nâng tầm đẳng cấp dịch vụ, khơi nguồn cảm hứng cho cộng đồng doanh nghiệp trong nước để xây dựng dịch vụ khách hàng trở thành nét văn hoá đặc trưng của người Việt.

Trong năm 2021, chuỗi TTTM Vincom sẽ trở thành điểm đến trải nghiệm mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí an tâm dành cho khách hàng toàn quốc. Để cao mục tiêu bảo vệ sức khỏe cộng đồng, Vincom luôn chủ động các phương án phòng dịch ở mức cao nhất để ứng phó kịp thời các trường hợp cần thiết, đồng thời tạo thói quen mua sắm an toàn mới cho người tiêu dùng.



04

Quản trị doanh nghiệp

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

Mô hình quản trị chung của Vincom Retail

Chi tiết xem tại Báo cáo thường niên của Vingroup năm 2020, Chương Quản trị doanh nghiệp – Mục Mô hình quản trị chung của Vingroup

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

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

Hoạt động họp và ban hành các nghị quyết quan trọng

Trong năm 2020, HĐQT đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Tổ chức giám sát việc thực hiện và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2020 vào ngày 26 tháng 05 năm 2020;
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính (“BCTC”) năm 2020, BCTC bán niên, BCTC quý và Báo cáo thường niên;
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

HĐQT chưa lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT.

Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã ban hành trong năm 2020

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung tóm tắt
1	01/2020/NQ-HĐQT-VCR	24/03/2020	Lùi thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.
2	02A/2020/NQ-HĐQT-VCR	30/03/2020	Phê duyệt các công việc liên quan đến chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 2.000 tỷ đồng.
3	03/2020/NQ-HĐQT-VCR	30/03/2020	Phê duyệt các công việc liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 1.050 tỷ đồng.
4	04/2020/NQ-HĐQT-VCR	30/03/2020	Phê duyệt các công việc liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 1.250 tỷ đồng.
5	02/2020/NQ-HĐQT-VCR	06/04/2020	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.
6	05/2020/NQ-HĐQT-VCR	08/05/2020	Phê duyệt, thông qua các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan trong năm 2020.
7	06A/2020/NQ-HĐQT-VCR	25/05/2020	Phê duyệt hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 2.000 tỷ đồng.
8	08/2020/NQ-HĐQT-VCR	20/11/2020	Thông qua việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và tờ trình của HĐQT về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên của HĐQT

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

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

Báo cáo của Ban Kiểm soát

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty

Ban Kiểm soát (“BKS”) thống nhất với các nội dung của BCTC hợp nhất năm 2020 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 2020, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2020 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT cũng được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

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

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



Báo cáo quản trị

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2020

Trong năm 2020, Công ty tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Tiếp theo những kết quả đáng khích lệ đạt được trong năm 2019 về việc tái cấu trúc và kiện toàn bộ máy quản trị, trong năm 2020, Vincom Retail tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa được sự đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan.

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

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

- Thù lao cho HĐQT là 1,4 tỷ đồng – tương đương 0,06% lợi nhuận sau thuế năm 2020.
- Thù lao cho BKS là 0,9 tỷ đồng – tương đương 0,04% lợi nhuận sau thuế năm 2020.

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

- Miễn nhiệm thành viên độc lập HĐQT đối với Ông Timothy Joseph Daly từ ngày 05 tháng 05 năm 2020.
- Bầu Ông Fong, Ming Huang Ernest là thành viên độc lập HĐQT Công ty từ ngày 26 tháng 05 năm 2020.
- Miễn nhiệm thành viên độc lập HĐQT đối với Ông Brett Harold Krause từ ngày 05 tháng 01 năm 2021.
- Bầu Ông Sanjay Vinayak là thành viên độc lập HĐQT Công ty từ ngày 05 tháng 01 năm 2021.
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Marketing đối với bà Trần Thu Hiền từ ngày 16 tháng 03 năm 2021.
- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Marketing đối với bà Phạm Thị Thu Hiền từ ngày 16 tháng 03 năm 2021.
- Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Thị Xuân Nghĩa từ ngày 10 tháng 12 năm 2020.
- Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính và bổ nhiệm bà Phạm Ngọc Thoa làm Kế toán trưởng của Công ty từ ngày 10 tháng 12 năm 2020.
- Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Phạm Ngọc Thoa từ ngày 26 tháng 03 năm 2021.
- Bổ nhiệm bà Phạm Thị Ngọc Hà giữ chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 26 tháng 03 năm 2021.

Hoạt động kiểm toán nội bộ

Trong năm 2020, Công ty chưa triển khai công tác kiểm toán nội bộ. Công ty đang tiến hành các công việc cần thiết để thực hiện công tác kiểm toán nội bộ kể từ ngày 01 tháng 04 năm 2021 theo đúng quy định tại Nghị định 05/2019/NĐ-CP về kiểm toán nội bộ.

Quản trị rủi ro

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

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2020, Chương Quản trị Doanh nghiệp – Mục Quản trị rủi ro.



Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông

Thông tin cổ phiếu Vincom Retail 2020

Mã cổ phiếu

VRE

Số lượng cổ phiếu lưu hành (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020)

2.272.318.410 CỔ PHIẾU

Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020)

71.350.798.074.000 ĐỒNG

Cổ phần chuyển nhượng tự do

2.272.318.410 CỔ PHẦN

Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng
Không

Mức giá cổ phiếu giao dịch		
Mức giá	Ngày	Giá (đồng/CP)
Đóng cửa	31.12.2020	31.400
Thấp	24.03.2020	17.700
Cao	03.01.2020	34.600
Giá bình quân (*)		27.291

Khối lượng cổ phiếu giao dịch		
	Ngày	Khối lượng ('000 CP)
Đóng cửa	31.12.2020	4.651
Thấp	07.01.2020	357
Cao	14.12.2020	17.930
Giao dịch trung bình mỗi ngày		3.437

(*): Tính bằng phương pháp bình quân gia quyền giá cổ phiếu đóng cửa, với trọng số là số ngày giao dịch trong năm 2020 (252 ngày).
Nguồn: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Bloomberg.



Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 14 tháng 12 năm 2020) (*)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/cổ đông FDI	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	1.370.934.393	58,87	3	3	0
	- Trong nước	1.370.934.393	58,87	3	3	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
5	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0	0
6	Cổ phiếu quỹ	56.500.000	2,43	1	1	0
7	Cổ đông khác	901.384.017	38,71	22.440	334	22.106
	- Trong nước	185.515.826	7,97	21.658	93	21.565
	- Nước ngoài	715.868.191	30,74	782	241	541
	TỔNG CỘNG	2.328.818.410	2.328.818.410	100	22.444	338
	Trong đó - Trong nước	1.612.950.219	69,26	21.662	97	21.565
	- Nước ngoài	715.868.191	30,74	782	241	541

(*) Theo danh sách cổ đông Công ty chốt lại ngày 14/12/2020 để thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản về việc miễn nhiệm và bầu thay thế thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018 - 2023

Sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 14 tháng 12 năm 2020)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Trần Mai Hoa	Thành viên HĐQT	0	0
3	Nguyễn Thị Dịu	Thành viên HĐQT	0	0
4	Lê Mai Lan	Thành viên HĐQT	0	0
5	Brett Harold Krause (**)	Thành viên độc lập HĐQT	0	0
6	Fong, Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập HĐQT	0	0
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	0	0
2	Trần Thu Hiền (**)	Phó Tổng Giám đốc	61	0,000002
3	Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	0	0
4	Phạm Ngọc Thoa (**)	Kế toán trưởng	0	0
BAN KIỂM SOÁT				
1	Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng Ban	0	0
2	Nguyễn Thu Phương	Thành viên	61	0,000002
3	Trần Thanh Tâm	Thành viên	0	0

(**) Ông Brett Harold Krause: Không còn là người nội bộ của Công ty kể từ ngày 05/01/2021.
 Bà Trần Thu Hiền: Không còn là người nội bộ của Công ty kể từ ngày 16/03/2021.
 Bà Phạm Ngọc Thoa: Không còn là người nội bộ của Công ty kể từ ngày 26/03/2021.

Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 14 tháng 12 năm 2020)

STT	Cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	427.715.101	18,37
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	751.030.941	32,25
3	Công Ty TNHH Kinh Doanh Và Phát Triển Đô Thị Nam Hà Nội	192.188.351	8,25

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

Không phát sinh

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

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu quỹ

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

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

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



Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2020

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

Năm 2020, do ảnh hưởng của dịch Covid-19, Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư đã thay đổi hình thức họp trực tiếp sang điện đàm trực tuyến để cập nhật kịp thời cho nhà đầu tư về tình hình của Công ty. Trong năm, Vincom Retail đã tổ chức hơn 110 cuộc hội đàm, họp mặt và thăm dự án cho các nhà đầu tư, tham dự tám hội thảo thông qua đàm thoại.

Đầu năm 2021, Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư đã phối hợp với các P&L trong Tập đoàn tổ chức thành công sự kiện Ngày Nhà đầu tư Vingroup (Vingroup Virtual Investor Day) lần đầu tiên thông qua hình thức trực tuyến. Sự kiện đã tạo cơ hội vàng giúp cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích hiểu thêm, đồng thời có thể trao đổi trực tiếp với Ban lãnh đạo về chiến lược chuyển đổi số đang diễn ra tại Tập đoàn và chiến lược vươn ra thị trường quốc tế với ngành Công nghiệp ô tô điện thông minh.

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

Phòng Quan hệ cổ đông và Nhà đầu tư
Công ty Cổ phần Vincom Retail
Số 7 đường Bàng Lãng 1, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội
Email: ir@vincom.com.vn

Lịch sự kiện 2020 – Quan hệ nhà đầu tư

Quý I	
Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2019	
Quý II	
Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2020	
ĐHĐCĐ thường niên 2020	
Citigroup – Hội thảo Nhà đầu tư khu vực châu Á Thái Bình Dương 2020	
Quý III	
Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2020	
HOSE-Daiwa – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam 2020	
HSBC – Hội thảo Nhà đầu tư trực tuyến Thị trường Cận biên 2020	
UBS – Hội thảo trực tuyến OneASEAN 2020	
Quý IV	
Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2020	
HSBC – Diễn đàn Nhà đầu tư Thị trường Mới nổi Thế giới 2020	
Credit Suisse – Hội thảo trực tuyến Thị trường ASEAN và Thị trường Cận biên châu Á 2020	
HSC – Hội thảo Thị trường Việt Nam 2020	
Daiwa – Hội thảo Đầu tư 2020	

*Trừ ĐHCĐ, tất cả các hội thảo trên đều được tổ chức điện đàm từ xa

Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	
Ngày 26 tháng 05 năm 2020	ĐHĐCĐ thường niên 2020
Ngày 28 tháng 04 năm 2020	Công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2020
Ngày 27 tháng 07 năm 2020	Công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2020
Ngày 28 tháng 10 năm 2020	Công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2020
Ngày 28 tháng 01 năm 2021	Công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2020
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	
Tháng 04 năm 2021	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2021
Tháng 07 năm 2021	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2021
Tháng 10 năm 2021	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2021
Tháng 01 năm 2022	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2021

05

Phát triển bền vững

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

Tầm nhìn bền vững

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2020, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Tầm nhìn bền vững.



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

Tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường

Trong năm 2020, Vincom Retail đã nghiên cứu, triển khai các giải pháp phù hợp với từng nhóm TTTM nhằm mục đích tối ưu mức tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước thông qua việc hoàn thiện tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn vận hành, kiểm soát tốt việc bảo trì bảo dưỡng trong quá trình vận hành và áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng mang tính hệ thống.

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.

Trong năm 2020, Vincom Retail đã hoàn thành lắp đặt Pin năng lượng mặt trời tại 12 TTTM và tiếp tục triển khai tại 38 TTTM trong năm 2021.

Vincom Retail cũng đã hoàn thành việc áp dụng các giải pháp công nghệ cao, kiểm soát việc vận hành hệ thống điều hòa không khí (chiller, tháp giải nhiệt...) thông qua hệ thống BMS,

kết nối về Phòng điều khiển trung tâm công ty để có dữ liệu, từ đó dễ dàng đánh giá hiệu suất của hệ thống, đưa ra các điều chỉnh kịp thời để hệ thống vận hành ổn định, tiết giảm chi phí năng lượng. Tiếp theo kết quả tối ưu sản lượng điện tiêu thụ từ hệ thống điều hòa không khí đã đạt được năm 2020, từ quý II năm 2021, Vincom Retail và đối tác Singapore tiến hành triển khai thử nghiệm việc thu thập, phân tích dữ liệu, thông qua các thuật toán và thực tế của từng hệ thống, sẽ đưa ra các giải pháp vận hành hệ thống điều hòa không khí tối ưu nhất.

Đồng thời, Vincom Retail áp dụng đồng loạt công nghệ xử lý nước giải nhiệt cho hệ thống Chiller bằng cách thay thế hệ thống xử lý nước bằng hóa chất hiện tại thành công nghệ xử lý nước giải nhiệt E-Water cho tất cả các TTTM trên toàn quốc trong năm 2021.

Bên cạnh đó, các TTTM Vincom đã triển khai chương trình "Không rác thải nhựa" nhằm đảm bảo mỹ quan và môi trường. Rác thải được phân loại từ đầu nguồn bao gồm: rác hữu cơ và rác khác (rác vô cơ, rác thải nguy hại, rác tái chế). Rác thải được quy hoạch theo khu vực tập kết và phân chia theo các loại rác khô, rác ướt, rác thải tái chế và rác thải nguy hại để nhà thầu tổ chức thu gom vận chuyển và xử lý hàng ngày theo đúng quy trình thu gom rác và phân loại rác.



Phát triển sản phẩm bền vững

32

Triển lãm

900.000

Lượt khách tham quan

Tháng 06 năm 2017, Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom (VCCA) đã chính thức được khai trương tại Hà Nội với sự mệnh hỗ trợ, kết nối và lan toả nghệ thuật tới đông đảo công chúng. Đây là trung tâm nghệ thuật phi lợi nhuận quy mô lớn, do Tập đoàn Vingroup phát triển và tài trợ toàn phần.

Tính đến thời điểm tháng 12 năm 2020, VCCA đã góp phần tôn vinh, thể hiện trọn vẹn ngôn ngữ sáng tác, cá tính và tư tưởng của những nghệ sĩ có tác phẩm trưng bày với 32 triển lãm và 205 hoạt động sự kiện giáo dục nghệ thuật, quy tụ gần 400 nghệ sĩ uy tín trong nước và quốc tế, tổ chức trưng bày gần 2.000 tác phẩm và thu hút gần 900.000 lượt khách tham quan.

Liên tiếp trong các năm 2017, 2018, 2019, một số Triển lãm do VCCA phối hợp cùng Cục Mỹ thuật – Nhiếp ảnh – Triển lãm tổ chức như Festival Mỹ thuật trẻ toàn quốc 2017, Triển lãm tranh lụa và điêu khắc vừa & nhỏ 2018, Triển lãm tác phẩm của các nghệ sĩ tiêu biểu châu Á 2019 đã được Bộ Văn hoá – Thể thao & Du lịch bình chọn vào Top 10 sự kiện Mỹ thuật – Nhiếp ảnh tiêu biểu toàn quốc hàng năm. Đáng chú ý, Triển lãm Tranh đồ họa các nước ASEAN lần thứ 3 – Việt Nam 2020 đã góp phần tăng cường sự hiểu biết, thắt chặt tình đoàn kết trong cộng đồng ASEAN khi Việt Nam đảm nhiệm vai trò Chủ tịch ASEAN năm 2020, cũng như tạo cơ hội cho việc giao lưu, trao đổi, giới thiệu những thành tựu mới trong sáng tác nghệ thuật đồ họa trong khu vực.

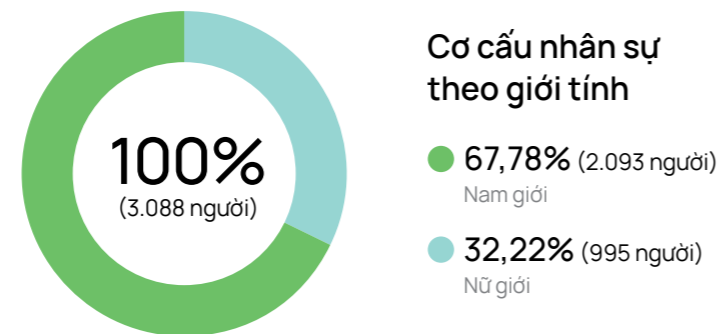
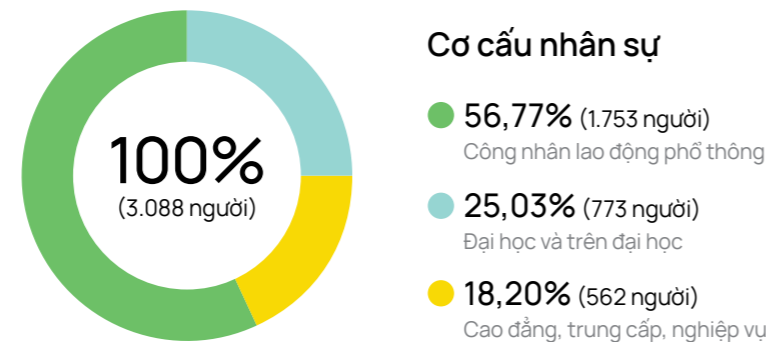
Đảm bảo sự minh bạch

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

Thông tin chi tiết về Quy chế về đảm bảo sự minh bạch được trình bày tại Báo cáo thường niên Tập đoàn Vingroup 2020, Chương Phát triển bền vững – Mục Đảm bảo sự minh bạch.

Phát triển nhân sự bền vững

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



Chính sách đối với người lao động

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

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2020, Chương Báo cáo phát triển bền vững – Mục Phát triển nhân sự bền vững.

Chiến lược phát triển bền vững



Định hướng phát triển bền vững

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

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

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

2. Phát triển nhân sự bền vững

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

3. Trách nhiệm với xã hội

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

4. Bảo vệ môi trường

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

11,2 TRIỆU ĐỒNG/
THÁNG

Thu nhập bình quân
thực lĩnh năm 2020 của
CBNV của Công ty

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. Với mục tiêu có những đổi mới hợp lý trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để có những thành tựu trong tăng trưởng kinh tế, đóng góp cho xã hội và góp phần bảo vệ môi trường, Vincom Retail luôn lắng nghe, tiếp thu những ý kiến đóng góp của các bên đối với các hoạt động của Công ty.

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

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

I. Về môi trường

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

II. Về xã hội

- Hoàn thiện các chính sách về xã hội (chính sách về quyền con người, bình đẳng và chống phân biệt đối xử, các chính sách đối với người lao động, đối tác, khách hàng, cộng đồng địa phương) với các mục tiêu định lượng cụ thể và định kỳ đánh giá lại để điều chỉnh cho phù hợp;
- 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.

III. Về quản trị

- Nâng cao năng lực quản trị đảm bảo tính minh bạch, công bằng, bảo vệ quyền và lợi ích của cổ đông và các bên liên quan;
- Thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ và khung quản lý rủi ro hiệu quả và có cơ chế giám sát, đánh giá hiệu quả đối với hoạt động kiểm soát nội bộ;
- Thiết lập rõ ràng, minh bạch các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán độc lập có uy tín và chất lượng quốc tế.

06

Báo cáo tài chính

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

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 2020

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

Hội đồng quản trị		
Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch	
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên	
Bà Lê Mai Lan	Thành viên	
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên	(từ 5/1/2021)
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên	(từ 26/5/2020)
Ông Timothy J. Daly	Thành viên	(đến 5/5/2020)
Ông Brett Harold Krause	Thành viên	(đến 5/1/2021)
Ban Giám đốc		
Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	(từ 16/3/2021)
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	(đến 16/3/2021)
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính	(đến 10/12/2020)
Ban Kiểm soát		
Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	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 sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincor 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 2020.

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

- báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 60 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 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Thay mặt Ban Giám đốc



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

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 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2021, được trình bày từ trang 5 đến trang 60.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Báo cáo kiểm toán số: 20-01-00203-21-2



Hà Vũ Định
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0414-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		7.012.397	5.070.409
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.050.907	1.388.344
Tiền	111		1.030.907	1.368.344
Các khoản tương đương tiền	112		2.020.000	20.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.894.314	788.537
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	1.894.314	788.537
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.446.089	724.237
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	817.997	431.915
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	97.136	121.081
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	545.422	182.697
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(14.466)	(11.456)
Hàng tồn kho	140	11	519.889	985.989
Hàng tồn kho	141		519.889	986.800
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(811)
Tài sản ngắn hạn khác	150		101.198	1.183.302
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	69.513	80.316
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		31.150	37.488
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	153		535	498
Tài sản ngắn hạn khác	155	12	-	1.065.000

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)	200		32.804.035	30.768.281
Các khoản phải thu dài hạn	210		8.308	8.659
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	8.308	8.659
Tài sản cố định	220		450.233	473.832
Tài sản cố định hữu hình	221	13	430.206	450.446
<i>Nguyên giá</i>	222		595.633	580.540
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(165.427)	(130.094)
Tài sản cố định vô hình	227	14	20.027	23.386
<i>Nguyên giá</i>	228		54.391	49.787
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(34.364)	(26.401)
Bất động sản đầu tư	230	15	27.732.173	28.063.677
<i>Nguyên giá</i>	231		33.710.220	32.702.792
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(5.978.047)	(4.639.115)
Tài sản dở dang dài hạn	240		959.231	654.380
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	959.231	654.380
Tài sản dài hạn khác	260		3.654.090	1.567.733
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	514.162	554.712
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	16.032	9.243
Tài sản dài hạn khác	268	12	2.789.702	597.000
Lợi thế thương mại	269	19	334.194	406.778
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		39.816.432	35.838.690

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		10.480.616	8.885.183
Nợ ngắn hạn	310		3.537.868	4.780.265
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	788.362	2.055.465
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	429.835	470.926
Thuế và các khoản khác phải nộp				
Nhà nước	313	22	321.533	294.967
Phải trả người lao động	314		204	801
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	1.009.332	964.902
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24(a)	164.209	116.291
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	786.519	830.810
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	19.887	19.415
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	15.091	23.792
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
Nợ dài hạn	330		6.942.748	4.104.918
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24(b)	86.181	129.524
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	1.072.229	1.129.871
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	5.706.162	2.765.306
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	78.176	80.217

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		29.335.816	26.953.507
Vốn chủ sở hữu	410	28	29.335.816	26.953.507
Vốn cổ phần	411	29	23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.420)	(53.420)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.974.003	5.592.148
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.592.148	2.740.668
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.381.855	2.851.480
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.324	33.870
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		39.816.432	35.838.690

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

 Người lập



Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng

Người duyệt 



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32	8.328.918	9.259.257
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	-	-
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	32	8.328.918	9.259.257
Giá vốn hàng bán	11	33	4.507.631	4.855.637
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		3.821.287	4.403.620
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	275.859	265.083
Chi phí tài chính	22	35	467.092	302.500
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		463.586	299.007
Chi phí bán hàng	25	36	330.040	371.960
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	38	398.568	448.658
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		2.901.446	3.545.585
Thu nhập khác	31	38	123.527	70.729
Chi phí khác	32	39	32.253	40.372
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		91.274	30.357
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.992.720	3.575.942
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	41	619.241	724.603
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	41	(8.830)	(594)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

(tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.382.309	2.851.933
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty	61		2.381.855	2.851.480
Cổ đông không kiểm soát	62		454	453
			VND	VND
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	42	1.048	1.226

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

 Người lập



Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng

Người duyệt 



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Phương pháp gián tiếp)

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		2.992.720	3.575.942
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.482.557	1.447.324
Các khoản dự phòng	03		(6.502)	7.322
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(262.413)	(244.005)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		463.586	299.007
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		4.669.948	5.085.590
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(250.952)	132.354
Biến động hàng tồn kho	10		471.505	(62.234)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		43.194	(1194.687)
Biến động chi phí trả trước	12		67.739	106.573
			5.001.434	4.067.596
Tiền lãi vay đã trả	14		(386.355)	(258.031)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(592.703)	(662.851)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.022.376	3.146.714
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(4.377.225)	(3.492.372)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		-	1.596.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		112	701
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(2.875.936)	(33.941)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.750.000	1.780.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	2.000
Tiền thu lãi tiền gửi	27		243.664	382.787
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.259.385)	235.175

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Phương pháp gián tiếp)

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(1.954.258)
Tiền thu từ đi vay	33		2.920.483	-
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(20.911)	(19.452)
Tiền chi trả cổ tức	36		-	(2.451.216)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.899.572	(4.424.926)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.662.563	(1.043.037)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		1.388.344	2.431.381
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	3.050.907	1.388.344

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

 Người lập



Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng

Người duyệt 



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh

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

1. Đơn vị báo cáo (tiếp theo)

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 4 công ty con (1/1/2020: 4 công ty con). Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Phần trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết 31/12/2020 và 1/1/2020
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	100,00%
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72A Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	97,27%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 695 nhân viên (1/1/2020: 1.076 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Năm tài chính

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày bằng triệu Đồng Việt Nam (“Triệu VND”).

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

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

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

(iv) Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(d) Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

(f) Hàng tồn kho

(i) Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

(ii) Hàng tồn kho khác

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

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

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

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 15 năm
máy móc và thiết bị	2 – 15 năm
phương tiện vận chuyển	4 – 15 năm
thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
tài sản khác	3 – 15 năm

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

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

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

(j) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước

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

(i) Chi phí thuê mặt bằng

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

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

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

(iii) Công cụ và dụng cụ

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

(iv) Chi phí đất trả trước

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

(v) Chi phí bán hàng

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

(vi) Thu nhập cam kết

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

(l) Lợi thế thương mại

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

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

Đối với các công ty liên kết, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

(m) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(n) Dự phòng

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

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

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

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

(o) **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 cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)**

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

(p) **Trái phiếu phát hành**

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

(q) **Thuế**

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

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

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

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

(r) **Doanh thu và thu nhập khác**

(i) **Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

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

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

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

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

(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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(t) Chi phí đi vay

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

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm kết thúc cùng ngày, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm nên yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

(v) Báo cáo bộ phận

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

(w) Các bên liên quan

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

(x) Thông tin so sánh

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

4. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

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

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

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

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

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	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 Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	2.027.165	7.017.202	214.890	9.259.257	-	9.259.257
Doanh thu giữa các bộ phận	-	66.219	356.096	422.315	(422.315)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	2.027.165	7.083.421	570.986	9.681.572	(422.315)	9.259.257
Kết quả kinh doanh của bộ phận	567.507	3.108.518	(95.080)	3.580.945	2.057	3.583.002
Doanh thu hoạt động tài chính						265.083
Chi phí tài chính						302.500
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						3.545.585
Thu nhập khác						70.729
Chi phí khác						40.372
Thuế thu nhập doanh nghiệp						724.009
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.851.933

4. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	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	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	692.577	33.684.146	383.652	34.760.375
Tài sản không phân bổ				5.056.057
Tổng tài sản				39.816.432
Nợ phải trả bộ phận	1.220.759	2.803.916	187.586	4.212.261
Nợ phải trả không phân bổ				6.268.355
Tổng nợ phải trả				10.480.616
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Chi tiêu vốn	-	1.395.110	-	1.395.110
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	19.126	17.384	36.510
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	82.037	-	82.037
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.359.517	-	1.359.517

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	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	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	1.238.846	31.969.164	344.473	33.552.483
Tài sản không phân bổ				2.286.207
Tổng tài sản				35.838.690
Nợ phải trả bộ phận	2.086.894	3.469.405	64.144	5.620.443
Nợ phải trả không phân bổ				3.264.740
Tổng nợ phải trả				8.885.183
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Chi tiêu vốn	-	2.526.693	2.153	2.528.846
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	19.296	17.052	36.348
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	79.750	-	79.750
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.329.865	1.361	1.331.226

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

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.050.907	1.388.344
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.894.314	788.537
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	52.635	39.820
Chi hộ phải thu	6.713	17.655
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	3.771	4.622
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	31.150	37.488
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	535	498
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.032	9.243
Tài sản không phân bổ	5.056.057	2.286.207
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	321.533	294.967
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	140.364	100.130
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Lãi vay phải trả	-	2.472
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	19.887	19.415
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	5.706.162	2.765.306
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	78.176	80.217
Nợ phải trả không phân bổ	6.268.355	3.264.740

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Tiền đang chuyển	75	129
Tiền gửi ngân hàng	1.030.832	1.368.215
Các khoản tương đương tiền	2.020.000	20.000
	3.050.907	1.388.344

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng VND với kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 2,9% đến 4,0% (1/1/2020: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng VND với kỳ hạn gốc 3 tháng và hưởng lãi suất năm là 5,0%).

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn		
• Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.894.314	788.537

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 5 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 4,0% đến 6,3% (1/1/2020: các khoản tiền gửi có kỳ hạn có kỳ hạn còn lại trong khoảng từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 7,0% đến 7,2%).

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	660.921	268.761
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	111.001	128.647
Khác	46.075	34.507
	817.997	431.915

Trong đó:

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	23.109	19.394
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	38.179	695
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	-	17.972
Các bên liên quan khác	15.552	30.763
<i>Bên thứ ba:</i>		
Phải thu khách hàng	72.341	51.924
Các khách hàng khác	668.816	311.167
	817.997	431.915

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	5.995
Các bên liên quan khác	4.337	2.818
<i>Bên thứ ba:</i>		
Các nhà cung cấp khác	92.799	112.268
	97.136	121.081

9. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác:

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng và đặt cọc khác	52.635	39.820
Chi hộ phải thu	6.713	17.655
Phải thu cho mục đích đầu tư (*)	457.909	-
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	12.728	41.764
Phải thu ngắn hạn khác	15.437	83.458
	545.422	182.697

(*) Đây là các khoản phải thu từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty thuộc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (tại đây được gọi là "các đối tác đầu tư") liên quan đến các khoản đặt cọc đầu tư vượt quá giá thành ước tính của các cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Tại ngày lập báo cáo này, phần lớn các khoản phải thu này đã được thu hồi.

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

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
<i>Công ty mẹ:</i>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	144.695	5.576
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	-	3.075
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	-	9.557
Công ty Cổ phần Vinhomes	206.887	7.335
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	69.857	19.459
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	41.287	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	6.250	6.988
Các công ty liên quan khác	16.259	2.565
	485.235	54.555

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	8.308	8.659

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

	2020 <i>Triệu VND</i>	2019 <i>Triệu VND</i>
Số dư đầu năm	11.456	12.410
Tăng trong năm	10.624	5.673
Sử dụng trong năm	(7.614)	(6.627)
Số dư cuối năm	14.466	11.456

11. Hàng tồn kho

	31/12/2020		1/1/2020	
	<i>Giá gốc Triệu VND</i>	<i>Dự phòng Triệu VND</i>	<i>Giá gốc Triệu VND</i>	<i>Dự phòng Triệu VND</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	422.004	-	828.622	(811)
Thành phẩm bất động sản	77.251	-	137.286	-
Hàng tồn kho khác	20.634	-	20.892	-
	519.889	-	986.800	(811)

12. Tài sản khác

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Tài sản ngắn hạn khác	-	1.065.000
• Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư		
Tài sản dài hạn khác	2.789.702	597.000
• Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư		
	2.789.702	1.662.000

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

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

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Công ty mẹ	958.000	958.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP		
Các bên liên quan khác:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.011.282	81.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	-	98.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	657.420	362.000
	2.789.702	1.662.000

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc <i>Triệu VND</i>	Máy móc và thiết bị <i>Triệu VND</i>	Phương tiện vận chuyển <i>Triệu VND</i>	Thiết bị văn phòng <i>Triệu VND</i>	Tài sản khác <i>Triệu VND</i>	Tổng cộng <i>Triệu VND</i>
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	280.898	254.284	1.582	18.233	25.543	580.540
Tăng trong năm	-	6.834	-	1.336	-	8.170
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	3.986	-	4.236	-	8.222
Phân loại lại	-	1.582	(1.582)	-	-	-
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(122)	-	-	-	(122)
Thanh lý	-	(1.138)	-	(39)	-	(1.177)
Số dư cuối năm	280.898	265.426	-	23.766	25.543	595.633
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	17.330	94.658	1.218	9.948	6.940	130.094
Khấu hao trong năm	5.131	25.822	-	2.317	3.240	36.510
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(69)	-	-	-	(69)
Phân loại lại	-	1.218	(1.218)	-	-	-
Thanh lý	-	(1.069)	-	(39)	-	(1.108)
Số dư cuối năm	22.461	120.560	-	12.226	10.180	165.427
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	263.568	159.626	364	8.285	18.603	450.446
Số dư cuối năm	258.437	144.866	-	11.540	15.363	430.206

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 có các tài sản có nguyên giá 49.030 triệu VND (1/1/2020: 29.279 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

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

14. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính <i>Triệu VND</i>
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	49.787
Tăng trong năm	6.497
Thanh lý	(80)
Xóa sổ	(1.813)
Số dư cuối năm	54.391
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	26.401
Khấu hao trong năm	9.453
Thanh lý	(80)
Xóa sổ	(1.410)
Số dư cuối năm	34.364
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	23.386
Số dư cuối năm	20.027

Trong tài sản cố định vô hình ngày 31 tháng 12 năm 2020 có các tài sản có nguyên giá 3.677 triệu VND (1/1/2020: 3.631 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

15. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc <i>Triệu VND</i>	Máy móc, thiết bị <i>Triệu VND</i>	Tổng cộng <i>Triệu VND</i>
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	26.769.970	5.932.822	32.702.792
Tăng trong năm	521.982	254.057	776.039
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	37.256	12.481	49.737
Tăng/ (giảm) do quyết toán	249.027	(26.828)	222.199
Chuyển sang hàng tồn kho	(4.373)	(1.267)	(5.640)
Xóa sổ	(28.661)	-	(28.661)
Chuyển sang chi phí trả trước	(2.514)	(3.732)	(6.246)
Số dư cuối năm	27.542.687	6.167.533	33.710.220
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.756.463	1.882.652	4.639.115
Khấu hao trong năm	777.634	581.883	1.359.517
Chuyển sang hàng tồn kho	(677)	(369)	(1.046)
Xóa sổ	(15.575)	-	(15.575)
Chuyển sang chi phí trả trước	(232)	(3.732)	(3.964)
Số dư cuối năm	3.517.613	2.460.434	5.978.047
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	24.013.507	4.050.170	28.063.677
Số dư cuối năm	24.025.074	3.707.099	27.732.173

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con sở hữu được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một công ty con của công ty mẹ của Công ty (1/1/2020: Không).

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

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2020 <i>Triệu VND</i>	2019 <i>Triệu VND</i>
Số dư đầu năm	654.380	1.343.478
Tăng trong năm	382.205	2.105.617
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(8.222)	(7.416)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(49.737)	(2.787.299)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(190)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(19.205)	-
Số dư cuối năm	959.231	654.380

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

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	284.107	103.448
Dự án Vincom+ Sông Công	110.084	108.973
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	215.724	92.312
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Khách sạn Suối Hoa	123.529	11.013
Các dự án khác	90.137	202.984
	959.231	654.380

Chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm 2020 có giá trị là 10.715 triệu VND (2019: Không).

17. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	46.583	26.458
Tiền thuê đất trả trước	-	14.995
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	3.771	4.622
Chi phí đầu tư các dự án	-	1.014
Khác	19.159	33.227
	69.513	80.316

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Chi phí thuê mặt bằng	247.997	258.051
Chi phí sửa chữa lớn	164.339	111.029
Công cụ và dụng cụ	22.048	36.132
Tiền thuê đất trả trước	14.073	4.685
Chi phí hoa hồng môi giới	11.648	19.827
Thu nhập cam kết	51.823	114.798
Các khoản khác	2.234	10.190
	514.162	554.712

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm 247.997 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2020: 258.051 triệu VND).

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

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

	Thuế suất	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Doanh thu chưa thực hiện	20%	6.951	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.081	9.081
Chênh lệch dự phòng của hàng tồn kho giữa các báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	20%	-	162
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		16.032	9.243
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%	38.130	39.010
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần - doanh thu chưa thực hiện	20%	24.281	25.290
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.404	10.462
Chi phí khấu hao	20%	5.361	5.455
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		78.176	80.217

19. Lợi thế thương mại

	Triệu VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm và cuối năm	725.837
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	319.059
Khấu hao trong năm	72.584
Số dư cuối năm	391.643
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	406.778
Số dư cuối năm	334.194

20. Phải trả người bán ngắn hạn

Giá gốc và số có khả năng trả nợ

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	3.834	725.226
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.360	411.058
Công ty Cổ phần Vinpearl	103.294	230.732
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	92.725	348.467
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	123.173	-
Các bên liên quan khác	9.502	118.851
Các bên thức ba	430.474	221.131
Các nhà cung cấp khác	430.474	221.131
	788.362	2.055.465

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu liên quan đến các khoản thanh toán của khách hàng trước khi bàn giao bất động sản. Khoản người mua trả tiền trước sẽ được ghi nhận là doanh thu khi bất động sản đã được hoàn thành và bàn giao.

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>	Số phải nộp trong năm <i>Triệu VND</i>	Số đã nộp trong năm <i>Triệu VND</i>	Bù trừ <i>Triệu VND</i>	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	255.478	619.241	(592.703)	(851)	281.165
Thuế giá trị gia tăng	33.568	843.255	(386.789)	(456.771)	33.263
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	-	62.613	(60.700)	-	1.913
Thuế thu nhập cá nhân	5.921	60.692	(61.529)	-	5.084
Thuế khác	-	1.829	(1.721)	-	108
	294.967	1.587.630	(1.103.442)	(457.622)	321.533

23. Chi phí phải trả

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	467.777	590.595
Chi phí lãi vay phải trả	140.364	100.130
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	59.531	59.909
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	50.247	30.381
Chi phí khác	291.413	183.887
	1.009.332	964.902

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Các bên liên quan khác	5.297	2.962

24. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện - ngắn hạn

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	164.209	116.291

(b) Doanh thu chưa thực hiện - dài hạn

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	250.390	245.815
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(164.209)	(116.291)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	86.181	129.524

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

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.071	-
Các bên liên quan khác	10.292	10.999
	35.363	10.999

25. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	269.067	375.812
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	364.032	244.933
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	82.208	88.977
Đặt cọc thi công mặt bằng	46.357	48.474
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Các khoản đặt cọc khác	-	35.404
Phải trả khác	22.622	34.977
	786.519	830.810

(b) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng - trung tâm thương mại	1.220.857	1.194.804
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới - trung tâm thương mại	(364.032)	(244.933)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Các khoản đặt cọc khác	35.404	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.072.229	1.129.871

(c) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	11.631	8.279
Phải trả các công ty liên quan khác	9.194	15.119
	20.825	23.398
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	180.144	182.310
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	16.018	-
Công ty TNHH MTV Vinschool	6.375	4.247
Phải trả các công ty liên quan khác	4.222	10.206
	206.759	196.763

26. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

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

	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ		Biến động trong năm		Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ
	1/1/2020 Triệu VND	Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	31/12/2020 Triệu VND	
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	19.415	21.383	(20.911)	19.887	

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

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Nợ thuê tài chính dài hạn từ một bên liên quan (i)	191.281	190.093
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn (ii)	5.534.768	2.594.628
	5.726.049	2.784.721
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.887)	(19.415)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	5.706.162	2.765.306

(i) Nợ thuê tài chính

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

31/12/2020

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

1/1/2020

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

(ii) Trái phiếu doanh nghiệp

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	2.597.107	2.594.628	Ngày 8 tháng 3 năm 2022	Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, một năm điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biến độ 3%.	(*)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỳ thương	2.937.661	-	Ngày 17 tháng 4 năm 2023, ngày 27 tháng 4 năm 2023 và ngày 26 tháng 8 năm 2025	Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là từ 9,5% đến 10% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, một quý điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biến độ từ 3,25% đến 3,5%.	(**)
	5.534.768	2.594.628			

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

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

27. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

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

28. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quy 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
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	23.288.184	46.983	-	(58.420)	5.190.927	41.607	28.509.281
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.851.480	453	2.851.933
Cổ tức công bố bởi Công ty (Thuyết minh 30)	-	-	-	-	(2.445.259)	-	(2.445.259)
Cổ tức công bố bởi công ty con	-	-	-	-	-	(8.190)	(8.190)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Cổ tức	-	-	(1.954.258)	-	-	-	(1.954.258)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	5.592.148	33.870	26.953.507
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.381.855	454	2.382.309
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	7.974.003	34.324	29.335.816

29. Vốn cổ phần

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

31/12/2020 & 1/1/2020	
Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành	
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410
Cổ phiếu quỹ	
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000
Vốn cổ phần hiện đang lưu hành	
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410
Thặng dư vốn cổ phần	46.983

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2020		2019	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Số dư đầu năm	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(56.500.000)	(565.000)
Số dư cuối năm	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

30. Cổ tức

Ngày 26 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã quyết định không chia cổ tức (2019: cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10,5% (1 cổ phiếu nhận được 1.050 VND)).

31. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết thuê

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

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

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	4.151.260	3.867.465
Trong vòng 2 đến 5 năm	7.729.630	7.524.354
Sau 5 năm	5.637.899	5.169.275
	17.518.789	16.561.094

31. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết thuê

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

	31/12/2020 <i>Triệu VND</i>	1/1/2020 <i>Triệu VND</i>
Trong vòng 1 năm	166.405	134.399
Trong vòng 2 đến 5 năm	660.228	483.612
Sau 5 năm	3.325.487	3.057.240
	4.152.120	3.675.251

(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 992.797 triệu VND (1/1/2020: 1.620.787 triệu VND).

(c) Các cam kết khác

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh 12, Công ty và các công ty con đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn (sau đây gọi là "các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại tới Công ty và các công ty con hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 418.742 triệu VND (1/1/2020 3.940.200 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp theo một hợp đồng chuyển nhượng. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc, công ty con, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau đây cho đối tác doanh nghiệp vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City A&B Towers không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m2); và

- Quyền sở hữu ½ diện tích tầng hầm của các tòa nhà.

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

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

32. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	2020 <i>Triệu VND</i>	2019 <i>Triệu VND</i>
Tổng doanh thu		
• Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.149.022	2.027.165
• Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.008.061	7.017.202
• Doanh thu khác	171.835	214.890
Doanh thu thuần	8.328.918	9.259.257

33. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	2020 <i>Triệu VND</i>	2019 <i>Triệu VND</i>
Tổng giá vốn hàng bán		
• Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.115.177	1.291.837
• Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.056.868	3.264.936
• Giá vốn khác	335.586	298.864
	4.507.631	4.855.637

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2020 <i>Triệu VND</i>	2019 <i>Triệu VND</i>
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	275.859	265.075
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	8
	275.859	265.083

35. Chi phí tài chính

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	443.319	296.528
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	20.267	2.479
Chi phí tài chính khác	3.506	3.493
	467.092	302.500

36. Chi phí bán hàng

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Chi phí nhân viên	60.328	70.877
Chi phí tiếp thị	126.050	197.795
Chi phí khấu hao	7.782	8.819
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	131.651	82.461
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.353	3.873
Chi phí khác	2.876	8.135
	330.040	371.960

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Chi phí nhân viên	140.122	160.082
Chi phí quản lý	118.442	150.470
Chi phí khấu hao	81.936	78.657
Chi phí dự phòng	10.624	5.674
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	39.744	24.299
Chi phí khác	7.700	29.476
	398.568	448.658

38. Thu nhập khác

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Thu nhập từ bồi thường vi phạm hợp đồng	72.089	47.629
Các khoản khác	51.438	23.100
	123.527	70.729

39. Chi phí khác

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	3.886	9.373
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	-	8.724
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	13.489	14.849
Các khoản khác	14.878	7.426
	32.253	40.372

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

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	647.976	1.365.194
Chi phí nhân viên	560.945	660.327
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.482.557	1.447.324
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.859.948	1.982.495
Chi phí khác	218.160	293.818

41. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	618.663	723.525
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	578	1.078
	619.241	724.603
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(8.830)	(594)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	610.411	724.009

41. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.992.720	3.575.942
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	598.544	715.188
Chi phí không được khấu trừ thuế	924	2.015
Phân bổ lợi thế thương mại	14.517	14.517
Tài sản thuế hoãn lại chưa được ghi nhận	(1.854)	(3.539)
Các khoản điều chỉnh khác	(1.055)	(5.250)
Ưu đãi thuế	(1.243)	-
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	578	1.078
	610.411	724.009

(c) Thuế suất áp dụng

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

42. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo là 2.381.855 triệu VND (2019: 2.851.480 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.272.318.410 cổ phiếu (2019: 2.325.877.314 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	2.381.855	2.851.480

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

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Cổ phiếu phổ thông đầu kỳ - hiện đang lưu hành	2.272.318.410	2.328.818.410
Ảnh hưởng của cổ phiếu quỹ nắm giữ	-	(2.941.096)
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm - hiện đang lưu hành	2.272.318.410	2.325.877.314

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.048	1.226

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

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

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

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Cổ đông		
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội		
Cổ tức đã trả	-	201.798
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Cổ tức đã trả	-	788.582
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	151.597	209.501
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	9.905	7.200
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	796.000
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	579.587	273.485
Cổ tức đã trả	-	449.101
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	284.778	281.258
Mua hàng hóa và dịch vụ	61.123	261.861
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	649.806	-
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	57.557	91.516
Mua hàng hóa và dịch vụ	47.930	33.933
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	180.000
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38	25.742
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	118.725	-

	Giá trị giao dịch	
	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái		
Chi phí thuê	39.867	33.714
Công ty TNHH Một Thành Viên Vinschool		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	53.674	70.113
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	711.641	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	60	100.249
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	930.282	81.000
Lãi đặt cọc phải thu	44.587	7.812
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	166	158.075
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	550.294	98.000
Lãi đặt cọc phải thu	5.693	9.451
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Nhận chuyển nhượng tài sản	-	239.581
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	117.768	20.814
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	295.420	1.020.000
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	800.000
Lãi đặt cọc phải thu	56.453	90.989
Công ty Cổ phần Sản xuất và Nghiên cứu Vinsmart		
Lãi cho vay phải thu	25.698	-
Cho vay	1.050.000	-
Thu hồi gốc cho vay	1.050.000	-
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc		
Tiền lương và thưởng	28.438	28.064

44. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 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 2019.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

 Người lập

 Người duyệt





Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Nơi nhận:

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

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA CÔNG TY**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc



VINCOM

Công ty cổ phần Vincom Retail

Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside
Phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: **(+84) 24 3974 9999**

Fax: **(+84) 24 3974 8888**

Website: **vincom.com.vn**