VINCOM RETAIL

NÂNG TẦM TRẢI NGHIỆM

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN **2025**

Mục lục

CHƯƠNG 1

Tổng quan về Vincom Retail

1.1. Các thông tin chung
1.2. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
1.3. Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
1.4. Các công ty con và công ty liên kết
1.5. Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính
1.6. Định hướng phát triển
1.7. Rủi ro kinh doanh

CHƯƠNG 2

Tình hình hoạt động năm 2025

2.1. Kết quả hoạt động kinh doanh
2.2. Tình hình tổ chức nhân sự
2.3. Tình hình đầu tư các dự án
2.4. Tình hình tài chính
2.5. Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
2.6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

CHƯƠNG 3

Báo cáo và đánh giá của Ban Điều hành

3.1. Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường bán lẻ năm 2025
3.2. Đánh giá về hoạt động kinh doanh và các kết quả đạt được trong năm 2025
3.3. Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn
3.4. Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý
3.5. Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội của Công ty
3.6. Triển vọng vĩ mô và thị trường bán lẻ năm 2026
3.7. Kế hoạch hoạt động năm 2026

CHƯƠNG 4

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty năm 2025 và định hướng hoạt động của HĐQT năm 2026

4.1. Đánh giá của HĐQT về tình hình hoạt động của Công ty
4.2. Đánh giá của HĐQT về Ban điều hành năm 2025
4.3. Báo cáo của từng TV HĐQT quản trị độc lập
4.4. Kế hoạch và định hướng của HĐQT năm 2026

CHƯƠNG 5

Quản trị Công ty

5.1. Chính sách Quản trị Công ty
5.2. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
5.3. Phát triển bền vững và bền bỉ
5.4. Công bố thông tin và minh bạch
5.5. Trách nhiệm của HĐQT

CHƯƠNG 6

Phát triển bền vững

6.1. Tuyên bố về PTBV
6.2. Tổng quan về Báo cáo PTBV
6.3. Định hướng chiến lược về PTBV
6.4. Cơ cấu quản trị PTBV
6.5. TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giảm thiểu tác động môi trường
6.6. Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

CHƯƠNG 7

Báo cáo tài chính

7.1. Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
7.2. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Danh mục từ viết tắt

Từ viết tắt	Ý nghĩa
ACGS	Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN
AI	Trí tuệ nhân tạo
ATVSLĐ	An toàn, vệ sinh lao động
BCC	Hợp đồng hợp tác kinh doanh
BCTC	Báo cáo tài chính
BĐH	Ban Điều hành
BKS	Ban Kiểm soát
BMS	Hệ thống quản lý tòa nhà
BĐH	Ban Điều hành
BĐS	Bất động sản
CBNV	Cán bộ nhân viên
DEI	Đa dạng, cơ hội bình đẳng và không phân biệt đối xử
DN	Doanh nghiệp
DPO	Người phụ trách Bảo vệ Dữ liệu Cá nhân
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
EBITDA	Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao
ERM	Quản trị rủi ro doanh nghiệp
ESG	Môi trường - Xã hội - Quản trị doanh nghiệp
ETF	Quỹ hoán đổi danh mục
F&B	Ẩm thực
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
FTA	Hiệp định thương mại tự do
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
GFA	Tổng diện tích sàn bán lẻ
GRI	Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
HVAC	Hệ thống điều hòa không khí trung tâm

Từ viết tắt	Ý nghĩa
HĐQT	Hội đồng quản trị
IIP	Chỉ số Sản Xuất Công Nghiệp
IR	Quan hệ Nhà đầu tư
ISSB	Hội đồng Tiêu chuẩn Bền vững Quốc tế
KPI	Chỉ số đánh giá hiệu quả hoạt động
KPTM	Khu phố thương mại
LNST	Lợi nhuận sau thuế
M&A	Mua bán, Sáp nhập
Net Zero	Phát thải ròng bằng 0
NOI	Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê
O2O	Mô hình bán lẻ đa kênh
OCOP	Chương trình sản phẩm địa phương
OECD	Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
PMI	Chỉ số Nhà Quản trị Mua hàng
PTBV	Phát triển bền vững
QTRR	Quản trị rủi ro
REITs	Quỹ tín thác đầu tư bất động sản
ROA	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản
ROE	Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu
SDGs	Mục tiêu Phát triển bền vững của Liên hợp Quốc
SLCP	Số lượng Cổ phiếu
TGĐ	Tổng Giám đốc
TMDV	Thương mại dịch vụ
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TTTM	Trung tâm thương mại
UGC	Nội dung do người dùng tạo

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thông điệp của Tổng Giám đốc

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

1 **Tổng quan về Vincom Retail**

2 **Tình hình hoạt động năm 2025**

3 **Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành**

4 **Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026**

5 **Quản trị Công ty**

6 **Phát triển bền vững**

7 **Báo cáo tài chính**

Báo cáo thường niên **2025**

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

Vincom Retail 2025
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thông điệp của Tổng Giám đốc
Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Kính gửi Quý Cổ đông,

Năm 2025 ghi nhận sự phục hồi vững chắc của nền kinh tế Việt Nam trong bối cảnh kinh tế toàn cầu tiếp tục biến động. Động lực tăng trưởng đến từ tiêu dùng nội địa, sự mở rộng của tầng lớp trung lưu và quá trình đô thị hóa nhanh tại các đô thị trọng điểm. Tổng mức bán lẻ hàng hoá và dịch vụ tiêu dùng toàn quốc tăng 9,2% so với năm trước. Bước sang năm 2026, tổng mức bán lẻ, tiêu dùng được kỳ vọng bứt phá mạnh mẽ hơn nữa, tạo nền tảng cho ngành bất động sản bán lẻ bước vào chu kỳ tái định hình, với sự chuyển dịch rõ nét từ mô hình mua sắm truyền thống sang các không gian tích hợp trải nghiệm, giải trí và kết nối cộng đồng.

Trên nền tảng đó, Vincom Retail tiếp tục khẳng định vị thế là chủ đầu tư, quản lý và vận hành bất động sản bán lẻ số một tại Việt Nam, đồng thời xác lập những bước đi chiến lược nhằm **NÂNG TẦM TRẢI NGHIỆM**, nâng cao chất lượng tài sản theo hướng gia tăng hiệu quả khai thác và từng bước phát triển các tài sản bất động sản thương mại bền vững.

Mục tiêu của Vincom Retail trở thành nhà phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu Châu Á, dẫn dắt về xu hướng và trải nghiệm, sở hữu danh mục tài sản đa dạng, mở rộng độ phủ quốc tế và hệ sinh thái đối tác toàn cầu.

Để hiện thực hóa mục tiêu này, Vincom Retail tập trung triển khai 08 định hướng chiến lược trọng tâm.

Thứ nhất, về chiến lược phát triển, Vincom Retail đang sở hữu, quản lý và vận hành 90 trung tâm thương mại với tổng diện tích sàn bán lẻ 1,91 triệu m^2 và định hướng tiếp tục mở rộng lên tới 110 trung tâm thương mại với tổng cộng khoảng 3,5 triệu m^2 sàn. Song song đó, Công ty sẽ tận dụng năng lực phát triển khách thuê, khả năng quản lý vận hành, kết hợp với các chủ đầu tư tạo ra các sân chơi mới về thương mại thông qua phát triển mạnh mẽ hệ thống khu phố thương mại với khoảng 75 khu phố thương mại mới với tổng diện tích đất lên đến 3,5 triệu m^2 đất trên toàn quốc.

Thứ hai, chiến lược sản phẩm của Vincom Retail tập trung vào 02 dòng sản phẩm chủ lực. Trong đó, mô hình **Vincom Mega Mall thế hệ mới** được định vị là các trung tâm trải nghiệm quy mô lớn – **Mega Shoppertainment Destination**, nơi hội tụ những chuẩn mực trải nghiệm hàng đầu. Song song với đó, Vincom Retail là nhà quản lý vận hành các khu phố thương mại sầm uất, điểm đến mua sắm - du lịch **(retail-tainment destination)**. Mô hình khu phố thương mại **Vincom Collection** được phát triển như bộ sưu tập không gian trải nghiệm đặc sắc của Việt Nam và thế giới gắn liền với các khu đô thị và điểm đến du lịch.

Thứ ba, về chiến lược hợp tác, Vincom Retail tiếp tục tiên phong đưa các **mô hình bán lẻ mới** lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam, đồng thời đóng vai trò là **bệ phóng phát triển chuỗi thương hiệu Việt**, góp phần xây dựng hệ sinh thái bán lẻ nội địa mạnh và có khả năng cạnh tranh quốc tế.

Thứ tư, tối ưu hóa khai thác danh mục tài sản trung tâm thương mại và khu phố thương mại thông qua các giải pháp tái cấu trúc, chuyển đổi mô hình, M&A và các công cụ tài chính hiện đại. Công ty đẩy mạnh tích hợp **online-to-offline (O2O)**, tận dụng lợi thế lưu lượng khách lớn để phát triển các trung tâm thương mại trở thành các điểm giao nhận lớn tại từng địa phương, qua đó gia tăng giá trị tài sản và nâng cao hiệu quả vận hành.

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

Vincom Retail 2025
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thông điệp của Tổng Giám đốc
Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Vincom Retail đặt mục tiêu trở thành nhà phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu Châu Á, dẫn dắt về xu hướng và trải nghiệm, sở hữu danh mục tài sản đa dạng, mở rộng độ phủ quốc tế và hệ sinh thái đối tác toàn cầu.

Thứ năm, Vincom Retail từng bước mở rộng ra **thị trường quốc tế**, thông qua việc phát triển cùng hệ sinh thái Vingroup hoặc chủ động tìm kiếm các cơ hội đầu tư tại các thị trường tiềm năng, hướng tới xây dựng thương hiệu bán lẻ Việt Nam có vị thế trong khu vực.

Thứ sáu, song hành với chiến lược kinh doanh tăng trưởng, Vincom Retail kiên định theo đuổi **mục tiêu phát triển bền vững,** triển khai các sáng kiến tiêu dùng xanh và nâng cao chuẩn mực quản trị theo thông lệ quốc tế. Việc áp dụng Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS) và cải thiện mạnh mẽ các chỉ số quản trị và ESG đã tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng dài hạn và củng cố niềm tin của nhà đầu tư.

Thứ bảy, Vincom Retail tập trung phát triển **nguồn nhân lực chất lượng cao** và xây dựng tổ chức vận hành hiệu quả, linh hoạt. Công ty đẩy mạnh thu hút và đào tạo đội ngũ nhân sự trẻ, nâng cao năng lực đội ngũ quản lý và phát triển nguồn nhân lực kế cận, đồng thời xây dựng văn hóa làm việc "tiểu chủ", đề cao tinh thần làm chủ và trách nhiệm đến cùng. Việc chuẩn hóa và tự động hóa hệ thống quản trị dữ liệu cũng được thúc đẩy mạnh mẽ, nhằm tối ưu nguồn lực, nâng cao hiệu quả vận hành và đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

Thứ tám, Vincom Retail xác định **dịch vụ vận hành xuất sắc** là nền tảng cốt lõi để nâng cao trải nghiệm khách hàng và hiệu quả khai thác tài sản. Công ty tiếp tục đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất, chuẩn hóa tiêu chuẩn trưng bày và dịch vụ trên toàn hệ thống, đồng thời phát triển các chương trình khách hàng thân thiết và dịch vụ sau bán hàng theo hướng đồng bộ, xuyên suốt. Văn hóa "**Dịch vụ Trái tim**" được triển khai nhất quán, góp phần gia tăng mức độ hài lòng, gắn kết của khách hàng và đối tác, qua đó củng cố vị thế của Vincom Retail như một điểm đến bán lẻ – trải nghiệm hàng đầu.

Song song, các hệ thống quản trị dữ liệu, tự động hóa và ký số được triển khai sâu rộng, hướng tới mức độ **tự động hóa cao** và minh bạch thông tin.

Tuy nhiên, thị trường bán lẻ cũng đang đối mặt với một số thách thức nhất định. Sự thay đổi nhanh chóng trong hành vi tiêu dùng, áp lực tối ưu hóa chi phí của các thương hiệu bán lẻ và cạnh tranh ngày càng gia tăng giữa các mô hình bán lẻ truyền thống và thương mại điện tử đòi hỏi các chủ đầu tư trung tâm thương mại phải liên tục đổi mới mô hình vận hành và nâng cao chất lượng trải nghiệm khách hàng. Đồng thời, biến động của môi trường kinh tế vĩ mô và chi phí tài chính cũng đặt ra yêu cầu cao hơn đối với năng lực quản trị, khả năng thích ứng của doanh nghiệp và quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Trong bối cảnh đó, Vincom Retail xác định việc **NÂNG TẦM TRẢI NGHIỆM** không chỉ là định hướng phát triển, mà còn là lời giải chiến lược để thích ứng với những thay đổi của thị trường.

Với nền tảng tài sản chất lượng cao, chiến lược phát triển rõ ràng và hệ thống quản trị tiệm cận chuẩn mực quốc tế, Vincom Retail tin tưởng sẽ tiếp tục tạo ra giá trị bền vững và dài hạn cho cổ đông, đối tác và cộng đồng.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn sự đồng hành và hỗ trợ của Quý Cổ đông, Quý Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên trong suốt thời gian qua.

Thay mặt Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Trần Mai Hoa

Thông điệp của Tổng Giám đốc

Vincom Retail 2025
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thông điệp của Tổng Giám đốc
Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Kính gửi Quý Cổ đông,

Năm 2025 khép lại trong bối cảnh kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng ổn định, niềm tin tiêu dùng từng bước được củng cố và xu hướng bán lẻ trải nghiệm tiếp tục định hình rõ nét. Trong bức tranh đó, Vincom Retail không chỉ giữ vững vị thế dẫn đầu ngành bất động sản bán lẻ, mà còn chuyển mình mạnh mẽ theo định hướng chiến lược dài hạn.

2025 - NÂNG TẦM TRẢI NGHIỆM

Năm 2025 ghi dấu một năm tăng trưởng vững chắc, toàn diện và hiệu quả. Doanh thu cho thuê của công ty đạt 8.400 tỷ đồng, tăng 6,6% so với năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 6.446 tỷ đồng, tăng trưởng 57,4%. Trong đó, Vincom Retail tiếp tục duy trì vị thế nhà phát triển bất động sản bán lẻ hàng đầu Việt Nam với 90 trung tâm thương mại trên toàn quốc, tổng diện tích sàn bán lẻ 1,91 triệu m^2. Diện tích cho thuê mới đạt mức cao nhất từ trước tới nay, tỷ lệ lấp đầy bao gồm cam kết tại 31/12/2025 tăng 2,7 điểm phần trăm so với cùng thời điểm năm 2024, trong đó các trung tâm thương mại mới đạt mức hấp thụ vượt kỳ vọng. Những con số này không chỉ phản ánh hiệu quả tài chính, mà còn cho thấy sự đúng đắn trong chiến lược tập trung vào chất lượng vận hành, cơ cấu ngành hàng và trải nghiệm khách hàng.

Năm 2025, Vincom Retail tiếp tục phát triển các trung tâm thương mại thế hệ mới theo mô hình One-stop Shoppertainment - tích hợp mua sắm, ẩm thực, giải trí, văn hóa và thư giãn trong một hành trình liền mạch. Từ Vincom Mega Mall Ocean City, Vincom Mega Mall Royal Island đến Vincom Plaza Vinh, các trung tâm thương mại không chỉ là không gian bán lẻ, mà trở thành biểu tượng phong cách sống của địa phương, góp phần thúc đẩy phát triển đô thị và kinh tế vùng. Vincom xác định rằng trong kỷ nguyên tiêu dùng mới, lợi thế cạnh tranh không còn nằm ở diện tích, mà ở khả năng kiến tạo cảm xúc, kết nối cộng đồng và xây dựng hành trình trải nghiệm có chiều sâu.

Thông điệp của Tổng Giám đốc

Vincom Retail 2025
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thông điệp của Tổng Giám đốc
Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Về trải nghiệm mua sắm, hệ thống Vincom quy tụ gần 1.000 thương hiệu, với 269 thương hiệu mới gia nhập trong năm 2025. Nhiều thương hiệu quốc tế lựa chọn Vincom là điểm khởi đầu tại thị trường Việt Nam góp phần gia tăng sức hút của hệ thống trung tâm thương mại. Đồng thời các thương hiệu Việt xem Vincom là nền tảng mở rộng chuỗi trên toàn quốc, cho thấy tiềm lực và lợi thế về độ phủ trong việc hỗ trợ các thương hiệu nội địa.

Lưu lượng khách mua sắm tăng 21%, doanh số của gian hàng trong nhóm chia sẻ doanh thu với Vincom tăng 25% so với cùng kỳ năm 2024. Điều đó khẳng định Vincom không chỉ cung cấp mặt bằng kinh doanh, mà còn tạo ra hệ sinh thái tăng trưởng, đồng hành cùng đối tác trên hành trình phát triển dài hạn.

Việc tăng tỷ trọng ngành hàng ẩm thực (F&B) và giải trí cũng góp phần nâng cao đáng kể thời gian ở lại và chất lượng trải nghiệm khách hàng tại hệ thống Vincom trong năm 2025. Bên cạnh sự mở rộng mạnh mẽ của các thương hiệu thời trang và bán lẻ, nhiều thương hiệu đã lựa chọn Vincom để triển khai các nhà hàng quy mô lớn, tổ hợp cà phê theo mô hình lifestyle. Song song đó, các mô hình giải trí thế hệ mới cũng ngày càng đa dạng, từ các trung tâm trò chơi công nghệ cao trải nghiệm thực tế ảo, khu vui chơi gia đình, rạp chiếu phim thế hệ mới, đến các không gian, thể thao trong nhà và giải trí tương tác, tổ hợp dịch vụ wellness quy mô lớn. Những mô hình này không chỉ gia tăng sức hút của trung tâm thương mại mà còn góp phần kéo dài thời gian lưu trú của khách hàng, biến Vincom trở thành điểm đến trải nghiệm đa dạng cho mọi lứa tuổi.

Về hoạt động phát triển trải nghiệm - xây dựng điểm đến, trong năm 2025, hệ thống Vincom triển khai hơn 13.000 sự kiện, góp phần thu hút hơn 232 triệu lượt khách đến với trung tâm thương mại và khu phố thương mại. Các kế hoạch thúc đẩy marketing được chuyển dịch mạnh mẽ từ hỗ trợ bán hàng sang kích hoạt nhu cầu xã hội và gắn kết cộng đồng đa thế hệ.

Song hành với chiến lược kinh doanh bứt phá, phát triển bền vững tiếp tục là một trụ cột quan trọng với công ty. Hệ thống điện mặt trời tại 58 trung tâm thương mại sản xuất 15,9 triệu kWh trong năm 2025, giúp giảm gần 12.809 tấn CO_2. Hàng trăm nghìn sản phẩm thân thiện môi trường được phân phối; các gian hàng F&B giảm mạnh rác thải nhựa; hệ thống trụ sạc xe điện được mở rộng, thúc đẩy giao thông xanh đô thị. Song song đó, Công ty đẩy mạnh tự động hóa vận hành, chuẩn hóa quy trình quản trị theo Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS), nâng điểm quản trị và ESG vượt trung bình ngành và tiệm cận thông lệ quốc tế. Điểm ESG của Vincom tăng lên 72%, phản ánh sự cải thiện toàn diện về quản trị bền vững và tiệm cận chuẩn mực quốc tế.

2026 - KỶ NGUYÊN MỚI

Bước sang năm 2026, Vincom Retail xác định đây là giai đoạn tăng tốc trong kỷ nguyên phát triển mới - giai đoạn mà tăng trưởng không chỉ được đo bằng quy mô, mà bằng chất lượng trải nghiệm, hiệu quả vận hành và giá trị bền vững mang lại cho khách hàng, đối tác và xã hội.

Năm 2026 đánh dấu một cột mốc chiến lược quan trọng của Vincom Retail với việc chính thức ra mắt Vincom Collection - dòng thương hiệu khu phố thương mại tuyển chọn trải nghiệm, hiện diện tại các đại đô thị Vinhomes và điểm đến du lịch trọng điểm trên cả nước. Vincom Collection quy tụ các khu phố thương mại do Vincom Retail quản lý, được đầu tư bài bản về kiến trúc, không gian, quy hoạch và tiêu chuẩn vận hành. Mỗi sản phẩm thuộc bộ sưu tập Vincom Collection sẽ góp phần kiến tạo điểm đến thương mại mang bản sắc riêng, thông qua năm trụ cột trải nghiệm gồm: Chơi với các hoạt động thể thao, giải trí và khám phá; Xem với các chương trình biểu diễn nghệ thuật, lễ hội, trình diễn ánh sáng, triển lãm và bảo tàng; Mua với các sản vật địa phương và quà tặng đặc trưng; Ăn với hệ sinh thái ẩm thực đa dạng từ ẩm thực đường phố, làng ẩm thực đến nhà hàng cao cấp; và Thư giãn, bao gồm các dịch vụ chăm sóc sức khỏe, làm đẹp và phục hồi thể chất.

Bên cạnh đó, chúng tôi tiếp tục tối ưu hóa hiệu quả các trung tâm thương mại hiện hữu, phát triển các mô hình thế hệ mới theo định hướng One-stop Shoppertainment, gia tăng tỷ trọng ngành hàng trải nghiệm – đặc biệt là ẩm thực, giải trí và các mô hình phong cách sống – nhằm kéo dài thời gian lưu trú và gia tăng chi tiêu bình quân của khách hàng.

Thông điệp của Tổng Giám đốc

Vincom Retail 2025
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thông điệp của Tổng Giám đốc
Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Trong đó, mô hình Vincom Mega Mall thế hệ mới được định vị là các trung tâm trải nghiệm quy mô lớn hướng tới vị thế số 1 về ẩm thực, mang đến hệ sinh thái phong phú từ cà phê, trà chiều, ẩm thực đường phố đến các nhà hàng cao cấp; đồng thời trở thành số 1 về vui chơi giải trí cho nhiều thế hệ với các mô hình giải trí vận động, trải nghiệm thực tế ảo (immersive) và các IP văn hóa – giải trí thời thượng.

Vincom Retail tiếp tục khẳng định vai trò là "bệ phóng thương hiệu", đồng hành cùng khách thuê mở rộng hệ thống, tối ưu mô hình kinh doanh và nâng cao năng lực cạnh tranh. Chúng tôi sẽ chủ động thu hút các thương hiệu quốc tế mới vào Việt Nam, hỗ trợ các thương hiệu Việt tiềm năng mở rộng quy mô trên toàn quốc. Mục tiêu không chỉ là lấp đầy diện tích, mà là đảm bảo sự phát triển bền vững và tăng trưởng cho từng đối tác.

Năm 2026 cũng đánh dấu bước chuyển dịch sâu hơn trong chiến lược phát triển điểm đến của Vincom để kiến tạo cộng đồng và phong cách sống. Hệ thống sẽ tiếp tục triển khai các chuỗi sự kiện quy mô lớn và các hoạt động cộng đồng thường xuyên, hướng tới các nhóm trọng tâm: cư dân khu vực, gia đình trẻ và giới trẻ sáng tạo, người trung tuổi địa phương. Thông qua các nền tảng số và hệ sinh thái nội dung, Vincom từng bước xây dựng mối quan hệ dài hạn với khách hàng, gia tăng tần suất quay lại và mức độ gắn kết thương hiệu.

Đồng thời, Vincom Retail tiếp tục đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất, chuẩn hóa văn hóa "Dịch vụ Trái tim" trên toàn hệ thống. Mục tiêu đưa chuẩn mực dịch vụ tại các trung tâm thương mại Vincom tiệm cận các trung tâm thương mại hàng đầu trong khu vực, đảm bảo mỗi điểm chạm với khách hàng đều nhất quán, chuyên nghiệp và giàu cảm xúc.

Trong lĩnh vực quản trị và vận hành, năm 2026 sẽ là năm đẩy mạnh chuyển đổi số. Các nền tảng quản lý tài sản, bán hàng và chăm sóc khách thuê sẽ được tích hợp đồng bộ, giúp tối ưu chi phí, nâng cao năng suất lao động và tăng tính minh bạch trong quản trị. Chúng tôi tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị công ty theo chuẩn mực quốc tế, nâng cao chất lượng báo cáo ESG và củng cố niềm tin của nhà đầu tư trong dài hạn.

Phát triển bền vững tiếp tục là cam kết xuyên suốt. Vincom Retail sẽ mở rộng các giải pháp năng lượng xanh, tối ưu sử dụng tài nguyên và thúc đẩy tiêu dùng có trách nhiệm trong toàn hệ thống trung tâm thương mại. Chúng tôi tin rằng tăng trưởng kinh tế và trách nhiệm môi trường không phải là hai lựa chọn đối lập, mà là hai yếu tố song hành để tạo dựng giá trị lâu dài.

Với nền tảng tài chính vững chắc, hệ thống vận hành ngày càng hiệu quả và đội ngũ nhân sự trẻ trung, sáng tạo, Vincom Retail bước vào năm 2026 với tâm thế chủ động, quyết liệt và tự tin. Chúng tôi tin tưởng rằng những chương trình hành động cụ thể và đồng bộ này sẽ giúp Công ty tiếp tục nâng cao năng lực cạnh tranh, gia tăng giá trị cho cổ đông và góp phần định hình diện mạo mới của ngành bán lẻ Việt Nam trong thập kỷ tới.

Một lần nữa, thay mặt Ban Điều hành Vincom Retail, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý Cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên. Sự đồng hành và tin tưởng của quý vị luôn là động lực mạnh mẽ để Vincom Retail để phát triển không ngừng và bứt phá mạnh mẽ trong kỷ nguyên vươn mình.

Thay mặt Ban Điều hành

Tổng Giám Đốc

Phạm Thị Thu Hiền

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

Vincom Retail 2025

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thông điệp của Tổng Giám đốc

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

1

Mở rộng quy mô - Giữ vững vị thế dẫn đầu

Vincom Retail ra mắt 03 TTTM "thế hệ mới", nâng tổng số lên 90 TTTM tại 31/34 tỉnh, thành phố, với tổng diện tích mặt bằng bán lẻ đạt 1,91 triệu m², tiếp tục củng cố vị thế dẫn đầu thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam cả về quy mô và độ phủ.

90 TTTM

31/34 TỈNH, THÀNH PHỐ

Tổng diện tích mặt bằng bán lẻ

1,91 TRIỆU M²

- Vincom Mega Mall Ocean City
- Vincom Mega Mall Royal Island
- Vincom Plaza Vinh

2

Nền tảng vững vàng - Bứt phá lợi nhuận

Với kinh nghiệm vận hành dày dặn cùng nền tảng quản trị vững chắc, Vincom Retail tiếp tục nâng cao hiệu quả kinh doanh trong năm 2025. Doanh thu cho thuê của công ty đạt 8.400 tỷ đồng, tăng 6,6% so với năm trước; lợi nhuận sau thuế đạt 6.446 tỷ đồng, tăng trưởng 57,4% .

Kết quả này tiếp tục củng cố nền tảng kinh doanh hiệu quả, tạo đà cho tăng trưởng bền vững và bứt phá mạnh mẽ trong tương lai.

Doanh thu cho thuê của công ty đạt

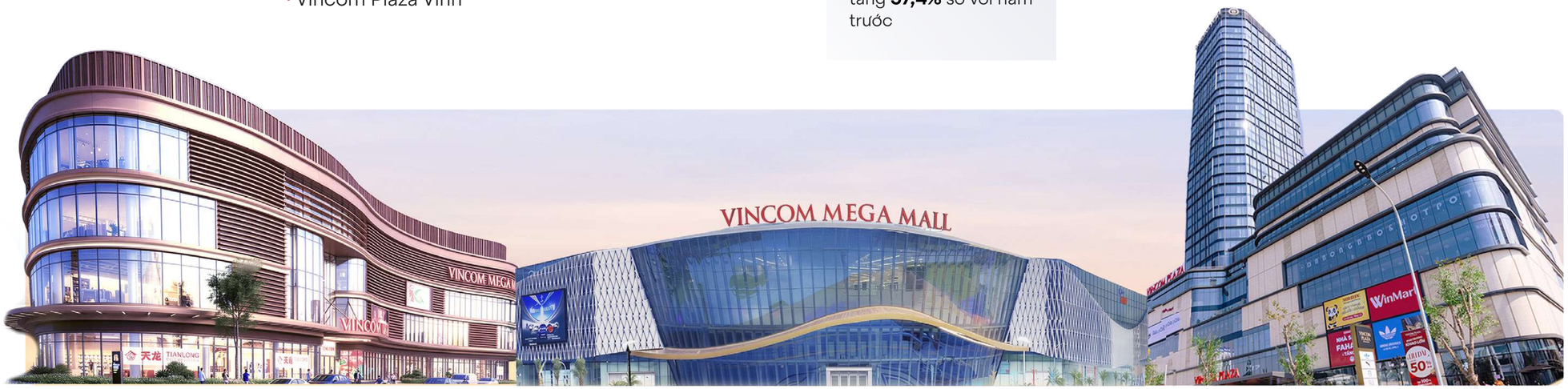
8.400 TỶ ĐỒNG

tăng **6,6%** so với năm trước

Lợi nhuận sau thuế đạt

6.446 TỶ ĐỒNG

tăng **57,4%** so với năm trước



Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

Vincom Retail 2025

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thông điệp của Tổng Giám đốc

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

3

Tỷ lệ lấp đầy vượt trội trong 03 TTTM mới

Năm 2025, Vincom Retail **khai trương 03 TTTM mới với tỷ lệ lấp đầy đạt từ 98,8% đến 100% ngay từ thời điểm khai trương,** nhờ năng lực kết nối khách thuê, quản lý tiến độ và phát triển sản phẩm hiệu quả. Hai dự án Vincom Mega Mall Royal Island và Vincom Plaza Vinh đạt 100% lấp đầy, trong khi Vincom Mega Mall Ocean City đạt 98,8%.

VINCOM MEGA MALL OCEAN CITY

VINCOM MEGA MALL ROYAL ISLAND

VINCOM PLAZA VINH

4

Liên tục nâng cấp và làm mới danh mục thương hiệu

Mạng lưới gần
1.000 THƯƠNG HIỆU
trong và ngoài nước

Thương hiệu mới duy trì tỷ trọng
50% DIỆN TÍCH
cho thuê mới

Vincom Retail sở hữu **mạng lưới gần 1.000 thương hiệu** trong và ngoài nước trên toàn hệ thống, trong đó năm 2025 ghi nhận 269 thương hiệu mới gia nhập. Trong hai năm liên tiếp 2024 – 2025, các thương hiệu mới duy trì tỷ trọng khoảng 50% diện tích cho thuê mới.

Đáng chú ý, nhiều thương hiệu quốc tế đã lựa chọn Vincom là địa điểm mở cửa hàng đầu tiên tại Việt Nam như Wilson, Lukfook Jewelry, OH!SOME, IEF, The Colorist, Yanbaby, Mermaid... góp phần nâng cao chất lượng trải nghiệm mua sắm và gia tăng sức hấp dẫn tiêu dùng trên toàn hệ thống.

M COMPLEX TRUNG TÂM GIẢI PHÁP NỘI THẤT · Wilson · X SPACE IMMERSIVE
六福珠寶 LUKFOOK JEWELLERY · IEF 愛依服 · Aape · AQUAFIELD · VICTORIA'S SECRET

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

Vincom Retail 2025

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thông điệp của Tổng Giám đốc

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

5

Phát triển mô hình flagship và concept khác biệt

Tổ hợp Spa Amare Onsen & Jjimjilbang tại Vincom Mega Mall Times City

The New Playground tại Vincom Center Đồng Khởi

Vincom Retail tiếp tục gia tăng sức hút điểm đến với 08 cửa hàng flagship và 12 concept đặc biệt mở mới trong năm 2025, mang đến trải nghiệm mua sắm, giải trí và ẩm thực hấp dẫn trên toàn hệ thống. Các mô hình có quy mô từ hàng nghìn đến chục nghìn m^2, được đầu tư bài bản về không gian và vận hành, góp phần nâng tầm trải nghiệm và chất lượng dịch vụ.

Tiêu biểu tại các TTTM Vincom Mega Mall, năm 2025 đã liên tiếp chào đón sự ra mắt của cửa hàng flagship Anta Super Store lớn nhất Đông Nam Á, Kuka Home và Mr. DIY, Trung tâm nội thất MComplex diện tích 12.000 m^2 và không gian 3D Mapping XSpace Immersive tại Vincom Mega Mall Royal City; trải nghiệm phim thực tế ảo XR 6D Nexaverse và tổ hợp Spa Amare Onsen & Jjimjilbang tại Vincom Mega Mall Times City. Bên cạnh đó là cửa hàng flagship của Aeon Beta Cinema tại Vincom Mega Mall Smart City, Wolfoo City tại Vincom Mega Mall Royal Island, cùng các mô hình buffet hải sản và tổ hợp food court.

Bên cạnh đó, Vincom Retail tiếp tục khẳng định sức hút với cộng đồng yêu thời trang và giới trẻ thông qua việc ra mắt hàng loạt cửa hàng flagship quy mô lớn đặc biệt tại các Vincom Center. Nổi bật là cửa hàng Flagship của Adidas, OH!SOME và The New Playground tại Vincom Center Đồng Khởi, cùng sự hiện diện của Lukfook Jewelry tại Vincom Center Landmark 81 và Vincom Center Bà Triệu. Tại các Vincom Plaza, cửa hàng flagship Puma Outlet lớn nhất Đông Nam Á lần đầu tiên được ra mắt tại Vincom Plaza Quang Trung, cùng với sự mở rộng của Anta Super Store tại Vincom Plaza Thái Nguyên, qua đó nâng cao chất lượng danh mục thương hiệu và đáp ứng trọn vẹn nhu cầu mua sắm phong phú, không ngừng gia tăng của khách hàng tại từng địa phương.

6

Marketing gắn kết cộng đồng khách hàng

Hệ thống đã tổ chức hơn

13.000 SỰ KIỆN

232 TRIỆU LƯỢT KHÁCH ĐẾN TTTM VÀ KPTM

tăng **21%** so với năm 2024

Năm 2025, toàn hệ thống đã tổ chức hơn 13.000 sự kiện. Các chuỗi hoạt động văn hóa – giải trí đặc sắc, kết hợp hiệu quả với chương trình mua sắm quy mô và hệ sinh thái Vingroup, đã gia tăng lưu lượng khách, củng cố niềm tin tiêu dùng, đồng hành cùng gia đình, giới trẻ và cộng đồng sáng tạo, góp phần nâng tầm đời sống văn hóa địa phương và củng cố vị thế thương hiệu Vincom trên toàn quốc. Với những nỗ lực trên, hệ thống TTTM và các KPTM đón nhận 232 triệu lượt khách, tăng 21% so với năm 2024.

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

Vincom Retail 2025

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thông điệp của Tổng Giám đốc

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

7

Nâng tầm trải nghiệm toàn diện

Trong năm 2025, Vincom Retail đẩy mạnh nâng cấp toàn diện danh mục tài sản và không gian trải nghiệm thông qua tập trung cải tạo các TTTM trọng điểm hiện đại hóa hơn 800 hạng mục chung và đồng hành cùng hơn 1.300 cửa hàng làm mới mô hình kinh doanh, qua đó nâng cao chất lượng vận hành và trải nghiệm khách hàng trên toàn hệ thống.

Hai TTTM Vincom Center Đồng Khởi và Vincom Center Bà Triệu được nâng cấp toàn diện về nội thất và tiện ích khách hàng. Sau nâng cấp, lưu lượng khách tăng trưởng vượt bậc lên tới 50%, đồng thời doanh thu của khách thuê cũng ghi nhận mức tăng tích cực khoảng 25%.

VINCOM CENTER ĐỒNG KHỞI

VINCOM CENTER BÀ TRIỆU

8

Vinh danh trong loạt giải thưởng và danh hiệu uy tín

Dấu ấn về năng lực và sức ảnh hưởng thương hiệu của Vincom Retail tiếp tục được ghi nhận qua các giải thưởng uy tín trong nước và khu vực, gồm:

TOP 30 CÔNG TY NIÊM YẾT TỐT NHẤT VIỆT NAM 2025

Forbes Việt Nam bình chọn

THƯƠNG HIỆU TRUYỀN CẢM HỨNG 2025

Giải thưởng Doanh nghiệp Châu Á - Asia Pacific Enterprise Awards (APEA)

XẾP HẠNG THỨ 41 TRONG TOP 100 THƯƠNG HIỆU GIÁ TRỊ NHẤT VIỆT NAM 2025

Brand Finance

DOANH NGHIỆP LÃNH ĐẠO XANH 2025

Giải thưởng trách nhiệm xã hội doanh nghiệp Châu Á – Asia Responsible Entrepreneurship Awards (AREA)

Các danh hiệu này không chỉ khẳng định vị thế vững mạnh của Vincom Retail trong ngành bán lẻ mà còn minh chứng cho cam kết không ngừng của công ty trong việc phát triển bền vững.

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

Vincom Retail 2025

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thông điệp của Tổng Giám đốc

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

9

Đóng góp cho "Cộng đồng xanh"

sản xuất
15,9 TRIỆU KWH

giảm gần
12.809 TẤN CO_2

Vincom Retail tiên phong hành động "Vì Tương lai Xanh" qua việc cam kết mạnh mẽ giảm thiểu tác động môi trường và triển khai các giải pháp vận hành "xanh", gắn với mục tiêu phát triển bền vững.

Năm 2025, Vincom Retail triển khai hệ thống điện mặt trời lắp đặt tại 58 TTTM, sản xuất 15,9 triệu kWh, góp phần giảm gần 12.809 tấn CO_2 đồng thời nỗ lực kêu gọi khách thuê chung tay hành động thông qua các chương trình ưu đãi và sáng kiến bảo vệ môi trường, thúc đẩy sản phẩm bền vững và giảm thiểu rác thải nhựa thiết thực.

Qua đó, hệ thống ghi nhận các gian hàng F&B đã thay thế trung bình 1,8 triệu cốc nhựa và 400.000 ống hút nhựa mỗi tháng. Song song, các TTTM Vincom cũng đã thực hiện phân loại khoảng 80 tấn rác tái chế mỗi tháng, tham gia chiến dịch "Cùng Hành Động Vì Biển Xanh" tại 28 tỉnh, thành phố và triển khai hạ tầng sạc xe điện tại 100% TTTM trên toàn hệ thống.

10

Lần đầu áp dụng Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS), tiệm cận thông lệ quốc tế

Năm 2025, Vincom Retail lần đầu áp dụng Thẻ điểm Quản trị ASEAN (ACGS) để đánh giá hệ thống quản trị công ty, đồng thời chuẩn hóa và hoàn thiện chính sách quản trị thông qua: tổ chức Đại hội đồng cổ đông theo tiêu chuẩn ACGS; công bố định hướng phát triển bền vững theo 17 Mục tiêu của Liên Hợp Quốc và phát hành Báo cáo Phát triển Bền vững riêng theo chuẩn GRI.

Điểm số về Quản trị Công ty tăng từ
58% lên **74%**

Điểm số ESG cũng ghi nhận mức tăng từ
51% lên **72%**

Những nỗ lực này được ghi nhận qua kết quả đánh giá của các tổ chức chuyên môn uy tín: điểm Quản trị Công ty của Vincom Retail tăng từ 58% lên 74% theo đánh giá của HOSE, cao hơn trung bình ngành 24% và cao hơn VN100 14%; điểm ESG tăng từ 51% lên 72%, vượt trung bình ngành 26% và cao hơn VN100 14%. Các chỉ số Phát triển Bền vững và Bền bỉ cũng được nâng lên 100%, phản ánh sự hoàn thiện toàn diện về quản trị bền vững.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1. **Tổng quan về Vincom Retail**
   - Các thông tin chung
   - Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
   - Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
   - Công ty con và Công ty liên kết
   - Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính
   - Định hướng phát triển
   - Rủi ro kinh doanh
2. **Tình hình hoạt động năm 2025**
3. **Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành**
4. **Đánh giá của hđqt về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026**
5. **Quản trị Công ty**
6. **Phát triển bền vững**
7. **Báo cáo tài chính**

Báo cáo
thường niên **2025**

Các thông tin chung

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Thông tin khái quát

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 27 vào ngày 06 tháng 06 năm 2025.

Tập đoàn Vingroup đã bắt đầu ra mắt TTTM đầu tiên mang thương hiệu "Vincom" vào ngày 23 tháng 11 năm 2004. Từ năm 2013, Vincom Retail được định hướng là đơn vị phát triển và vận hành hệ thống TTTM mang thương hiệu Vincom, và được chuyển thành Công ty Cổ phần kể từ ngày 14 tháng 05 năm 2013. Tính đến 31/12/2025, Vincom Retail đang sở hữu/khai thác và quản lý vận hành 90 TTTM tại 31/34 tỉnh thành được phát triển theo bốn mô hình sản phẩm: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+.

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

Thông tin pháp lý cơ bản

Tên công ty
Công ty Cổ phần Vincom Retail

Tên giao dịch bằng tiếng Anh
Vincom Retail Joint Stock Company

Tên viết tắt
VINCOM RETAIL.,JSC

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số
0105850244 đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 04 năm 2012, thay đổi lần thứ 27 ngày 06 tháng 06 năm 2025

Ngày thành lập pháp nhân
11/04/2012

Trụ sở chính
Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại/Fax
(+84) 24 3975 6699

Website
https://vincom.com.vn

Thông tin chung về cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu niêm yết

2.328.818.410

Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2025 (tỷ đồng)

23.288

Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 (tỷ đồng)

48.368

Mã cổ phiếu
VRE

Ngày niêm yết
06/11/2017

Sở giao dịch niêm yết
Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các thông tin chung

Các dấu mốc phát triển

Giai đoạn kiến tạo

Thời kỳ đặt nền móng cho sự hình thành và phát triển của Vincom Retail.

2004 – 2012

Vincom City Tower (nay là TTTM Vincom Center Bà Triệu, địa chỉ 191 Bà Triệu, Hà Nội) là **TTTM Vincom đầu tiên**, khởi công vào tháng 03/2003 và khai trương hoạt động vào ngày 23/11/2004.

TTTM Vincom Center Bà Triệu không chỉ là cột mốc quan trọng trong hành trình phát triển của Vincom mà còn đặt nền móng cho mô hình TTTM hiện đại tại Việt Nam, góp phần định hình xu hướng tiêu dùng mới và mở ra giai đoạn phát triển mạnh mẽ của hệ thống TTTM Vincom trên toàn quốc. Đồng thời cũng đánh dấu sự xuất hiện chính thức của thương hiệu Vincom trên thị trường.

Đến ngày 30/04/2010, việc khai trương Vincom Center Đồng Khởi – **tổ hợp trung tâm mua sắm cao cấp lớn nhất Việt Nam thời điểm đó** – đã nâng tầm vị thế Vincom tại thị trường phía Nam, hoàn thiện nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng và mở rộng quy mô trên toàn quốc.

Giai đoạn mở rộng

Giai đoạn đánh dấu thời kỳ tăng trưởng mạnh mẽ của Vincom Retail với sự mở rộng nhanh chóng về quy mô hệ thống, đa dạng hóa mô hình TTTM và khẳng định vị thế trên thị trường vốn quốc tế.

2013 – 2019

Năm 2013, Vincom Retail nhận khoản đầu tư chiến lược 200 triệu USD từ Warburg Pincus – quỹ đầu tư toàn cầu hàng đầu; đến năm 2015 tiếp tục nâng tổng vốn đầu tư lên 300 triệu USD, tạo nền tảng tài chính vững chắc cho chiến lược phát triển dài hạn. Cùng năm 2013, Vincom lần lượt khai trương hai đại TTTM quy mô lớn là Vincom Mega Mall Royal City và Vincom Mega Mall Times City, **mở ra chuẩn mực "all-in-one destination"** cho trải nghiệm mua sắm – giải trí – phong cách sống hiện đại.

Từ năm 2014, Vincom bắt đầu mở rộng ra các thị trường ngoài Hà Nội và TP.HCM với sự ra đời của Vincom Plaza Hạ Long, đặt nền móng cho dòng sản phẩm Vincom Plaza trên toàn quốc. Đến năm 2016, hệ thống hoàn thiện chiến lược 4 mô hình TTTM gồm Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+, tạo nên mạng lưới bán lẻ hiện đại phủ rộng nhiều tỉnh thành.

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, với quy mô niêm yết 1,9 tỷ cổ phiếu và tính đến cuối ngày 07 tháng 11, khoảng 415 triệu cổ phiếu đã được giao dịch thành công với tổng giá trị giao dịch lên tới 740 triệu USD – một trong những thương vụ lớn nhất thị trường thời điểm đó. **VRE trở thành mã chứng khoán niêm yết duy nhất chuyên biệt trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ** trên toàn bộ thị trường chứng khoán Việt Nam.

Song song với sự mở rộng quy mô, Vincom Retail liên tục thiết lập các dấu ấn mới với việc **khai trương Vincom Center Landmark 81 tại tòa tháp cao nhất Việt Nam**, đồng thời đạt giải thưởng TTTM tốt nhất thế giới tại International Property Awards. Năm 2018, Vincom Retail lập kỷ lục với 20 TTTM khai trương trong một năm; đến năm 2019, hệ thống đã hiện diện tại 43/64 tỉnh thành (trước sáp nhập) với gần 1,6 triệu m^2 diện tích sàn bán lẻ, đồng thời lọt Top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam do Forbes Việt Nam bình chọn, khẳng định vị thế nhà phát triển bất động sản bán lẻ hàng đầu cả nước.

Giai đoạn phát triển mới

Giai đoạn đánh dấu bước đi vững vàng của Vincom với trọng tâm phát triển sản phẩm thế hệ mới và nâng cao năng lực quản trị bền vững.

2020 – 2025

Trong giai đoạn này, công ty tập trung nghiên cứu phát triển và cho ra mắt các mô hình sản phẩm mới, tiêu biểu như **Vincom Mega Mall "Thế hệ mới"** với các định vị trải nghiệm, VMM là Shoppertainment Destination cùng KPTM là Retail-tainment Destination mở ra chuẩn mực trải nghiệm mới cho thị trường.

Song song, danh mục khách thuê được mở rộng mạnh mẽ cả về quy mô và chất lượng. Nhiều thương hiệu quốc tế lựa chọn Vincom là điểm đến đầu tiên tại Việt Nam khẳng định vai trò của Vincom Retail như một bệ phóng thương hiệu và nền tảng tăng trưởng cho các nhãn hàng quốc tế và nội địa. Bên cạnh đó, Vincom Retail triển khai các giải pháp năng lượng tái tạo và tối ưu chi phí vận hành, đồng hành với đối tác vượt qua giai đoạn khó khăn và nâng cao hiệu quả khai thác mặt bằng. Đồng thời, doanh nghiệp nâng tầm quản trị công ty tiệm cận thông lệ quốc tế, cải thiện mạnh mẽ điểm số ESG và liên tục được vinh danh trong các bảng xếp hạng uy tín, củng cố vị thế **nhà phát triển bất động sản bán lẻ dẫn đầu Việt Nam trong kỷ nguyên phát triển mới.**

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tầm nhìn

Vincom Retail định hướng trở thành **Công ty phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu Châu Á**, dẫn dắt về xu hướng và trải nghiệm, sở hữu danh mục tài sản đa dạng, mở rộng độ phủ quốc tế và hệ sinh thái đối tác toàn cầu.

Sứ mệnh

Tiên phong mang đến những **trung tâm trải nghiệm** mua sắm, ẩm thực, giải trí, văn hóa và chăm sóc sức khỏe - phong cách sống, tất cả tại một điểm đến độc đáo, giúp định hình phong cách tiêu dùng mới tại mỗi thị trường nơi Vincom hiện diện.

Vincom cùng các đối tác bán lẻ kiến tạo thị trường mua sắm tiêu dùng **hiện đại, đẳng cấp**, mang lại những **trải nghiệm tiện lợi, thân thiện môi trường** cho cuộc sống mỗi ngày và **dẫn dắt** phong cách sống của các thế hệ.

- **Với khách mua sắm:** Tiên phong mang đến những trải nghiệm mua sắm, vui chơi và ẩm thực độc đáo, giúp kết nối người tiêu dùng tại từng thị trường và các xu hướng mới nhất trên thế giới, và giúp khách hàng tận hưởng cuộc sống tốt đẹp và chất lượng hơn mỗi ngày.
- **Với khách thuê:** Vincom Retail mang đến không gian mua sắm hiện đại, đồng hành và trở thành bệ phóng cho các thương hiệu địa phương cũng như quốc tế để cung cấp các sản phẩm chất lượng, dịch vụ đẳng cấp tới với khách hàng, qua đó góp phần nâng tầm diện mạo thương mại tại các thị trường Vincom Retail có mặt.
- **Với cộng đồng:** Các TTTM và KPTM của Vincom Retail không chỉ là điểm nhấn cảnh quan du lịch hàng đầu, điểm đến số 1 về tiêu dùng và các hoạt động cộng đồng, mà còn trở thành biểu tượng mới của phong cách sống hiện đại tại các nơi mình có mặt và góp phần vào việc phát triển nhanh các khu đô thị phức hợp hiện đại.

Giá trị cốt lõi

Tiếp tục phát huy các giá trị cốt lõi TÍN – TÂM – TRÍ – TỐC – TINH – NHÂN, Vincom Retail xây dựng bộ ADN bản sắc riêng của mình (V.I.N.C.O.M) làm kim chỉ nam định hướng cho mọi hành động, để luôn giữ vững vị trí số một trong ngành và hiện thực hóa mọi mục tiêu.

V	I	N	C	O	M
VICTORY	INNOVATION	NIMBLE	COMMITMENT	OWNER'S MINDSET	MOBILITY
TIÊN PHONG, DẪN ĐẦU	SÁNG TẠO, BỨT PHÁ	NHANH, DỨT ĐIỂM	CAM KẾT	TINH THẦN LÀM CHỦ	ĐA NĂNG, LINH HOẠT

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Mô hình quản trị

Mô hình quản trị Công ty hiện nay được cơ cấu tổ chức theo điểm a khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020: *"Đại hội đồng cổ đông, HĐQT, Ban kiểm soát và Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc"*. Mô hình quản trị của Vincom Retail được quản lý tập trung và phân tầng cho các cấp điều hành theo đúng Điều lệ Công ty, quy định pháp luật hiện hành và phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh và định hướng quản trị theo thông lệ quốc tế. Mô hình này sẽ đảm bảo sự phân định rõ ràng về chức năng quản trị, giám sát và điều hành theo quy định của pháp luật Việt Nam và các thông lệ quản trị tốt.

Trong đó, HĐQT chịu trách nhiệm định hướng chiến lược, giám sát hoạt động của Ban Điều hành và bảo đảm việc quản trị Công ty minh bạch, hiệu quả và vì lợi ích lâu dài của cổ đông. Ban Kiểm soát thực hiện chức năng giám sát độc lập đối với hoạt động quản trị, điều hành và tình hình tài chính của Công ty. Ban Điều hành chịu trách nhiệm tổ chức triển khai các chiến lược và kế hoạch kinh doanh do HĐQT phê duyệt.

Cấu trúc quản trị của Công ty được xây dựng theo hướng tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và kiểm soát nội bộ, phù hợp với Luật Doanh nghiệp, các quy định đối với công ty niêm yết, đồng thời tiệm cận các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp theo Nguyên tắc Quản trị Công ty của OECD và Bộ Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS).

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

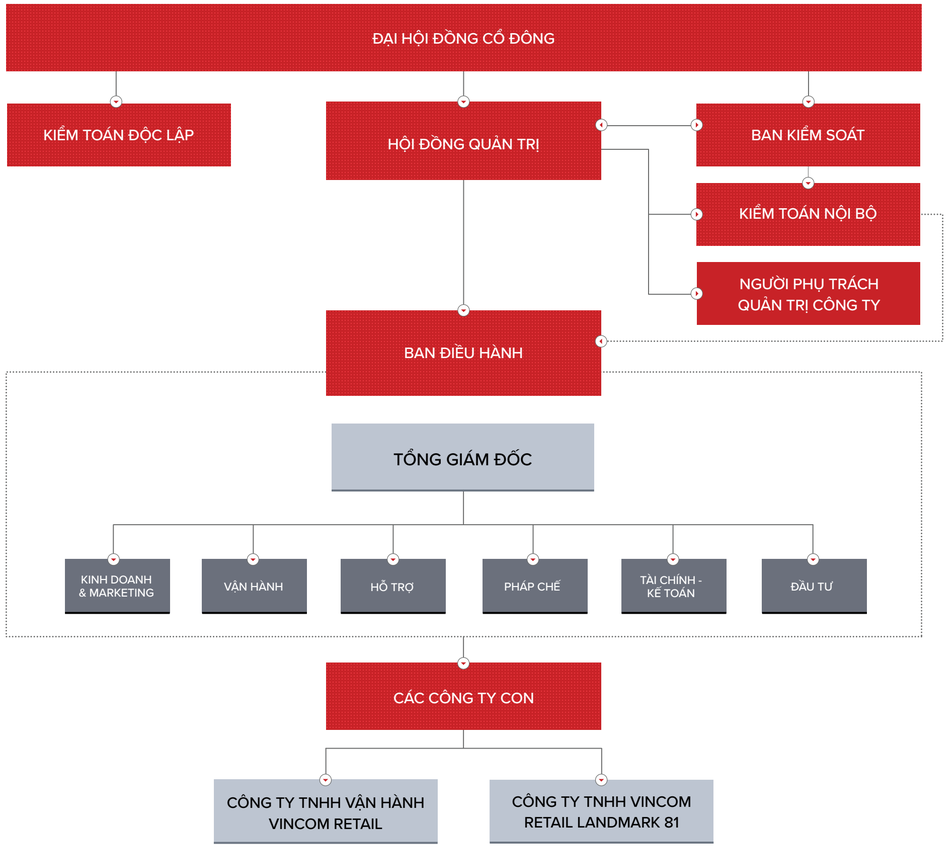
5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Sơ đồ tổ chức và mô hình quản trị

Sơ đồ tổ chức



Chủ thể quản trị theo quy định của LDN, Quy chế QTCT và Điều lệ Mẫu

Chủ thể quản trị và cơ quan khác theo khuyến nghị tại Quy chế QTCT và Thông lệ tốt nhất

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

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

Hội đồng quản trị (HĐQT)

Hội đồng quản trị của Vincom Retail được xây dựng theo nguyên tắc đa dạng và phù hợp với thông lệ quản trị tiên tiến, nhằm bảo đảm thực hiện hiệu quả vai trò dẫn dắt chiến lược và giám sát hoạt động của Công ty. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, HĐQT gồm 05 (năm) thành viên, trong đó có 02 (hai) thành viên HĐQT độc lập (chiếm 40%) có chuyên môn sâu trong lĩnh vực tài chính, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật hiện hành cũng như các khuyến nghị theo chuẩn mực OECD và ACGS về cơ cấu độc lập của HĐQT. Các thành viên HĐQT đa dạng về giới tính, kinh nghiệm điều hành cấp cao, chuyên môn trong các lĩnh vực trọng yếu như tài chính, đầu tư, phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ, quản trị rủi ro và tuân thủ, bảo đảm phù hợp với quy mô và đặc thù hoạt động của Công ty.

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Sơ đồ tổ chức và mô hình quản trị (tiếp theo)

Hội đồng quản trị (HĐQT)

Danh sách các thành viên HĐQT

Bà Trần Mai Hoa
Chủ tịch

Năm sinh:
1974

Ngày được bầu lần đầu làm Thành viên HĐQT:
09/09/2017

Nhiệm kỳ:
2018 – 2023; 2023 – 2028

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Kế toán, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân
- Cử nhân Tiếng Anh, Trường Đại học Ngoại ngữ Hà Nội

Kinh nghiệm công tác

Bà Trần Mai Hoa có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, quản trị doanh nghiệp và phát triển bất động sản bán lẻ.

Trong giai đoạn **2005 – 2009**, bà giữ vị trí **Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Đầu tư An Du**, nhà phân phối chính thức Mercedes-Benz tại Việt Nam. Sau đó, bà lần lượt đảm nhiệm các vị trí **Giám đốc Tài chính (2009 – 2011)** và **Phó Tổng Giám đốc (2009 – 2013)** tại doanh nghiệp này.

Năm **2013**, bà giữ chức **Giám đốc Tài chính tại Công ty Cổ phần Gami Thương mại**.

Năm **2014**, bà gia nhập **Vincom Retail** với vai trò **Giám đốc Ban Quản lý Dự án tại Vincom Mega Mall Times City và Vincom Mega Mall Royal City**. Sau đó, bà được bổ nhiệm giữ các vị trí điều hành quan trọng tại Công ty, bao gồm **Phó Tổng Giám đốc (2014 – 2016)** và **Tổng Giám đốc (2017 – tháng 04/2024)**.

Với nhiều năm kinh nghiệm quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh tại Vincom Retail, bà đã đóng góp quan trọng trong việc phát triển hệ thống TTTM Vincom trên toàn quốc. **Ngày 23/04/2024**, bà được bổ nhiệm giữ chức **Chủ tịch HĐQT Vincom Retail** và đảm nhiệm vai trò này cho đến nay.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Tổng giám đốc Công ty CP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty.

Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và bất động sản bán lẻ, bà Trần Mai Hoa đóng vai trò quan trọng trong việc định hướng chiến lược và giám sát hoạt động quản trị của Vincom Retail.

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
Các thông tin chung
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
Công ty con và Công ty liên kết
Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính
Định hướng phát triển
Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Danh sách các thành viên HĐQT (tiếp theo)

Ông Nguyễn Thế Anh
Thành viên HĐQT

Năm sinh:
1975

Ngày được bầu lần đầu làm Thành viên HĐQT:
23/06/2021

Nhiệm kỳ:
2023 – 2028
(tái bổ nhiệm ngày 26/04/2023)

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Kinh tế Chính trị, Đại học Quốc gia Việt Nam

Kinh nghiệm công tác

Ông Nguyễn Thế Anh có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị doanh nghiệp, tài chính và kiểm soát nội bộ.

Trong giai đoạn **2001 – 2005**, ông giữ vị trí T**rợ lý Tổng Giám đốc tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)**.

Từ **2005 – 2007**, ông đảm nhiệm vị trí **Phó Chánh Văn phòng kiêm Trợ lý Tổng Giám đốc tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam**.

Kể từ **năm 2007 đến nay**, ông công tác tại **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**, giữ chức vụ **Trưởng Ban Kiểm soát**, tham gia giám sát hoạt động quản trị và hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Trưởng Ban Kiểm soát – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty.

Với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị doanh nghiệp và kiểm soát nội bộ, ông Nguyễn Thế Anh đóng góp quan trọng vào việc tăng cường cơ chế giám sát và quản trị rủi ro của Vincom Retail.

Ông Nguyễn Hoài Nam
Thành viên HĐQT

Năm sinh:
1970

Ngày được bầu lần đầu làm Thành viên HĐQT:
23/04/2024

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Đại học Nam California

Kinh nghiệm công tác

Ông Nguyễn Hoài Nam có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, phát triển kinh doanh và quản trị doanh nghiệp. Ông tham gia quản lý và điều hành nhiều doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực đầu tư, truyền thông và phát triển dự án.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT, Công ty Cổ phần Truyền thông và Đầu tư Nam Hương
- Chủ tịch HĐQT, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh NP
- Chủ tịch Hội đồng thành viên, Công ty Liên doanh TNHH Berjaya – Hồ Tây
- Chủ tịch Hội đồng thành viên, Công ty TNHH Berjaya – Handico12
- Chủ tịch Hội đồng thành viên, Công ty TNHH Berjaya – D2D

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty.

Với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực đầu tư và quản trị doanh nghiệp, ông Nguyễn Hoài Nam mang lại góc nhìn chiến lược và kinh nghiệm thực tiễn trong việc phát triển và mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
Các thông tin chung
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
Công ty con và Công ty liên kết
Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính
Định hướng phát triển
Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Danh sách các thành viên HĐQT (tiếp theo)

Ông Fong, Ming Huang Ernest
Thành viên HĐQT độc lập

Năm sinh:
1971

Ngày được bầu lần đầu làm Thành viên HĐQT:
26/05/2020

Nhiệm kỳ:
2023 – 2028
(tái bổ nhiệm ngày 26/04/2023)

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Nghệ thuật chuyên ngành Kinh tế và Thống kê, Đại học Quốc gia Singapore

Kinh nghiệm công tác

Ông Fong, Ming Huang Ernest có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, đầu tư và nghiên cứu bất động sản tại khu vực Châu Á – Thái Bình Dương.

Trong giai đoạn **1995 – 1998**, ông giữ vị trí **Chuyên gia phân tích lĩnh vực bất động sản Singapore tại Credit Lyonnais Securities Asia (CLSA)**.

Từ **1998 đến 2019**, ông đảm nhiệm nhiều vị trí lãnh đạo cấp cao tại **Tập đoàn Credit Suisse Group AG**, bao gồm **Giám đốc Điều hành phụ trách Nghiên cứu khu vực Châu Á – Thái Bình Dương, Giám đốc Nghiên cứu Bất động sản khu vực Châu Á – Thái Bình Dương và Giám đốc Nghiên cứu thị trường Đài Loan**.

Với kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực tài chính và nghiên cứu thị trường bất động sản khu vực, ông mang lại góc nhìn quốc tế và chuyên môn sâu trong việc hỗ trợ HĐQT Vincom Retail giám sát chiến lược phát triển và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Giám đốc Điều hành – Optimas Capital, Singapore.

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty.

Ông Fong, Ming Huang Ernest đáp ứng đầy đủ các tiêu chí về **thành viên HĐQT độc lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định liên quan của pháp luật về chứng khoán**.

Ông Sanjay Vinayak
Thành viên HĐQT độc lập

Năm sinh:
1969

Ngày được bầu lần đầu làm Thành viên HĐQT độc lập:
05/01/2021

Nhiệm kỳ:
2023 – 2028
(tái bổ nhiệm ngày 26/04/2023)

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh và Tài chính, Đại học NMIMS (Narsee Monjee Institute of Management Studies)

Kinh nghiệm công tác

Ông Sanjay Vinayak có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng và đầu tư quốc tế.

Trước khi gia nhập HĐQT Vincom Retail, ông từng đảm nhiệm nhiều vị trí quản lý cấp cao tại các tổ chức tài chính quốc tế, bao gồm **Giám đốc Điều hành tại Deutsche Bank, Giám đốc tại ABN AMRO Bank** và **Trưởng Ngân hàng thương mại tại Credit Lyonnais**.

Với bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và thị trường vốn quốc tế, ông mang lại góc nhìn chiến lược và chuyên môn sâu trong việc hỗ trợ HĐQT Vincom Retail giám sát hoạt động tài chính, quản trị rủi ro và chiến lược phát triển của Công ty.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Nhà sáng lập kiêm Tổng Giám đốc Điều hành – Connect and Heal Global Pte Ltd., Singapore.

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty.

Ông Sanjay Vinayak đáp ứng đầy đủ các tiêu chí về **thành viên HĐQT độc lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định liên quan**.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Sơ đồ tổ chức và mô hình quản trị (tiếp theo)

Hội đồng quản trị (HĐQT) (tiếp theo)

Tổng quan năng lực HĐQT

Ma trận kỹ năng

Nhóm năng lực	Nội dung năng lực	Chủ tịch HĐQT	TV HĐQT	TV HĐQT	TV HĐQT độc lập	TV HĐQT độc lập
		Trần Mai Hoa	Nguyễn Thế Anh	Nguyễn Hoài Nam	Ernest Fong	Sanjay Vinayak
Chiến lược & lãnh đạo doanh nghiệp	Hoạch định chiến lược, quản trị doanh nghiệp	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓
Bất động sản bán lẻ & phát triển TTTM	Phát triển, quản lý tài sản bán lẻ	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓✓	✓
Tài chính & thị trường vốn	Quản trị tài chính, đầu tư, thị trường vốn	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓✓	✓✓✓
Kiểm toán & kiểm soát nội bộ	Kiểm toán, quản trị rủi ro	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓
Quản trị rủi ro & tuân thủ	ERM, quản trị rủi ro doanh nghiệp	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓
Kinh nghiệm quốc tế	Quản trị đa quốc gia, thị trường quốc tế	✓	✓	✓✓	✓✓✓	✓✓✓
Đầu tư & phát triển doanh nghiệp	M&A, đầu tư dự án	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓✓
ESG & phát triển bền vững	ESG, phát triển bền vững	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓
Quản trị doanh nghiệp	HĐQT, quản trị doanh nghiệp	✓✓✓	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓

Chú thích

✓ cơ bản ✓✓ tốt ✓✓✓ chuyên sâu

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tổng quan năng lực HĐQT (tiếp theo)

Đánh giá năng lực

Ma trận kỹ năng cho thấy Vincom Retail có **sự cân bằng giữa kinh nghiệm ngành, năng lực tài chính và quản trị doanh nghiệp**, đảm bảo khả năng giám sát chiến lược và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc phát triển hệ thống TTTM Vincom.

Cơ cấu kỹ năng của HĐQT phù hợp với đặc thù hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực **bất động sản bán lẻ**, đồng thời đáp ứng các yêu cầu về **quản trị doanh nghiệp và minh bạch theo thông lệ quốc tế**. Cụ thể:

Năng lực điều hành và hoạch định chiến lược và khả năng đóng góp

HĐQT của Công ty được cấu thành từ các thành viên có nền tảng chuyên môn đa dạng, bổ trợ lẫn nhau trong các lĩnh vực quản trị doanh nghiệp, tài chính, đầu tư, bất động sản bán lẻ và thị trường quốc tế. Sự kết hợp giữa các thành viên có kinh nghiệm điều hành doanh nghiệp và các thành viên độc lập có bề dày kinh nghiệm tài chính quốc tế giúp tăng cường hiệu quả hoạch định chiến lược và giám sát hoạt động của Công ty.

Trong đó, bà **Trần Mai Hoa**, với nhiều năm kinh nghiệm giữ vai trò Tổng Giám đốc Vincom Retail trước khi đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT, mang đến hiểu biết sâu sắc về nghiên cứu, đầu tư bất động sản bán lẻ, chiến lược phát triển sản phẩm, marketing và cho thuê, vận hành hệ thống TTTM quy mô lớn. Bên cạnh đó, ông **Nguyễn Hoài Nam** có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực đầu tư và quản trị doanh nghiệp, đóng góp góc nhìn chiến lược về phát triển kinh doanh và mở rộng cơ hội đầu tư.

Kinh nghiệm ngành và hiểu biết thị trường

HĐQT sở hữu kinh nghiệm đáng kể trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ và phát triển TTTM. Kinh nghiệm điều hành thực tiễn tại Vincom Retail của bà **Trần Mai Hoa** cùng với nền tảng nghiên cứu chuyên sâu về thị trường bất động sản khu vực Châu Á – Thái Bình Dương của ông **Fong, Ming Huang Ernest** hỗ trợ HĐQT trong việc đánh giá xu hướng thị trường, định hướng chiến lược phát triển và tối ưu hóa danh mục tài sản bán lẻ của Công ty.

Tính độc lập và đa dạng của HĐQT

HĐQT của Công ty bao gồm các thành viên không điều hành và các thành viên độc lập, đảm bảo tính khách quan và hiệu quả trong việc giám sát hoạt động quản trị. Sự tham gia của các thành viên quốc tế như ông **Fong, Ming Huang Ernest** và ông **Sanjay Vinayak** mang lại góc nhìn toàn cầu và kinh nghiệm quản trị tại các thị trường phát triển, qua đó góp phần tăng cường tính đa dạng của HĐQT theo các khuyến nghị của **Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty OECD** và **Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS)**.

Năng lực tài chính và thị trường vốn

HĐQT có nền tảng chuyên môn vững chắc trong lĩnh vực tài chính và thị trường vốn, giúp tăng cường khả năng giám sát tài chính và định hướng chiến lược vốn cho Công ty. Ông **Sanjay Vinayak** có nhiều năm kinh nghiệm tại các định chế tài chính quốc tế như Deutsche Bank và ABN AMRO, trong khi ông **Fong, Ming Huang Ernest** từng đảm nhiệm các vị trí lãnh đạo cấp cao trong lĩnh vực nghiên cứu thị trường và bất động sản tại Credit Suisse khu vực Châu Á – Thái Bình Dương. Bên cạnh đó, bà **Trần Mai Hoa** có nền tảng chuyên môn về tài chính – kế toán và từng giữ vị trí Giám đốc Tài chính trước khi tham gia điều hành Vincom Retail.

Quản trị rủi ro và kiểm soát

Trong lĩnh vực quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ, ông **Nguyễn Thế Anh**, với kinh nghiệm nhiều nắm giữ vai trò Trưởng Ban Kiểm soát tại Tập đoàn Vingroup, đóng góp chuyên môn quan trọng trong việc tăng cường chức năng giám sát của HĐQT, đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ theo các chuẩn mực quản trị tốt.

Nhìn chung, sự kết hợp giữa kinh nghiệm điều hành, chuyên môn tài chính, hiểu biết ngành và góc nhìn quốc tế giúp HĐQT duy trì năng lực quản trị hiệu quả, hỗ trợ Công ty trong việc thực hiện chiến lược tăng trưởng bền vững và nâng cao giá trị cho cổ đông.

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Sơ đồ tổ chức và mô hình quản trị (tiếp theo)

Hội đồng quản trị (HĐQT) (tiếp theo)

Tính độc lập và đa dạng của HĐQT

Ma trận phân tích tính đa dạng của HĐQT (theo OECD & ACGS)

Thành viên	Giới tính	Quốc tịch	Độ tuổi	Kinh nghiệm quốc tế	Lĩnh vực chuyên môn chính
Trần Mai Hoa	Nữ	Việt Nam	50 - 55	Có	Quản trị DN, BĐS bán lẻ
Nguyễn Thế Anh	Nam	Việt Nam	45 - 50	Có	Quản trị rủi ro, tài chính và kiểm soát
Nguyễn Hoài Nam	Nam	Việt Nam	55 - 60	Có	Quản trị doanh nghiệp, đầu tư, kinh doanh
Fong, Ming Huang Ernest	Nam	Singapore	50 - 55	Rất mạnh	Tài chính, nghiên cứu BĐS
Sanjay Vinayak	Nam	Singapore	55 - 60	Rất mạnh	Ngân hàng đầu tư

Đánh giá về cơ cấu và tính đa dạng của HĐQT

HĐQT của Công ty được xây dựng theo hướng đảm bảo tính đa dạng về giới tính, chuyên môn và kinh nghiệm nhằm nâng cao hiệu quả giám sát và hoạch định chiến lược. Trong đó, HĐQT có sự tham gia của các thành viên quốc tế với kinh nghiệm làm việc tại các tổ chức tài chính và doanh nghiệp toàn cầu, góp phần mang lại góc nhìn đa chiều và cập nhật các thông lệ quản trị tiên tiến.

Bên cạnh đó, cơ cấu HĐQT thể hiện sự đa dạng về chuyên môn, bao gồm các lĩnh vực tài chính, đầu tư, vận hành doanh nghiệp và thị trường quốc tế, qua đó hỗ trợ hiệu quả cho việc ra quyết định chiến lược và quản trị rủi ro của Công ty. HĐQT cũng có sự tham gia của thành viên nữ, là Chủ tịch HĐQT, thể hiện cam kết của Công ty trong việc thúc đẩy sự cân bằng giới và tăng cường tính đa dạng trong quản trị doanh nghiệp.

Với cơ cấu thành viên có kinh nghiệm tài chính quốc tế cùng sự đa dạng về nền tảng chuyên môn và giới tính, HĐQT của Công ty cơ bản đáp ứng các khuyến nghị về thành phần và tính đa dạng của HĐQT theo **Nguyên tắc VI của OECD về quản trị công ty (Board composition)**, góp phần củng cố năng lực quản trị, nâng cao tính minh bạch và hướng tới các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp theo thông lệ quốc tế.

Cơ cấu độc lập của HĐQT

Thành viên	Vai trò	Thành viên độc lập	Không điều hành	Điều hành
Trần Mai Hoa	Chủ tịch		✓	
Nguyễn Thế Anh	Thành viên		✓	
Nguyễn Hoài Nam	Thành viên		✓	
Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập	✓	✓	
Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập	✓	✓	

Tỷ lệ thành viên độc lập trong HĐQT

HĐQT của Công ty gồm **05 thành viên**, trong đó có **02 thành viên HĐQT độc lập**, tương ứng **40% tổng số thành viên HĐQT**. Cơ cấu này đảm bảo tỷ lệ thành viên độc lập ở mức phù hợp nhằm tăng cường tính khách quan, minh bạch và hiệu quả trong hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành.

Tỷ lệ thành viên độc lập hiện tại **tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định liên quan đối với công ty niêm yết tại Việt Nam**, đồng thời phù hợp với các khuyến nghị về **tăng cường tính độc lập của HĐQT theo Bộ Thẻ điểm Quản trị công ty ASEAN (ACGS) và các nguyên tắc quản trị công ty của OECD về tính độc lập của HĐQT (Board Independence)**. Cơ cấu này góp phần củng cố hệ thống quản trị công ty theo hướng minh bạch, cân bằng lợi ích các bên có quyền lợi liên quan và tiệm cận các thông lệ quản trị tốt trên thị trường quốc tế.

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Sơ đồ tổ chức và mô hình quản trị (tiếp theo)

Ban Điều hành

Ban Điều hành phụ trách các mảng chức năng trọng yếu như kinh doanh – cho thuê, vận hành TTTM – KPTM, marketing, tài chính, đầu tư và phát triển dự án, đảm bảo vận hành hiệu quả toàn hệ thống.

Bà Phạm Thị Thu Hiền
Tổng Giám đốc

Năm sinh:
1977

Ngày được bổ nhiệm:
11/10/2023

Ngày tái bổ nhiệm:
22/04/2024

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 61
Tỷ lệ sở hữu: 0,0000026%

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Tài chính – Ngân hàng, Học viện Ngân hàng
- Thạc sĩ Quản trị Doanh nghiệp vừa và nhỏ, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI)

Kinh nghiệm công tác:

Bà Phạm Thị Thu Hiền có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh, quản lý dự án và phát triển bất động sản bán lẻ.

Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà từng đảm nhiệm nhiều vị trí quản lý tại các doanh nghiệp trong lĩnh vực bán lẻ và bất động sản, bao gồm: **Giám đốc Kinh doanh tại Công ty Cổ phần An Du – nhà phân phối Mercedes-Benz tại Việt Nam; Quản lý Dự án tại Công ty Savills Việt Nam; và Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kaiserdom Việt Nam**, hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản bán lẻ.

Gia nhập Vincom Retail từ **năm 2014**, bà Hiền giữ vị trí **Giám đốc Kinh doanh**, phụ trách quản lý nhóm khách thuê chuỗi, khách thuê lớn và khách thuê quốc tế. Trong quá trình công tác, bà đã đóng góp quan trọng trong việc phát triển mạng lưới khách thuê chiến lược và trực tiếp đưa nhiều thương hiệu quốc tế lớn gia nhập hệ thống TTTM Vincom.

Từ **tháng 10/2023**, bà được bổ nhiệm giữ chức **Tổng Giám đốc Vincom Retail**, chịu trách nhiệm điều hành hoạt động kinh doanh và vận hành hàng ngày của Công ty, đồng thời tổ chức triển khai các định hướng chiến lược và kế hoạch phát triển do HĐQT phê duyệt.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Không nắm giữ chức vụ tại Công ty khác

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
Các thông tin chung
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
Công ty con và Công ty liên kết
Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính
Định hướng phát triển
Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Ban Điều hành (tiếp theo)

Ông Nguyễn Duy Khánh
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh:
1991

Ngày được bổ nhiệm:
07/09/2021

Ngày tái bổ nhiệm:
29/01/2024

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%
Theo thông tin công bố tại thời điểm báo cáo.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân, Trường Đại học Ngoại thương
- Cử nhân, Trường Đại học Luật Hà Nội
- Thạc sĩ Luật Kinh doanh Quốc tế, Trường Đại học Ngoại thương

Kinh nghiệm công tác:

Ông Nguyễn Duy Khánh có kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý vận hành và phát triển bất động sản bán lẻ.

Trước khi gia nhập Vincom Retail, ông từng làm việc tại **Tập đoàn CBRE**, tham gia các hoạt động tư vấn và quản lý bất động sản.

Gia nhập Vincom Retail từ **năm 2016**, ông Khánh đã đảm nhiệm nhiều vị trí quản lý trong hệ thống TTTM của Công ty, bao gồm **Giám đốc Ban Quản lý và Giám đốc Vùng**. Trong quá trình công tác, ông đã có nhiều đóng góp trong việc nghiên cứu và triển khai các giải pháp nhằm **nâng cao hiệu quả vận hành, thúc đẩy chuyển đổi số và phát triển bền vững** tại hệ thống TTTM Vincom.

Từ **tháng 9/2021**, ông được bổ nhiệm giữ chức **Phó Tổng Giám đốc phụ trách Vận hành**, chịu trách nhiệm quản lý và điều phối hoạt động vận hành của hệ thống TTTM Vincom trên toàn quốc.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty

Bà Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Năm sinh:
1983

Ngày được bổ nhiệm:
07/09/2021

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%
Theo thông tin công bố tại thời điểm báo cáo.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Kế toán – Kiểm toán, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân
- Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Trường Đại học Nam Columbia
- Chứng chỉ Kiểm toán viên hành nghề Việt Nam (CPA Việt Nam)
- Chứng chỉ Hành nghề Thuế tại Việt Nam
- Chứng chỉ Kế toán trưởng

Kinh nghiệm công tác:

Bà Phạm Thị Ngọc Hà có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, tài chính doanh nghiệp và quản trị tài chính tại các tập đoàn lớn.

Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà từng công tác tại **Công ty TNHH Deloitte Việt Nam**, nơi bà giữ vị trí **Trưởng phòng Kiểm toán cấp cao**, tham gia kiểm toán và tư vấn tài chính cho nhiều doanh nghiệp lớn tại Việt Nam.

Sau đó, bà đảm nhiệm nhiều vị trí quản lý trong lĩnh vực tài chính tại các công ty thành viên 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**.

Từ **tháng 9/2021**, bà được bổ nhiệm giữ chức **Giám đốc Tài chính của Vincom Retail**, chịu trách nhiệm quản lý các hoạt động tài chính, kế toán, kế hoạch tài chính và tối ưu hiệu quả sử dụng nguồn lực của Công ty.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Chủ tịch Công ty kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Ban Điều hành (tiếp theo)

Bà
Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Năm sinh:
1988

Ngày được bổ nhiệm:
01/11/2022

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%
Theo thông tin công bố tại thời điểm báo cáo.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Kế toán, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân
- Thạc sĩ Kế toán Quốc tế, Đại học Công nghệ Swinburne
- Chứng chỉ Kiểm toán viên hành nghề Việt Nam (CPA Việt Nam)
- Chứng chỉ Kế toán trưởng

Kinh nghiệm công tác:

Bà Nguyễn Thị Lan Hương có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán và quản trị tài chính – kế toán doanh nghiệp.

Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà từng đảm nhiệm nhiều vị trí quản lý trong lĩnh vực tài chính – kế toán tại các tổ chức và doanh nghiệp lớn, bao gồm **Công ty TNHH Deloitte Việt Nam, Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**.

Hiện nay, bà giữ chức **Kế toán trưởng của Vincom Retail**, chịu trách nhiệm tổ chức và quản lý công tác kế toán, đảm bảo hệ thống báo cáo tài chính của Công ty được thực hiện tuân thủ các chuẩn mực kế toán và quy định pháp luật hiện hành.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Kế toán trưởng Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
Các thông tin chung
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
Công ty con và Công ty liên kết
Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính
Định hướng phát triển
Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Ban Điều hành (tiếp theo)

Tổng quan đánh giá năng lực của Ban Điều hành

Ma trận kỹ năng của Ban Điều hành

Nhóm năng lực	Phạm vi năng lực	CEO	Phó TGĐ	CFO	Kế toán trưởng
Chiến lược & lãnh đạo doanh nghiệp	Hoạch định chiến lược, phát triển hệ thống TTTM, điều hành doanh nghiệp	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓
Bất động sản bán lẻ	Phát triển khách thuê, quản lý TTTM, quan hệ thương hiệu	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓
Quản lý vận hành TTTM	Vận hành hệ thống TTTM, tối ưu hiệu quả khai thác	✓✓	✓✓✓	✓	✓
Tài chính & thị trường vốn	Quản trị tài chính, kế hoạch vốn, cấu trúc tài chính	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓
Kiểm toán & kế toán	Chuẩn mực kế toán, kiểm soát tài chính, minh bạch báo cáo	✓	✓	✓✓✓	✓✓✓
Quản trị rủi ro & kiểm soát nội bộ	ERM, kiểm soát nội bộ, tuân thủ	✓✓	✓✓✓	✓✓✓	✓✓
Pháp lý & tuân thủ	Luật doanh nghiệp, hợp đồng, tuân thủ pháp luật	✓	✓✓✓	✓	✓
Chuyển đổi số & công nghệ	Chuyển đổi số, dữ liệu vận hành	✓✓	✓✓	✓	✓
Phát triển bền vững (ESG)	Chiến lược ESG, vận hành bền vững TTTM	✓✓	✓✓	✓	✓

Chú thích

✓ Năng lực cơ bản ✓✓ Năng lực tốt ✓✓✓ Năng lực chuyên sâu

Đánh giá năng lực của Ban Điều hành

Cơ cấu kỹ năng của Ban Điều hành Vincom Retail thể hiện **sự cân bằng giữa năng lực chiến lược, vận hành và quản trị tài chính**, phù hợp với đặc thù hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực **bất động sản bán lẻ và quản lý TTTM**. Sự kết hợp giữa kinh nghiệm **phát triển khách thuê quốc tế, quản lý vận hành tài sản quy mô lớn và quản trị tài chính – kiểm toán** giúp Ban Điều hành có khả năng điều hành hiệu quả hoạt động kinh doanh, đồng thời đảm bảo các tiêu chuẩn **minh bạch và quản trị doanh nghiệp theo thông lệ quốc tế**. Cụ thể:

1 *Năng lực chiến lược và phát triển bất động sản bán lẻ*

Ban Điều hành có năng lực mạnh trong lĩnh vực phát triển khách thuê và bất động sản bán lẻ, đặc biệt là vai trò của Tổng Giám đốc với nhiều năm kinh nghiệm phát triển thương hiệu và khách thuê quốc tế, góp phần củng cố vị thế của hệ thống TTTM Vincom trên thị trường.

2 *Năng lực vận hành hệ thống TTTM*

Chức năng vận hành tài sản được đảm nhiệm bởi Phó Tổng Giám đốc phụ trách vận hành, người có nhiều năm kinh nghiệm quản lý hệ thống TTTM và triển khai các giải pháp tối ưu vận hành và chuyển đổi số, đảm bảo hiệu quả khai thác danh mục tài sản của Công ty.

3 *Năng lực tài chính và kiểm soát*

Đội ngũ tài chính của Công ty, bao gồm Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng, có nền tảng chuyên môn vững chắc trong lĩnh vực kiểm toán và quản trị tài chính doanh nghiệp tại các tổ chức quốc tế và các công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup. Điều này giúp đảm bảo tính minh bạch tài chính, kiểm soát rủi ro và quản lý nguồn vốn hiệu quả.

4 *Năng lực quản trị rủi ro và tuân thủ*

Ban Điều hành có sự kết hợp giữa năng lực tài chính, pháp lý và quản trị vận hành, góp phần hỗ trợ việc triển khai hệ thống Quản trị rủi ro doanh nghiệp (ERM) và Kiểm soát nội bộ, phù hợp với yêu cầu quản trị của doanh nghiệp niêm yết.

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
Các thông tin chung
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
Công ty con và Công ty liên kết
Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính
Định hướng phát triển
Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Ban Điều hành (tiếp theo)

Tính đa dạng của Ban Điều hành

Ma trận phân tích tính đa dạng của Ban Điều hành

Tiêu chí	Tổng Giám đốc	Phó Tổng Giám đốc	Giám đốc Tài chính	Kế toán trưởng	Tổng
Giới tính	Nữ	Nam	Nữ	Nữ	3 Nữ / 1 Nam
Độ tuổi	40–50	<40	40–50	<40	Phân bổ đa dạng
Trình độ Thạc sĩ trở lên	✓	✓	✓	✓	4/4
Chuyên môn tài chính – kế toán	✓		✓✓✓	✓✓✓	Mạnh
Chuyên môn pháp lý	✓	✓✓	✓	✓	Bổ trợ
Kinh nghiệm bất động sản bán lẻ	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓	Phù hợp ngành
Kinh nghiệm kiểm toán / tư vấn quốc tế			✓✓✓	✓✓	Mạnh
Kinh nghiệm vận hành hệ thống quy mô lớn	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓	Phù hợp

Chú thích

✓ Cơ bản ✓✓ Tốt ✓✓✓ Chuyên sâu

Cơ cấu Ban Điều hành Vincom Retail thể hiện **sự đa dạng về chuyên môn, giới tính và kinh nghiệm nghề nghiệp**, bao gồm các lĩnh vực cốt lõi phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty như:

- Bất động sản bán lẻ
- Vận hành TTTM
- Tài chính – kiểm toán
- Pháp lý và quản trị doanh nghiệp

Điều này phù hợp với khuyến nghị của **Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty OECD** và **Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS)** về việc đảm bảo sự đa dạng trong năng lực quản lý.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
Các thông tin chung
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
Công ty con và Công ty liên kết
Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính
Định hướng phát triển
Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Ban Điều hành (tiếp theo)

Tính đa dạng của Ban Điều hành

Ma trận bao phủ năng lực quản trị của Ban Điều hành

Lĩnh vực quản trị	Tổng Giám đốc	Phó Tổng Giám đốc	Giám đốc Tài chính	Kế toán trưởng	Đánh giá tổng thể
Chiến lược & phát triển kinh doanh	✓✓✓	✓✓✓	✓✓		Phủ tốt
Phát triển bất động sản bán lẻ	✓✓✓	✓✓✓	✓		Rất mạnh
Vận hành hệ thống TTTM	✓✓	✓✓✓	✓	✓	Rất mạnh
Tài chính & quản trị vốn	✓	✓	✓✓✓	✓✓	Rất mạnh
Kiểm toán & minh bạch tài chính			✓✓✓	✓✓✓	Rất mạnh
Quản trị rủi ro & kiểm soát nội bộ	✓✓	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	Phủ tốt
Pháp lý & tuân thủ	✓	✓✓✓	✓	✓	Phủ tốt
Chuyển đổi số & công nghệ	✓✓	✓✓	✓	✓	Đang tăng cường
ESG & phát triển bền vững	✓✓	✓✓	✓	✓	Đang phát triển

Chú thích

✓ Cơ bản ✓✓ Tốt ✓✓✓ Chuyên sâu

Ma trận kỹ năng cho thấy Ban Điều hành Vincom Retail có sự **bao phủ tốt đối với các năng lực cốt lõi cần thiết cho hoạt động kinh doanh**, đặc biệt trong các lĩnh vực:

- **Phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ**
- **Quản trị tài chính và kiểm soát**
- **Quản trị rủi ro và tuân thủ**

Sự kết hợp giữa kinh nghiệm **bất động sản bán lẻ, vận hành hệ thống TTTM quy mô lớn và quản trị tài chính – kiểm toán** giúp Ban Điều hành có khả năng điều hành hiệu quả hoạt động kinh doanh, đồng thời đáp ứng các yêu cầu về **minh bạch và quản trị doanh nghiệp theo chuẩn OECD và ACGS**.

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Sơ đồ tổ chức và mô hình quản trị (tiếp theo)

Các Khối/Phòng chức năng

Khối Kinh doanh - Marketing

Khối Kinh doanh – Marketing giữ vai trò trọng yếu trong việc nghiên cứu, phát triển sản phẩm, thúc đẩy tăng trưởng doanh thu, phát triển hệ sinh thái khách thuê, xây dựng thương hiệu và định hướng phát triển sản phẩm, dự án của Công ty. Khối bao gồm **Phòng Kinh doanh, Phòng Marketing, Phòng Nghiên cứu & Phát triển (R&D) và Quản trị dự án**. Khối được tổ chức theo hướng chuyên môn hóa nhằm bảo đảm sự liên kết chặt chẽ giữa hoạt động kinh doanh, quản trị thương hiệu, nghiên cứu thị trường và phát triển dự án.

Trong đó, **Phòng Kinh doanh** chịu trách nhiệm xây dựng và triển khai chiến lược kinh doanh, phát triển hệ thống khách thuê và mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác là doanh nghiệp, cơ quan, tổ chức và hiệp hội trong nước, quốc tế. Thông qua việc thiết lập và triển khai các chương trình hợp tác phù hợp, bộ phận này góp phần nâng cao uy tín thương hiệu, gia tăng giá trị hệ sinh thái khách thuê và hỗ trợ thúc đẩy hoạt động kinh doanh tại các TTTM, KPTM.

Phòng Marketing phụ trách xây dựng và triển khai chiến lược thương hiệu, lập kế hoạch và quản trị các hoạt động marketing trên toàn hệ thống. Chức năng của bộ phận này bao gồm phát triển nhận diện thương hiệu, định vị thương hiệu, tổ chức các chương trình marketing thu hút mua sắm và quản lý nội dung thương hiệu một cách nhất quán, qua đó góp phần củng cố hình ảnh thương hiệu, nâng cao mức độ gắn kết với khách hàng và hỗ trợ hiệu quả cho hoạt động kinh doanh.

Phòng Nghiên cứu & Phát triển (R&D) và Quản trị dự án có chức năng nghiên cứu thị trường và hành vi khách hàng nhằm cung cấp cơ sở dữ liệu và luận cứ cho công tác đánh giá tiền khả thi các dự án mới, lập kế hoạch phát triển sản phẩm, phát triển và mở rộng lưới dự án. Đồng thời, bộ phận này thực hiện quản lý danh mục các dự án phát triển trong tương lai, theo dõi tiến độ triển khai và kế hoạch khai trương dự án, góp phần bảo đảm tính chủ động trong công tác phát triển sản phẩm và mở rộng hệ thống.

Thông qua việc thực hiện đồng bộ các chức năng về phát triển kinh doanh, quản trị thương hiệu, nghiên cứu thị trường và quản trị dự án, **Khối Kinh doanh – Marketing** góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh, củng cố vị thế thương hiệu, tối ưu hiệu quả khai thác thương mại và hỗ trợ định hướng tăng trưởng bền vững của Công ty trong dài hạn.

Khối Vận hành

Khối Vận hành giữ vai trò trọng yếu trong việc bảo đảm hệ thống trung tâm thương mại và khu phố thương mại của Công ty được vận hành ổn định, an toàn và hiệu quả. Khối chịu trách nhiệm thiết lập, tổ chức và quản lý hoạt động vận hành, triển khai các hoạt động dự kiện, khuyến mại, thu hút khách mua sắm tại **90 trung tâm thương mại** và các khu phố thương mại thuộc các Đại đô thị Vinhomes, trên cơ sở tuân thủ các tiêu chuẩn vận hành thống nhất, kiểm soát rủi ro và tối ưu hóa hiệu quả khai thác tài sản.

Trên phương diện quản lý tài sản và cơ sở vật chất, Khối Vận hành thực hiện công tác quản lý tài sản, kiểm soát bảo trì, bảo dưỡng và nâng cấp cơ sở vật chất nhằm bảo đảm tính sẵn sàng vận hành, duy trì chất lượng dịch vụ và tối ưu chi phí trong toàn hệ thống. Song song, Khối chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ vòng đời hợp đồng thuê, bao gồm công tác thi công gian hàng, xử lý khiếu nại, thu hồi công nợ, ký kết, thanh lý hợp đồng và theo dõi hiệu quả hoạt động của khách thuê, qua đó góp phần bảo đảm tính liên tục trong khai thác thương mại và nâng cao hiệu quả quản lý mặt bằng.

Bên cạnh đó, Khối Vận hành đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì và nâng cao trải nghiệm khách hàng thông qua quản lý không gian kinh doanh, cơ cấu ngành hàng và tiêu chuẩn dịch vụ tại từng điểm bán; đồng thời triển khai các chương trình sự kiện, khuyến mại tại điểm bán nhằm gia tăng lưu lượng khách và hỗ trợ hiệu quả kinh doanh của hệ thống. Khối cũng phụ trách công tác tái ký hợp đồng, phối hợp chặt chẽ với Khối Kinh doanh để duy trì tỷ lệ lấp đầy, tối ưu doanh thu và nâng cao hiệu quả khai thác thương mại tại từng dự án.

Ngoài ra, Khối Vận hành thực hiện kiểm soát việc tuân thủ các quy định liên quan đến an ninh, an toàn, phòng cháy chữa cháy và pháp lý trong toàn hệ thống, góp phần tăng cường kỷ luật vận hành, hạn chế rủi ro và củng cố nền tảng quản trị vận hành theo hướng chuyên nghiệp, nhất quán và bền vững.

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các Khối/Phòng chức năng (tiếp theo)

Khối Hỗ trợ

Khối Hỗ trợ giữ vai trò quan trọng trong việc bảo đảm hiệu quả vận hành nội bộ, nâng cao chất lượng quản trị nguồn nhân lực và củng cố các cơ chế kiểm soát, qua đó hỗ trợ Công ty phát triển bền vững trên nền tảng kỷ luật, chuyên nghiệp và nhất quán. Bao gồm các bộ phận **Nhân sự, Đào tạo và Thanh tra – Kiểm soát chất lượng**, Khối Hỗ trợ được tổ chức theo hướng chuyên môn hóa nhằm bảo đảm sự phân tách rõ ràng giữa chức năng quản trị nhân sự, phát triển năng lực đội ngũ và giám sát chất lượng vận hành.

Trong đó, bộ phận **Nhân sự** được cơ cấu thành các nhóm chức năng chuyên biệt gồm **Nhân sự, Tuyển dụng và Hành chính** nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và chất lượng triển khai nghiệp vụ. **Phòng Nhân sự** chịu trách nhiệm xây dựng cơ cấu tổ chức, định biên nhân sự, khung lương và chính sách đãi ngộ, phúc lợi; thiết lập công cụ đánh giá, tổ chức đánh giá nhân sự và thực hiện các thủ tục nhân sự theo quy định. **Phòng Tuyển dụng** phụ trách xây dựng kế hoạch và ngân sách tuyển dụng trên phạm vi toàn Công ty, phát triển thương hiệu tuyển dụng và triển khai các hoạt động thu hút nhân tài phù hợp với yêu cầu phát triển trong từng giai đoạn. **Bộ phận Hành chính** thực hiện công tác văn thư, lưu trữ và quản lý con dấu, góp phần bảo đảm hoạt động hành chính nội bộ được vận hành thông suốt, nền nếp và đúng quy định.

Bộ phận Đào tạo có vai trò triển khai các chương trình đào tạo chuyên môn, phát triển đội ngũ lãnh đạo, xây dựng văn hóa doanh nghiệp và quản trị công tác đào tạo trên toàn hệ thống. Thông qua đó, bộ phận này góp phần nâng cao năng lực đội ngũ, thúc đẩy văn hóa học tập liên tục và hỗ trợ phát triển nguồn nhân lực theo hướng dài hạn, bền vững.

Bên cạnh đó, **Phòng Thanh tra – Kiểm soát chất lượng** thực hiện xây dựng và triển khai kế hoạch tổng kiểm tra, theo dõi việc khắc phục sau tổng kiểm tra, đồng thời nhận diện và báo cáo các rủi ro trọng yếu tới Ban Lãnh đạo. Song song, bộ phận này xây dựng và đào tạo các cán bộ quản lý trong công tác kiểm soát chất lượng, nhằm tăng cường tính tuân thủ, duy trì chuẩn mực vận hành và nâng cao hiệu quả hoạt động trên toàn hệ thống.

Thông qua việc thực hiện đồng bộ các chức năng, **Khối Hỗ trợ** góp phần củng cố nền tảng quản trị nội bộ, tăng cường kỷ luật vận hành, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và hỗ trợ Công ty phát triển ổn định, hiệu quả và bền vững trong dài hạn.

Khối Tài chính - Kế toán

Khối Tài chính – Kế toán giữ vai trò trọng yếu trong việc củng cố nền tảng quản trị tài chính, kiểm soát hiệu quả hoạt động và hỗ trợ công tác điều hành của Công ty trên cơ sở thận trọng, minh bạch và kỷ luật. Khối bao gồm **Phòng Kế toán, Phòng Tối ưu hiệu quả và Phòng Kế hoạch**, Khối được tổ chức theo hướng chuyên môn hóa nhằm bảo đảm sự phân tách rõ ràng giữa chức năng quản lý tài chính, chức năng giám sát hiệu quả và chức năng điều phối kế hoạch, qua đó góp phần nâng cao chất lượng quản trị, tối ưu hóa nguồn lực và hỗ trợ thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Trong đó, **Phòng Kế toán** chịu trách nhiệm thiết lập và vận hành hệ thống kế toán, quản lý tài sản, kế toán thuế, dòng tiền và các giao dịch vốn; đồng thời thực hiện lập kế hoạch tài chính, kiểm soát chi tiêu theo ngân sách và lập các báo cáo quản trị, báo cáo tài chính tự lập và báo cáo tài chính được kiểm toán/ soát xét định kỳ theo quy định. **Phòng Tối ưu hiệu quả** thực hiện phân tích, đề xuất và giám sát việc triển khai các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động, tập trung vào doanh thu và chi phí; đồng thời thực hiện thanh kiểm tra xác suất các khoản thu, chi, thẩm định kế hoạch kinh doanh, ngân sách, chính sách giá và chính sách đãi ngộ nhằm tăng cường tính hiệu quả, kỷ luật tài chính và kiểm soát nội bộ. **Phòng Kế hoạch** phụ trách tổ chức xây dựng, điều phối và theo dõi việc triển khai chương trình hành động, kế hoạch năm của các đơn vị, đánh giá kết quả các kế hoạch trọng điểm, đánh giá hiệu quả hoạt động, đồng thời đào tạo công tác lập, quản lý kế hoạch trên toàn hệ thống.

Thông qua việc thực hiện đồng bộ các chức năng quản lý tài chính, kiểm soát hiệu quả và điều phối kế hoạch, **Khối Tài chính – Kế toán** góp phần tăng cường năng lực quản trị, hỗ trợ phân bổ nguồn lực hợp lý, nâng cao hiệu quả vận hành và củng cố nền tảng tài chính phục vụ cho sự phát triển an toàn, bền vững của Công ty trong dài hạn.

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các Khối/Phòng chức năng (tiếp theo)

Khối Pháp chế

Khối Pháp chế đóng vai trò trọng yếu trong việc củng cố khung quản trị doanh nghiệp, tăng cường kỷ luật tuân thủ và hỗ trợ Công ty triển khai hoạt động kinh doanh trên nền tảng pháp lý an toàn, minh bạch và bền vững. Với chức năng bao gồm quản trị pháp lý doanh nghiệp, tư vấn pháp lý, kiểm soát tuân thủ pháp lý, đào tạo pháp lý nội bộ và kiểm soát hợp đồng thuê, Khối Pháp chế không chỉ hỗ trợ xử lý các vấn đề pháp lý phát sinh trong hoạt động thường xuyên mà còn góp phần nâng cao chất lượng quản trị, kiểm soát rủi ro và bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty.

Cơ cấu của Khối Pháp chế được tổ chức theo hướng chuyên môn hóa, bảo đảm sự phân công trách nhiệm rõ ràng và tăng cường hiệu quả phối hợp giữa chức năng tư vấn, chức năng kiểm soát và chức năng hỗ trợ vận hành. Trong đó, bộ phận phụ trách **quản trị và tư vấn pháp lý** đảm nhiệm việc quản lý các vấn đề pháp lý của Công ty và các đơn vị thành viên; tham mưu, thẩm định và tư vấn đối với hợp đồng, giao dịch, hoạt động huy động vốn, M&A và các vấn đề pháp lý phát sinh trong quá trình kinh doanh; đồng thời thực hiện công bố thông tin và hỗ trợ bảo đảm việc tuân thủ các nghĩa vụ của tổ chức niêm yết. Bộ phận **kiểm soát tuân thủ pháp lý** giữ vai trò xây dựng và hoàn thiện hệ thống kiểm soát tuân thủ, triển khai rà soát, thanh tra pháp lý theo kế hoạch và giám sát việc thực hiện các nghĩa vụ, cam kết với đối tác, qua đó góp phần tăng cường tính chủ động trong phòng ngừa rủi ro và nâng cao chuẩn mực tuân thủ trong toàn hệ thống.

Đối với hoạt động hợp đồng thuê, **nhóm thủ tục hợp đồng** thực hiện việc soạn thảo, trình ký, quản lý, lưu trữ và theo dõi hợp đồng theo quy định; đồng thời cung cấp, xác nhận thông tin hợp đồng cho các đơn vị liên quan trên cơ sở phân quyền và kiểm soát nội bộ. Song song, **nhóm kiểm soát hợp đồng** thực hiện rà soát, giám sát việc thực hiện hợp đồng thuê tại các trung tâm thương mại và khu phố thương mại, nhằm bảo đảm tính tuân thủ, tính nhất quán trong quá trình triển khai và hạn chế các rủi ro pháp lý có thể phát sinh.

Thông qua mô hình tổ chức theo hướng chuyên sâu và kiểm soát rõ ràng, Khối Pháp chế tiếp tục là một cấu phần quan trọng trong hệ thống quản trị của Công ty, góp phần nâng cao năng lực quản trị rủi ro, củng cố tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và hỗ trợ phát triển bền vững trong dài hạn.

Khối Đầu tư

Khối Đầu tư giữ vai trò tham mưu chiến lược, kết nối với thị trường vốn và hỗ trợ tối ưu hóa giá trị doanh nghiệp trên cơ sở minh bạch, hiệu quả và phát triển bền vững.

Cụ thể, Khối Đầu tư thực hiện nghiên cứu, phân tích xu hướng ngành, mô hình vận hành và cơ cấu doanh nghiệp nhằm đề xuất các phương án tối ưu phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty; đồng thời phối hợp triển khai các hoạt động cơ cấu hoặc tái cơ cấu khi cần thiết. Bên cạnh đó, Khối chủ trì thẩm định các phương án huy động vốn, xây dựng mô hình tài chính, định giá tài sản và theo dõi, quản lý các nghĩa vụ sau giao dịch, qua đó hỗ trợ bảo đảm tính hiệu quả, chặt chẽ và nhất quán trong quá trình triển khai các giao dịch chiến lược.

Khối Đầu tư đồng thời thực hiện xây dựng, cập nhật hệ thống tài liệu và dữ liệu phục vụ đối tác, nhà đầu tư và các bên liên quan; kiểm soát và phối hợp quản lý thông tin có thể ảnh hưởng đến uy tín và hình ảnh của Công ty trên thị trường. Trên phương diện **quan hệ nhà đầu tư (IR)**, Khối Đầu tư là đầu mối duy trì và phát triển kênh thông tin với cổ đông, Hội đồng quản trị, các tổ chức nghiên cứu và phân tích chứng khoán và các nhà đầu tư; tổ chức công bố thông tin, các cuộc họp, chương trình đối thoại định kỳ với cộng đồng đầu tư; và tham gia triển khai Báo cáo thường niên, qua đó góp phần tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và chất lượng truyền thông thị trường vốn của Công ty.

Bên cạnh đó, Khối Đầu tư cũng là bộ phận chuyên môn tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Điều hành trong việc thực thi các chiến lược, mục tiêu phát triển bền vững; tổ chức lập **Báo cáo Phát triển bền vững** và thúc đẩy việc lồng ghép các định hướng phát triển bền vững vào hoạt động quản trị và vận hành. Thông qua đó, Khối Đầu tư góp phần nâng cao năng lực quản trị, củng cố niềm tin của nhà đầu tư và khẳng định vị thế của Công ty trên thị trường trong dài hạn.

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Trung

Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh:
1993

Ngày được bầu:
23/04/2024

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%
Theo thông tin công bố tại thời điểm báo cáo.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Luật Thương mại Quốc tế, Trường Đại học Ngoại thương
- Cử nhân Kinh tế Đối ngoại, Trường Đại học Ngoại thương

Kinh nghiệm công tác:

Ông Nguyễn Thành Trung có kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực pháp lý, quản trị doanh nghiệp và quản lý vận hành tại các tổ chức và doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực.

Từ năm 2014 đến năm 2015, ông làm Trợ lý Luật sư tại Công ty Luật TNHH ATS, tham gia hỗ trợ tư vấn pháp lý và nghiên cứu hồ sơ pháp lý cho các khách hàng doanh nghiệp.

Trong giai đoạn 2015 – 2018, ông đảm nhiệm vị trí Chuyên viên Vật tư – Xuất nhập khẩu tại Công ty TNHH Thiết bị Phụ tùng Hòa Phát, phụ trách các hoạt động liên quan đến quản lý vật tư và giao dịch thương mại quốc tế. Từ năm 2019 đến năm 2020, ông giữ vị trí Quản lý Sản phẩm tại Công ty Cổ phần Máy tính Vĩnh Xuân.

Trong giai đoạn 2020 – 2022, ông đảm nhiệm vị trí Quản lý Phòng Pháp chế tại Công ty TNHH Gang thép Hưng nghiệp Formosa Hà Tĩnh, phụ trách các công việc liên quan đến quản trị pháp lý doanh nghiệp và tuân thủ pháp luật.

Từ năm 2022 đến năm 2023, ông làm Chuyên gia Pháp chế tại Tập đoàn Sunshine Group, tham gia tư vấn pháp lý và hỗ trợ các hoạt động đầu tư và quản trị doanh nghiệp.

Từ năm 2023 đến hiện nay, ông Trung đảm nhiệm vai trò Trưởng bộ phận Kiểm soát tuân thủ pháp lý, Cán bộ bảo vệ dữ liệu cá nhân của Công ty Cổ phần Vincom Retail.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Không có chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác (tại thời điểm báo cáo)

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty

Bà Nguyễn Việt Hà Lan

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh:
1994

Ngày được bầu:
15/07/2025

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%
Theo thông tin công bố tại thời điểm báo cáo.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Kế toán, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

Kinh nghiệm công tác:

Bà Nguyễn Việt Hà Lan có kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý chất lượng dịch vụ, kiểm soát vận hành và quản trị chương trình đào tạo tại Tập đoàn Vingroup và các công ty thành viên.

Trong giai đoạn 2017 – 2022, bà đảm nhiệm nhiều vị trí tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinpearl, bao gồm: Chuyên viên Quản lý chương trình thuộc Khối Đào tạo và Phát triển nguồn nhân lực, Chuyên viên Kiểm soát chất lượng và Trợ lý Giám đốc tại Công ty Cổ phần Vinpearl.

Từ năm 2022 đến năm 2023, bà giữ vị trí Quản lý Phát triển Đẳng cấp Dịch vụ tại Ban Phát triển Đẳng cấp Dịch vụ, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Từ năm 2023 đến nay, bà thực hiện công tác thanh tra, kiểm soát chất lượng với vị trí Chuyên gia kiểm soát chất lượng, Trưởng phòng Kiểm soát chất lượng và Giám đốc Thanh tra và Kiểm soát chất lượng tại Công ty Cổ phần Vinpearl và Công ty Cổ phần Vincom Retail.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Không có chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác (tại thời điểm báo cáo)

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
Các thông tin chung
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
Công ty con và Công ty liên kết
Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính
Định hướng phát triển
Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Ban Kiểm soát (tiếp theo)

Bà Nguyễn Hoàng Mây
Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh:
1989

Ngày được bầu:
15/07/2025

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%

Theo thông tin công bố tại thời điểm báo cáo.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Kinh tế Đối ngoại, Trường Đại học Ngoại thương

Kinh nghiệm công tác:

Bà Nguyễn Hoàng Mây có kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực hỗ trợ kinh doanh, quản trị điều hành và phát triển hoạt động doanh nghiệp.

Từ năm 2011 đến năm 2012, bà giữ vị trí Chuyên viên giao nhận tại Yusen Air & Sea Private Limited, tham gia các hoạt động liên quan đến logistics và giao nhận quốc tế.

Trong giai đoạn 2012 – 2013, bà đảm nhiệm vị trí Trợ lý Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô, hỗ trợ công tác điều phối và quản trị điều hành.

Từ năm 2013 đến năm 2015, bà giữ vị trí Trợ lý Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Urbanscope Việt Nam, tham gia hỗ trợ hoạt động quản lý và điều phối các dự án tư vấn thiết kế.

Từ năm 2015 đến nay, bà đảm nhiệm nhiều vị trí tại doanh nghiệp, bao gồm: Chuyên viên Hỗ trợ kinh doanh, Trợ lý Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh, Trợ lý Tổng Giám đốc phụ trách kế hoạch, Chuyên gia Phòng Nghiên cứu & Phát triển (R&D) và Trưởng phòng Hỗ trợ kinh doanh, tham gia hỗ trợ các hoạt động quản trị, điều phối kinh doanh và phát triển sản phẩm.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Không có chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác (tại thời điểm báo cáo)

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty

Ma trận kỹ năng của Ban Kiểm soát

Nhóm năng lực	Nội dung năng lực	Nguyễn Thành Trung (Trưởng BKS)	Nguyễn Việt Hà Lan	Nguyễn Hoàng Mây
Pháp lý & tuân thủ	Luật doanh nghiệp, tuân thủ pháp luật, quản trị pháp lý	✓✓✓	✓	✓
Quản trị doanh nghiệp	Governance, giám sát hoạt động HĐQT và Ban điều hành	✓✓✓	✓✓	✓✓
Kiểm soát nội bộ & quản trị rủi ro	Hệ thống kiểm soát nội bộ, ERM	✓✓	✓✓✓	✓✓
Kiểm toán & tài chính	Kiểm toán, kế toán, báo cáo tài chính	✓	✓✓	✓
Quản lý vận hành doanh nghiệp	Hiểu biết hoạt động kinh doanh và vận hành	✓✓	✓✓✓	✓✓
Thương mại & kinh doanh quốc tế	Hoạt động kinh doanh và thương mại quốc tế	✓✓	✓	✓✓
Thanh tra & kiểm soát chất lượng	Giám sát chất lượng vận hành và tuân thủ	✓	✓✓✓	✓✓
Phát triển tổ chức & hỗ trợ kinh doanh	Điều phối hoạt động doanh nghiệp	✓	✓✓	✓✓✓

Chú thích

✓ Năng lực cơ bản ✓✓ Năng lực tốt ✓✓✓ Năng lực chuyên sâu

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Người phụ trách Quản trị Công ty

Bà Vũ Nguyễn Hải Đường

Người phụ trách Quản trị Công ty

Năm sinh:
1997

Ngày được bầu:
17/03/2022

Số cổ phần sở hữu tại Công ty
Số lượng cổ phần: 0
Tỷ lệ sở hữu: 0%

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội
- Chứng chỉ "Quản trị Công ty" vào tháng 03/2025 do Trung tâm nghiên cứu khoa học và Đào tạo chứng khoán - Ủy ban chứng khoán Nhà nước tổ chức

Kinh nghiệm công tác:

Từ **năm 2019 đến nay**, bà công tác tại **Khối Pháp chế của Vincom Retail**, đảm nhiệm vai trò **Chuyên viên cao cấp**, tham gia tư vấn pháp lý, kiểm soát tuân thủ pháp lý Công ty niêm yết và hỗ trợ các hoạt động quản trị doanh nghiệp của Công ty.

Từ **tháng 3/2022**, bà được bổ nhiệm giữ chức **Người phụ trách Quản trị Công ty**, chịu trách nhiệm hỗ trợ HĐQT trong việc tổ chức các hoạt động quản trị công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong vai trò này, bà thực hiện các nhiệm vụ như hỗ trợ tổ chức các cuộc họp của HĐQT, chuẩn bị tài liệu và biên bản họp, theo dõi việc thực hiện các nghị quyết của HĐQT; đảm bảo việc cung cấp thông tin kịp thời cho các thành viên HĐQT; hỗ trợ giám sát việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty; đồng thời làm đầu mối phối hợp giữa HĐQT, Ban Điều hành, Ban Kiểm soát và cổ đông.

Bên cạnh đó, bà cũng tham gia hỗ trợ **công tác công bố thông tin và triển khai các thông lệ quản trị doanh nghiệp tốt theo khuyến nghị của OECD và Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS)**, góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản trị của Công ty.

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Không có chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác (tại thời điểm báo cáo)

Quan hệ với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn

Không có quan hệ gia đình với các thành viên HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty

Các công ty con và công ty liên kết

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Công ty Cổ phần Vincom Retail (Mã chứng khoán: VRE)

Vai trò	Công ty mẹ (công ty niêm yết trên sàn HOSE)
Địa chỉ	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Đầu tư, phát triển, sở hữu, quản lý và vận hành bất động sản bán lẻ tại Việt Nam
Vốn điều lệ (đồng)	23.288.184.100.000

Sở hữu 100% vốn

Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail

Vai trò	Công ty con
Địa chỉ	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản; trong đó, hoạt động chính của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail là cho thuê mặt bằng TTTM.
Vốn điều lệ (đồng)	12.416.399.945.761

Sở hữu 100% vốn

Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81

Vai trò	Công ty con
Địa chỉ	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản; trong đó, hoạt động chính của Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81 là cho thuê mặt bằng TTTM.
Vốn điều lệ (đồng)	1.228.153.000.000

Thông tin chi tiết về tình hình hoạt động, tình hình tài chính, kết quả kinh doanh của các Công ty con được thể hiện tại Chương 2 – Báo cáo thường niên này.

Danh sách các TTTM do từng Công ty sở hữu/sử dụng, khai thác kinh doanh và quản lý vận hành được liệt kê chi tiết tại mục Địa bàn kinh doanh, trang 44

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Ngành nghề kinh doanh

Vincom Retail hoạt động trong lĩnh vực **đầu tư, phát triển, sở hữu, quản lý và vận hành bất động sản bán lẻ tại Việt Nam**, với các sản phẩm chủ đạo là **TTTM (TTTM), KPTM và các bất động sản thương mại dịch vụ**.

Hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung vào việc xây dựng các điểm đến bán lẻ – giải trí – dịch vụ tích hợp, đáp ứng nhu cầu mua sắm, giải trí và trải nghiệm phong cách sống của người tiêu dùng hiện đại.

Cơ cấu doanh thu của Vincom Retail được hình thành từ các nguồn chính sau:

	2024	2025
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.878 (88%)	8.400 (95%)
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	839 (9%)	170 (2%)
Doanh thu khác	222 (3%)	268 (3%)

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 của Công ty cổ phần Vincom Retail

Cho thuê bất động sản bán lẻ và cung cấp dịch vụ liên quan

Hoạt động chính

Công ty trực tiếp cho thuê mặt bằng thương mại tại hệ thống TTTM mang thương hiệu Vincom, đồng thời tham gia quản lý và môi giới cho thuê tại các KPTM thuộc thương hiệu Vincom Collection. Bên cạnh đó, Công ty cung cấp các dịch vụ vận hành và tiện ích đi kèm nhằm đảm bảo trải nghiệm đồng bộ cho khách thuê và khách tham quan, bao gồm các dịch vụ kỹ thuật, an ninh, vệ sinh, bãi đỗ xe, quảng cáo và tiếp thị.

Doanh thu trong năm 2025

8.400 TỶ ĐỒNG

chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty

Phát triển và chuyển nhượng bất động sản thương mại

Hoạt động chính

Bên cạnh hoạt động cho thuê, Vincom Retail phát triển và kinh doanh các sản phẩm **nhà phố thương mại và bất động sản thương mại dịch vụ để bán** tại các đại đô thị Vinhomes hoặc các tổ hợp thương mại – dịch vụ do Công ty làm chủ đầu tư.

Đặc điểm

Hoạt động này không chỉ tạo nguồn thu bổ sung mà còn giúp Vincom Retail **gia tăng tính hấp dẫn của các điểm đến thương mại tại các địa phương**, đồng thời mở rộng hệ sinh thái bán lẻ và dịch vụ.

Doanh thu trong năm 2025

170 TỶ ĐỒNG

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Mô hình kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail phát triển hệ sinh thái bất động sản bán lẻ gồm các TTTM được phát triển theo mô hình **"One-stop Shoppertainment"**, được chia thành các dòng sản phẩm **Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza, Vincom+**, và các KPTM đa trải nghiệm tại các khu đô thị lớn với thương hiệu **Vincom Collection**. Năm 2025, **doanh thu thuần hợp nhất của hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan** đạt 8.400 tỷ đồng, tăng 6,6% so với năm 2024.

Ngoài ra, Vincom Retail cũng có quỹ căn bất động sản nhà phố thương mại để bán nằm xung quanh các TTTM Vincom Plaza hoặc Vincom+ tại các tỉnh, do Vincom Retail là chủ đầu tư, nhằm tạo thành một tổ hợp điểm đến về thương mại tại địa phương. Năm 2025, do đã bàn giao gần hết các quỹ căn tại các dự án, **doanh thu kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản là 170 tỷ đồng**. Công ty cũng đã đặt cọc với các bên liên quan để phát triển quỹ căn bất động sản nhà phố thương mại để bán, dự kiến mở bán sớm nhất từ năm 2027.

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
Các thông tin chung
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
Công ty con và Công ty liên kết
Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính
Định hướng phát triển
Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Mô hình kinh doanh và sản phẩm chính (tiếp theo)

Hệ thống TTTM Vincom

1 Vincom Center

Biểu tượng của đẳng cấp

06 TTTM VINCOM CENTER

Hà Nội **04** | TP.HCM **02**

Vincom Center là dòng sản phẩm đầu tiên của Vincom Retail, được phát triển với hình thức khối đế thương mại tại các tòa nhà hỗn hợp tọa lạc tại các **vị trí trung tâm tại các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh**, có diện tích GFA dao động khoảng 26.000 – 51.000 m^2 mỗi trung tâm. Bắt đầu với TTTM Vincom Center Bà Triệu khai trương năm 2004 tại Hà Nội, và TTTM Vincom Center Đồng Khởi khai trương năm 2010 tại TP.HCM, tới nay Vincom Retail sở hữu 06 TTTM Vincom Center, gồm 04 TTTM tại Hà Nội và 02 TTTM tại TP.HCM, với tổng diện tích sàn bán lẻ (GFA) là 233.473 m^2, chiếm 12% tổng GFA toàn hệ thống TTTM.

Đây là dòng TTTM mang tính biểu tượng của hệ thống Vincom Retail, hướng tới nhóm khách hàng trung và cao cấp, quy tụ nhiều thương hiệu quốc tế và thương hiệu cao cấp, mang tính chất dẫn dắt hành vi tiêu dùng, đồng thời góp phần định vị hình ảnh thương hiệu tại các đô thị lớn.

2 Vincom Mega Mall

Biểu tượng của phong cách sống mới

08 TTTM VINCOM MEGA MALL

Hà Nội **04** | TP.HCM **02**

Hải Phòng **01** | Hưng Yên **01**

Vincom Mega Mall là loại hình TTTM có quy mô lớn nhất trong hệ thống các TTTM Vincom, với diện tích sàn (GFA) dao động từ 45.000 đến 200.000 m^2, tọa lạc tại các khu đô thị phức hợp và các đại dự án có mật độ dân cư cao, đặc biệt là các khu đô thị Vinhomes. Với quy mô lớn và cơ cấu ngành hàng đa dạng, Vincom Mega Mall được phát triển như những điểm đến phong cách sống tích hợp, kết hợp mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí và các hoạt động gắn kết cộng đồng, đáp ứng nhu cầu của nhiều nhóm khách hàng và nhiều thế hệ trong cùng một hành trình trải nghiệm.

Từ năm 2020, các dự án Vincom Mega Mall thế hệ mới được phát triển theo định hướng Life-Design Mall, chú trọng không gian trải nghiệm hiện đại, năng động và kết nối cộng đồng. Trên nền tảng đó, Vincom Retail tiếp tục định hướng phát triển Vincom Mega Mall như các **trung tâm trải nghiệm quy mô lớn (mega shoppertainment destination)** số 1 về ẩm thực và vui chơi giải trí, qua đó duy trì ưu thế tuyệt đối về thời gian lưu trú, hiệu quả khai thác và chất lượng điểm đến.

Hiện Vincom Retail sở hữu 08 Vincom Mega Mall, bao gồm 04 TTTM tại Hà Nội, 02 TTTM tại Thành phố Hồ Chí Minh, 01 TTTM tại Hải Phòng và 01 TTTM tại Hưng Yên, với tổng diện tích mặt sàn 658.000 m^2, chiếm hơn 34% tổng diện tích mặt sàn trên toàn hệ thống. Đây cũng là dòng sản phẩm chủ lực trong định hướng mở rộng và nâng cao trải nghiệm điểm đến của Vincom Retail trong giai đoạn tới.

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Hệ thống TTTM Vincom (tiếp theo)

3 Vincom Plaza

Điểm đến mua sắm quen thuộc của mọi gia đình

61 TTTM VINCOM PLAZA

TẠI

31 TỈNH, THÀNH PHỐ TRÊN CẢ NƯỚC

Năm 2011, Vincom Retail ra mắt dòng TTTM Vincom Plaza. Đây là bước phát triển quan trọng trong chiến lược mở rộng mạng lưới bán lẻ hiện đại của Vincom Retail ra ngoài khu vực trung tâm đô thị lớn, hướng tới phục vụ nhu cầu tiêu dùng và giải trí của cộng đồng cư dân tại các khu đô thị mới và các thành phố đang phát triển. Từ dấu mốc này, mô hình Vincom Plaza đã nhanh chóng được nhân rộng tại các tỉnh/ thành phố trên cả nước, đặc biệt trong giai đoạn 2015 – 2019, trở thành dòng TTTM có độ phủ rộng nhất trong hệ thống Vincom Retail.

Tới nay, Vincom Retail đang vận hành **61 TTTM Vincom Plaza** tại 31/34 tỉnh, thành trên cả nước, với tổng diện tích sàn (GFA) 951.093 m^2, chiếm khoảng 50% tổng diện tích sàn của toàn hệ thống TTTM.

Trong thời gian tới, Vincom Retail tiếp tục thực hiện các nâng cấp cần thiết đối với hệ thống Vincom Plaza trên cả nước, nhằm đưa các VCP trở thành điểm đến số 1 tại từng địa phương.

4 Vincom+

Trung tâm mua sắm hiện đại tại địa phương

15 TRUNG TÂM MUA SẮM VINCOM+

TẠI

10 TỈNH THÀNH

Vincom+ được xây dựng tại **thị xã, huyện và các đô thị quy mô vừa,** phục vụ cộng đồng dân cư địa phương với các tiện ích mua sắm và dịch vụ thiết yếu.

Vincom Retail đã phát triển **15 trung tâm mua sắm Vincom+ tại 10 tỉnh thành**, với tổng diện tích mặt sàn 71.936 m^2, chiếm gần 4% tổng diện tích mặt sàn toàn hệ thống.

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Mô hình kinh doanh và sản phẩm chính (tiếp theo)

KPTM đa trải nghiệm thế hệ mới Vincom Collection

5 Vincom Collection

KPTM đa trải nghiệm thế hệ mới

*Hình ảnh chỉ mang tính chất minh họa

Vincom Collection là **thương hiệu tập hợp các KPTM được quy hoạch và quản lý bởi Vincom Retail**. Mỗi KPTM là một bộ sưu tập không gian trải nghiệm đặc sắc của Việt Nam và thế giới qua 5 trụ cột trải nghiệm: **Chơi/ Khám phá** giải trí thể thao, thi đấu; **Xem** biểu diễn văn hóa, nghệ thuật sự kiện lễ hội, trình diễn ánh sáng, triển lãm, bảo tàng; **Mua sắm** sản vật địa phương, quà tặng; **Ăn uống** từ trải nghiệm ẩm thực đường phố, làng ẩm thực, ẩm thực nhà hàng cao cấp; **Thư giãn, chăm sóc sức khỏe, làm đẹp, phục hồi thể chất**, dự kiến được triển khai từ năm 2026.

Thông qua mô hình này, Vincom Retail tham gia quản lý hoạt động vận hành và kết nối hệ sinh thái khách thuê, qua đó góp phần hình thành các tuyến phố thương mại sôi động với trải nghiệm mua sắm, ẩm thực và giải trí đa dạng trong các đại đô thị có quy mô từ hàng trăm đến hàng nghìn hecta.

Bất động sản nhà phố thương mại để bán

*Hình ảnh chỉ mang tính chất minh họa

Hoạt động bất động sản thương mại để bán của Công ty chủ yếu đến từ việc chuyển nhượng các sản phẩm nhà phố thương mại được phát triển trong các khu đô thị và tổ hợp thương mại – dịch vụ chủ yếu xung quanh các dự án Vincom Plaza và Vincom+. Bên cạnh việc đáp ứng nhu cầu sở hữu và kinh doanh của khách hàng, hoạt động này còn góp phần tạo nguồn thu bổ sung, qua đó hỗ trợ Công ty tăng cường nguồn vốn cho việc đầu tư và mở rộng hệ thống TTTM trong dài hạn.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Địa bàn kinh doanh

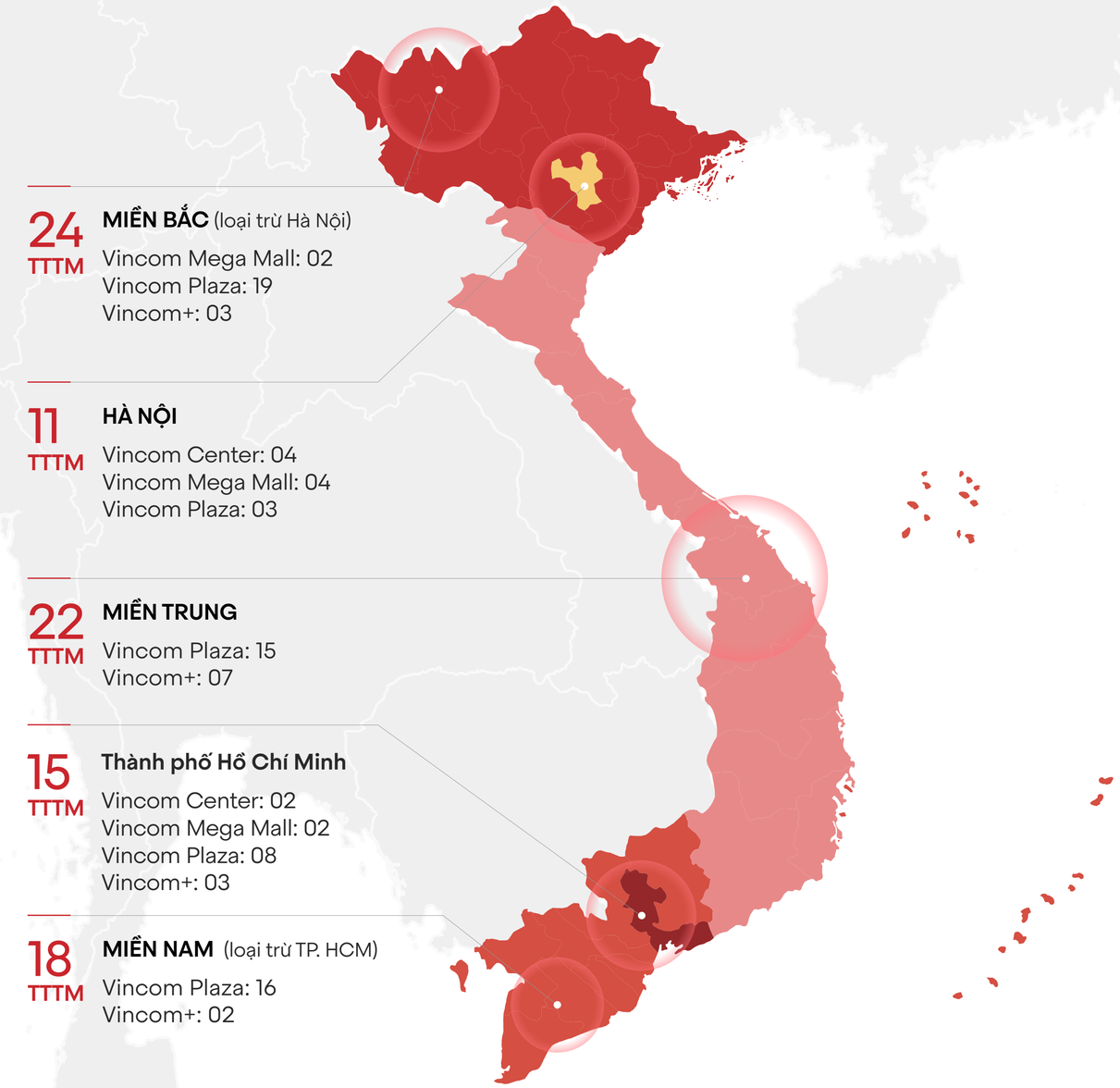
Tính đến năm 2025, Vincom Retail sở hữu và vận hành **90 TTTM Vincom**, hiện diện tại **31/34 tỉnh, thành phố trên cả nước**, tạo nên mạng lưới bất động sản bán lẻ có quy mô và độ phủ lớn nhất tại Việt Nam.

Các TTTM Vincom được phát triển tại những vị trí trung tâm, khu đô thị lớn hoặc các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao, đóng vai trò là các điểm đến thương mại – giải trí – văn hóa của cộng đồng địa phương.

Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh – hai thị trường trọng điểm

Hai đô thị lớn nhất cả nước tiếp tục là các thị trường chiến lược của Vincom Retail.

Tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty sở hữu 26 TTTM, chiếm 55% tổng diện tích sàn bán lẻ của toàn hệ thống và đóng góp 68% doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan trong năm 2025.



24 TTTM — **MIỀN BẮC** (loại trừ Hà Nội)
Vincom Mega Mall: 02
Vincom Plaza: 19
Vincom+: 03

11 TTTM — **HÀ NỘI**
Vincom Center: 04
Vincom Mega Mall: 04
Vincom Plaza: 03

22 TTTM — **MIỀN TRUNG**
Vincom Plaza: 15
Vincom+: 07

15 TTTM — **Thành phố Hồ Chí Minh**
Vincom Center: 02
Vincom Mega Mall: 02
Vincom Plaza: 08
Vincom+: 03

18 TTTM — **MIỀN NAM** (loại trừ TP. HCM)
Vincom Plaza: 16
Vincom+: 02

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Địa bàn kinh doanh (tiếp theo)

Danh sách các Trung tâm thương mại Vincom trên cả nước

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty sở hữu/sử dụng, khai thác kinh doanh và quản lý vận hành 90 TTTM:

STT	TTTM	Địa điểm	Loại hình	Ngày khai trương	GFA (m²)	Chủ sở hữu/Khai thác và quản lý vận hành	Tình trạng
1	Vincom Center Bà Triệu, Hà Nội	Hà Nội	VCC	23/11/2004	42.489	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
2	Vincom Center Đồng Khởi, Tp. HCM	TP. HCM	VCC	30/4/2010	50.713	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
3	Vincom Plaza Long Biên, Hà Nội	Hà Nội	VCP	24/12/2011	38.060	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
4	Vincom Mega mall Royal City	Hà Nội	VMM	26/7/2013	198.775	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
5	Vincom Mega mall Times City	Hà Nội	VMM	24/12/2013	129.909	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
6	Vincom Plaza Hạ Long, Quảng Ninh	Quảng Ninh	VCP	19/10/2014	31.613	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
7	Vincom Plaza Thủ Đức, Tp. HCM	TP. HCM	VCP	8/2/2015	36.264	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
8	Vincom Plaza Ngô Quyền, Đà Nẵng	Đà Nẵng	VCP	30/6/2015	31.649	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
9	Vincom Plaza Hùng Vương, Cần Thơ	Cần Thơ	VCP	26/7/2015	16.021	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
10	Vincom Plaza Biên Hoà, Đồng Nai	Đồng Nai	VCP	28/8/2015	25.785	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
11	Vincom Plaza Quang Trung, Tp.HCM	TP. HCM	VCP	2/9/2015	17.780	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sử dụng, khai thác và quản lý vận hành theo Hợp đồng thuê với bên thứ ba
12	Vincom Plaza Lê Thánh Tông, Hải Phòng	Hải Phòng	VCP	1/10/2015	16.151	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
13	Vincom Plaza 3/2, Tp.HCM	TP. HCM	VCP	15/11/2015	22.589	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sử dụng, khai thác và quản lý vận hành theo Hợp đồng thuê với bên thứ ba

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Danh sách các Trung tâm thương mại Vincom trên cả nước (tiếp theo)

STT	TTTM	Địa điểm	Loại hình	Ngày khai trương	GFA (m²)	Chủ sở hữu/Khai thác và quản lý vận hành	Tình trạng
14	Vincom Plaza Cộng Hòa, Tp.HCM	TP. HCM	VCP	15/11/2015	22.970	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sử dụng, khai thác và quản lý vận hành theo Hợp đồng với bên thứ ba
15	Vincom Plaza Thái Nguyên, Nha Trang	Khánh Hòa	VCP	15/11/2015	9.183	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
16	Vincom + 16/4, Phan Rang, Ninh Thuận	Khánh Hòa	VC+	15/11/2015	10.526	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
17	Vincom+ Cam Thuận, Cam Ranh	Khánh Hòa	VC+	15/11/2015	7.583	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
18	Vincom Mega mall Thảo Điền	TP. HCM	VMM	24/12/2015	59.398	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
19	Vincom Plaza Long Xuyên, An Giang	An Giang	VCP	24/12/2015	15.163	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
20	Vincom Plaza Việt Trì, Phú Thọ	Phú Thọ	VCP	24/12/2015	21.719	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
21	Vincom Plaza Phan Văn Trị, Tp.HCM	TP. HCM	VCP	10/1/2016	23.014	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
22	Vincom Plaza Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk	Đắk Lắk	VCP	26/3/2016	13.195	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
23	Vincom Plaza Lê Văn Việt, Tp.HCM	TP. HCM	VCP	26/3/2016	34.744	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
24	Vincom Plaza Lý Bôn, Thái Bình	Hưng Yên	VCP	18/6/2016	13.980	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
25	Vincom Plaza Xuân Khánh, Cần Thơ	Cần Thơ	VCP	20/9/2016	23.779	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
26	Vincom Plaza Trần Phú, Bạc Liêu	Cà Mau	VCP	28/10/2016	6.413	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
27	Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Hà Nội	Hà Nội	VCC	5/11/2016	26.120	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
28	Vincom+ Quận 2, Tp. HCM	TP. HCM	VC+	26/11/2016	5.520	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Danh sách các Trung tâm thương mại Vincom trên cả nước (tiếp theo)

STT	TTTM	Địa điểm	Loại hình	Ngày khai trương	GFA (m^2)	Chủ sở hữu/Khai thác và quản lý vận hành	Tình trạng
29	Vincom+ Long Thành, Đồng Nai	Đồng Nai	VC+	20/12/2016	4.050	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
30	Vincom Plaza Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Hà Nội	VCP	24/12/2016	21.259	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
31	Vincom + Chí Linh, Hải Dương	Hải Phòng	VC+	10/1/2017	4.049	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
32	Vincom Plaza Trà Vinh	Vĩnh Long	VCP	18/3/2017	11.426	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
33	Vincom Plaza Rạch Giá, Kiên Giang	An Giang	VCP	29/4/2017	15.146	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
34	Vincom Plaza Vĩnh Long	Vĩnh Long	VCP	29/4/2017	11.470	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
35	Vincom Plaza Yên Bái	Lào Cai	VCP	29/4/2017	12.120	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
36	Vincom Plaza Saigonres, Tp.HCM	TP. HCM	VCP	29/4/2017	6.987	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sử dụng, khai thác và quản lý vận hành theo Hợp đồng với bên thứ ba
37	Vincom Plaza Tuyên Quang	Tuyên Quang	VCP	26/5/2017	11.141	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
38	Vincom Plaza Hậu Giang	Cần Thơ	VCP	26/5/2017	12.120	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
39	Vincom+ Nam Long, Tp. HCM	TP. HCM	VC+	26/5/2017	6.320	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
40	Vincom Plaza Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	VCP	12/7/2017	20.454	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
41	Vincom+ Kỳ Anh, Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	VC+	28/10/2017	4.050	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
42	Vincom Plaza Tuy Hòa, Phú Yên	Đắk Lắk	VCP	17/11/2017	12.049	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
43	Vincom+ Uông Bí, Quảng Ninh	Quảng Ninh	VC+	17/11/2017	4.050	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Danh sách các Trung tâm thương mại Vincom trên cả nước (tiếp theo)

STT	TTTM	Địa điểm	Loại hình	Ngày khai trương	GFA (m^2)	Chủ sở hữu/Khai thác và quản lý vận hành	Tình trạng
46	Vincom Plaza Thanh Hóa	Thanh Hóa	VCP	28/4/2018	22.402	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
47	Vincom Plaza Bảo Lộc, Lâm Đồng	Lâm Đồng	VCP	28/4/2018	12.040	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
48	Vincom Plaza Tân An, Long An	Tây Ninh	VCP	28/4/2018	11.036	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
49	Vincom Plaza Huế	Huế	VCP	19/5/2018	13.848	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
50	Vincom Plaza Đồng Hới, Quảng Bình	Quảng Trị	VCP	19/5/2018	7.013	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
51	Vincom Plaza Sơn La	Sơn La	VCP	14/7/2018	11.142	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
52	Vincom+ Nam Đàn, Nghệ An	Nghệ An	VC+	14/7/2018	4.050	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
53	Vincom+ Sky Center, Tp. HCM	TP. HCM	VC+	14/7/2018	4.254	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
54	Vincom Center Landmark81, Tp. HCM	TP. HCM	VCC	26/7/2018	48.640	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Sở hữu
55	Vincom Plaza Thái Nguyên	Thái Nguyên	VCP	3/8/2018	13.748	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
56	Vincom Plaza Trần Phú, Nha Trang	Khánh Hòa	VCP	15/8/2018	12.419	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
57	Vincom Plaza Lý Thái Tổ, Bắc Ninh	Bắc Ninh	VCP	31/8/2018	18.639	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
58	Vincom Plaza Lạng Sơn	Lạng Sơn	VCP	31/8/2018	7.013	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
59	Vincom Plaza Phủ Lý, Hà Nam	Ninh Bình	VCP	15/9/2018	9.599	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
60	Vincom+ Sadec, Đồng Tháp	Đồng Tháp	VC+	6/10/2018	4.050	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
61	Vincom Center Metropolis, Hà Nội	Hà Nội	VCC	24/12/2018	27.207	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Danh sách các Trung tâm thương mại Vincom trên cả nước (tiếp theo)

STT	TTTM	Địa điểm	Loại hình	Ngày khai trương	GFA (m²)	Chủ sở hữu/Khai thác và quản lý vận hành	Tình trạng
62	Vincom Plaza Tây Ninh	Tây Ninh	VCP	24/12/2018	7.038	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
63	Vincom Plaza Cà Mau	Cà Mau	VCP	24/12/2018	11.020	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
64	Vincom Plaza Imperia Hải Phòng	Hải Phòng	VCP	24/12/2018	17.283	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
65	Vincom Plaza Quảng Ngãi	Quảng Ngãi	VCP	24/12/2018	11.147	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
66	Vincom Plaza Skylake, Hà Nội	Hà Nội	VCP	12/4/2019	13.243	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
67	Vincom Center Trần Duy Hưng	Hà Nội	VCC	26/4/2019	38.304	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
68	Vincom Plaza Móng Cái	Quảng Ninh	VCP	30/6/2019	11.020	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
69	Vincom Plaza Hòa Bình	Phú Thọ	VCP	26/7/2019	11.020	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
70	Vincom Plaza Cao Lãnh, Đồng Tháp	Đồng Tháp	VCP	4/10/2019	13.932	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
71	Vincom Plaza Dĩ An, Bình Dương	TP. HCM	VCP	26/10/2019	14.210	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
72	Vincom Plaza Cẩm Phả, Quảng Ninh	Quảng Ninh	VCP	7/12/2019	10.965	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
73	Vincom+ Phú Thọ	Phú Thọ	VC+	15/12/2019	3.359	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
74	Vincom+ Ninh Hòa, Khánh Hòa	Khánh Hòa	VC+	15/12/2019	3.012	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
75	Vincom Plaza Sóc Trăng	Cần Thơ	VCP	24/12/2019	11.110	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
76	Vincom Plaza Bắc Kạn	Thái Nguyên	VCP	24/12/2019	8.979	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
77	Vincom Plaza Kon Tum	Quảng Ngãi	VCP	24/12/2019	11.070	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
78	Vincom+ Thái Hòa, Nghệ An	Nghệ An	VC+	31/12/2019	3.012	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu

Ngành nghề kinh doanh, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Danh sách các Trung tâm thương mại Vincom trên cả nước (tiếp theo)

STT	TTTM	Địa điểm	Loại hình	Ngày khai trương	GFA (m^2)	Chủ sở hữu/Khai thác và quản lý vận hành	Tình trạng
77	Vincom Plaza Kon Tum	Quảng Ngãi	VCP	24/12/2019	11.070	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
78	Vincom+ Thái Hòa, Nghệ An	Nghệ An	VC+	31/12/2019	3.012	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
79	Vincom Mega Mall Ocean Park	Hà Nội	VMM	12/11/2020	56.044	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
80	Vincom Mega Mall Smart City, Hà Nội	Hà Nội	VMM	28/4/2022	67.729	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
81	Vincom Plaza Trần Huỳnh, Bạc Liêu	Cà Mau	VCP	10/6/2022	10.981	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
82	Vincom Plaza Mỹ Tho	Đồng Tháp	VCP	10/6/2022	14.219	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Sở hữu
83	Vincom Mega Mall Grand Park	TP. HCM	VMM	1/6/2024	45.255	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
84	Vincom Plaza Điện Biên Phủ	Điện Biên	VCP	28/6/2024	11.942	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
85	Vincom Plaza Hà Giang	Tuyên Quang	VCP	28/6/2024	9.796	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
86	Vincom Plaza Bắc Giang	Bắc Ninh	VCP	26/7/2024	13.372	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
87	Vincom Plaza Đông Hà - Quảng Trị	Quảng Trị	VCP	8/11/2024	14.265	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
88	Vincom Mega Mall Ocean Park 2	Hưng Yên	VMM	22/8/2025	53.200	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
89	Vincom Mega Mall Vũ Yên	Hải Phòng	VMM	3/10/2025	47.600	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu
90	Vincom Plaza Vinh	Nghệ An	VCP	19/12/2025	19.000	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Sở hữu

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

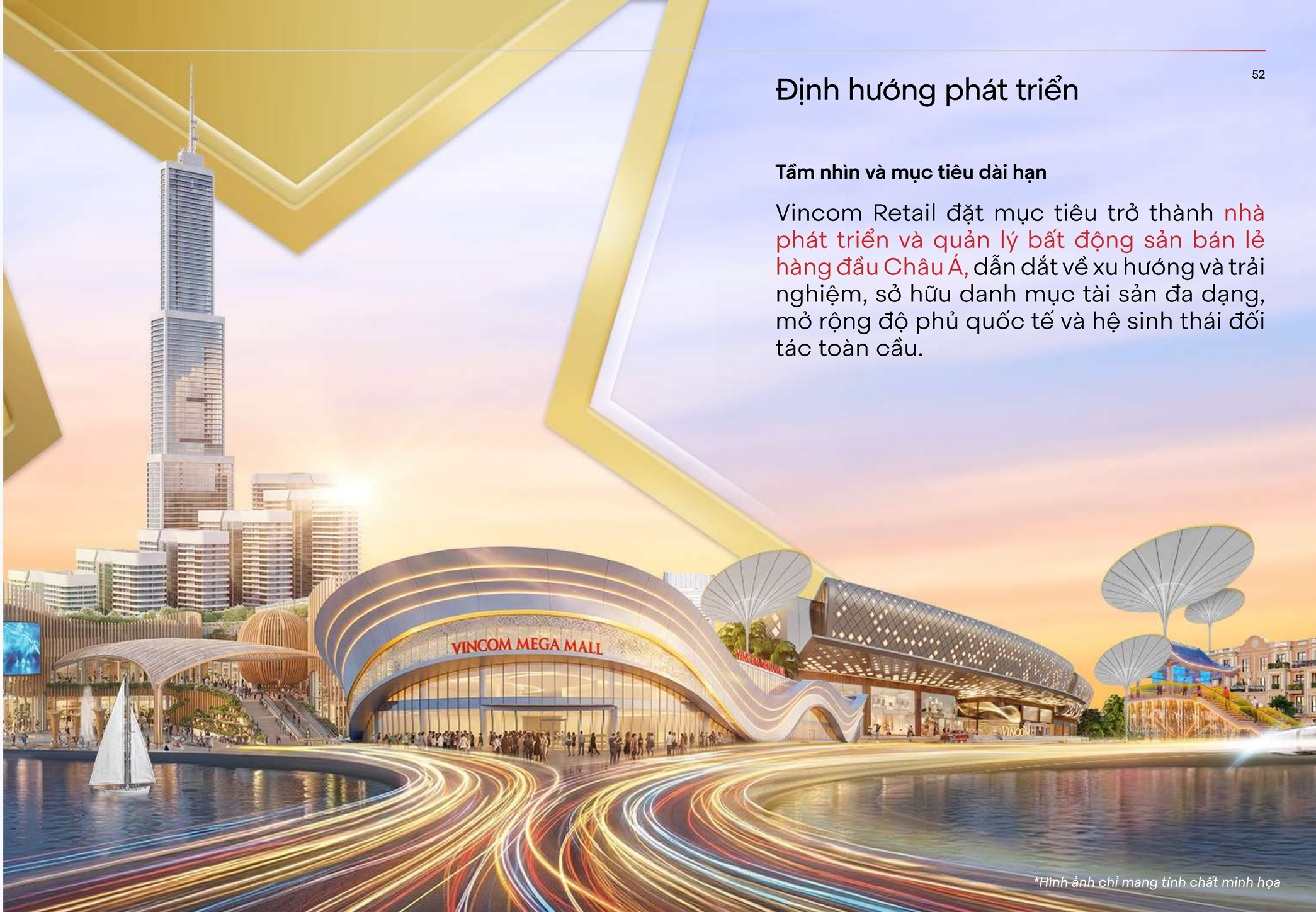
6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Định hướng phát triển

Tầm nhìn và mục tiêu dài hạn

Vincom Retail đặt mục tiêu trở thành nhà phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu Châu Á, dẫn dắt về xu hướng và trải nghiệm, sở hữu danh mục tài sản đa dạng, mở rộng độ phủ quốc tế và hệ sinh thái đối tác toàn cầu.



*Hình ảnh chỉ mang tính chất minh họa

Định hướng phát triển

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các trọng tâm chiến lược

Chiến lược mở rộng và tăng cường hiện diện

Chiến lược phát triển ngắn và trung hạn – Mở rộng thông qua mô hình Vincom Mega Mall

Trong giai đoạn tới, Vincom Retail tiếp tục cộng hưởng sức mạnh trong hệ sinh thái Vingroup với lưới dự án có thể lên tới tổng cộng 1,6 triệu m^2 mặt sàn bán lẻ, trong đó Vincom Retail đã đặt cọc để phát triển 764.000 m^2 GFA, và đang nghiên cứu khả thi các dự án khác với tổng diện tích trên 800.000 m^2 GFA trong đó gần 90% là các dự án với mô hình Vincom Mega Mall. Về độ phủ, Vincom Retail sẽ tập trung phát triển các TTTM trong các đại đô thị lớn tại miền Bắc và miền Nam, tập trung vào các thành phố có sức mua cao mà Vincom Retail đã có hiện diện, phần lớn tại TP.HCM và các khu vực xung quanh.

Trong ngắn hạn, năm 2026 Vincom Retail dự kiến khai trương TTTM Vincom Plaza Đan Phượng (Hà Nội) có tổng diện tích mặt sàn (GFA) 25.000 m^2 và tập trung khai thác quỹ diện tích còn trống tại hệ thống 90 TTTM đang vận hành, đảm bảo tăng trưởng đi đôi với tối ưu hóa hiệu suất khai thác tài sản. Bên cạnh việc phát triển hệ thống TTTM, năm 2026 Công ty sẽ cho ra mắt dòng sản phẩm KPTM mang thương hiệu "Vincom Collection", nhằm mở rộng danh mục sản phẩm, tạo động lực tăng trưởng mới khi mở rộng khai thác thêm mô hình thương mại ngoài trời ở các địa bàn phù hợp.

Lưới dự án lên tới
1,6 TRIỆU M²
MẶT SÀN BÁN LẺ

Khai trương TTTM
Vincom Plaza
Đan Phượng
25.000 M²

Gia tăng diện tích cho thuê mới và phát triển các KPTM với thương hiệu "Vincom Collection"

Từ năm 2026, Vincom Retail không chỉ giúp các chủ đầu tư cho thuê các căn nhà phố thương mại, mà sẽ phối hợp với chủ đầu tư phát triển các khu phố thương mại thành một dòng sản phẩm mới mang thương hiệu Vincom ("Vincom Collection") với quy hoạch bài bản về thiết kế, cảnh quan, tiện ích, cơ cấu ngành hàng và khách thuê của cả khu phố, tạo thành các điểm đến mới, các "sân chơi" mới cho các thương hiệu bán lẻ, ẩm thực, vui chơi giải trí mở rộng hoạt động và thị phần song hành với sự phát triển của các đô thị lớn tại Việt Nam. Bù lại, Vincom Retail sẽ hưởng hoa hồng từ chủ đầu tư.

Tối ưu hiệu suất và gia tăng giá trị tài sản

Trên nền tảng mạng lưới 90 TTTM hiện diện rộng khắp cả nước, công ty sẽ nghiên cứu các phương án tối ưu hóa giá trị tài sản như tái định vị, tái cấu trúc, M&A hoặc đưa các TTTM đã vận hành ổn định vào các REITs, v.v.. Nâng cao hiệu quả khai thác từ mặt bằng đến lợi thế lưu lượng traffic cao và tích hợp O2O, trở thành các điểm giao nhận (pickup counter hub) lớn mỗi địa phương. Gia tăng giá trị tài sản và đảm bảo tăng trưởng bền vững.

Định hướng phát triển

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các trọng tâm chiến lược (tiếp theo)

Chiến lược phát triển sản phẩm

Vincom Retail đặt mục tiêu là chủ đầu tư phát triển, quản lý các TTTM hàng đầu thế giới, dẫn dắt xu hướng từ mô hình sản phẩm đến trải nghiệm khách hàng và chất lượng vận hành chuẩn quốc tế.

Hệ sinh thái này bao gồm các dòng sản phẩm chủ lực: Vincom Mega Mall (VMM) theo định hướng các điểm đến trung tâm trải nghiệm siêu lớn (mega shopper-tainment) và các KPTM sầm uất, là các điểm đến mua sắm – du lịch (retail-tainment). Ngoài ra, Vincom Retail sẽ dẫn đầu, tiên phong trong việc đưa các mô hình platform bán lẻ mới, đặc thù về Việt Nam, hợp tác với các đơn vị vận hành Top 3 thế giới, đồng thời đồng hành, hỗ trợ và là bệ phóng của các chuỗi thương hiệu Việt.

Vincom Mega Mall (VMM) – Các Mega Shopper-tainment thế hệ mới

Mô hình Mega Mall thế hệ mới là những điểm đến trung tâm trải nghiệm (mega shopper-tainment) với các tiêu chí số 1 về ẩm thực và số 1 về vui chơi giải trí cho các thế hệ.

Khu phố thương mại Vincom Collection – Hành trình trải nghiệm liền mạch

Đối với sản phẩm KPTM, Vincom Retail định hướng là nhà quản lý vận hành các KPTM sầm uất, điểm đến mua sắm – du lịch (retail-tainment destination). Mỗi KPTM là một bộ sưu tập không gian trải nghiệm đặc sắc của Việt Nam và thế giới qua 5 trụ cột trải nghiệm

- **Chơi/Khám phá** giải trí thể thao, thi đấu
- **Xem** biểu diễn văn hóa, nghệ thuật sự kiện lễ hội, trình diễn ánh sáng, triển lãm, bảo tàng
- **Mua sắm** sản vật địa phương, quà tặng
- **Ăn uống** từ trải nghiệm ẩm thực đường phố, làng ẩm thực, ẩm thực nhà hàng cao cấp
- **Thư giãn**, chăm sóc sức khỏe, làm đẹp, phục hồi thể chất.

Định hướng phát triển

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các trọng tâm chiến lược (tiếp theo)

Định hướng phát triển và chăm sóc khách thuê

Vincom Retail tiếp tục xây dựng hệ sinh thái khách thuê theo định hướng cộng đồng và chuyên ngành, hình thành các cụm thương hiệu theo phân khúc như thương hiệu Việt, thương hiệu quốc tế nhóm F&B và các nhóm ngành hàng đặc thù. Thay vì chỉ cung cấp mặt bằng, Công ty định vị mình là nhà kiến tạo sân chơi bán lẻ và trải nghiệm, là bệ phóng thương hiệu, là điểm gia nhập thị trường Việt Nam của nhiều thương hiệu quốc tế và là đối tác đồng hành trong quá trình mở rộng chuỗi của các thương hiệu trong nước và quốc tế.

Trong năm 2026, Công ty đặt mục tiêu phát triển thêm hàng trăm thương hiệu mới, đồng thời xây dựng các tổ hợp định vị chuyên biệt tại KPTM nhằm gia tăng sức hút điểm đến và tính khác biệt của từng dự án. Định hướng này nhằm chuyển đổi mối quan hệ truyền thống "chủ nhà – khách thuê" sang mô hình "đồng kiến tạo hệ sinh thái", nơi chủ đầu tư và thương hiệu cùng hợp tác phát triển bền vững, chia sẻ giá trị và gia tăng sức cạnh tranh dài hạn.

Xây dựng hệ sinh thái khách thuê – Động lực tăng trưởng bền vững

Vincom Retail định vị hệ thống TTTM và KPTM là **bệ phóng phát triển thương hiệu và nền tảng mở rộng chuỗi bán lẻ hàng đầu Việt Nam**, qua đó củng cố chất lượng tài sản và gia tăng hiệu quả khai thác dài hạn.

Chiến lược chăm sóc khách thuê không chỉ nhằm tối ưu tỷ lệ lấp đầy, mà tập trung vào việc lựa chọn và phát triển các thương hiệu có định vị rõ ràng, có khả năng mở rộng chuỗi; đồng hành cùng các thương hiệu Việt tiềm năng và các start-up tăng trưởng nhanh; thu hút thương hiệu quốc tế lựa chọn Vincom là điểm gia nhập thị trường Việt Nam. Việc xây dựng cộng đồng khách thuê theo cụm ngành hàng và theo định vị giúp gia tăng sức hút hệ thống; tăng trưởng doanh thu của khách thuê; nâng cao tỷ lệ gia hạn hợp đồng và ổn định dòng tiền thuê trong trung và dài hạn.

Kế hoạch tăng trưởng khách thuê năm 2026

Năm 2026, Công ty đặt mục tiêu tăng trưởng quy mô thương hiệu tại các TTTM thêm hơn 30% so với năm 2025. Chiến lược này nhằm gia tăng độ đa dạng ngành hàng; cải thiện cơ cấu khách thuê theo hướng chất lượng và tối ưu hóa hiệu suất doanh thu trên từng m^2.

Đối với KPTM, năm 2026 dự kiến sẽ phát triển 10 tổ hợp định vị và 50 thương hiệu định vị quốc tế và trong nước lần đầu tiên xuất hiện tại KPTM.

Việc phát triển theo cụm giúp tăng khả năng cộng hưởng thương mại, cải thiện lưu lượng khách và gia tăng giá trị tài sản khu vực.

Định hướng phát triển

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các trọng tâm chiến lược (tiếp theo)

Phát triển cộng đồng khách mua sắm – Nâng cao chất lượng hệ thống

Phát triển và chăm sóc khách mua sắm

Song song với việc phát triển hệ sinh thái thương hiệu, Vincom Retail tập trung xây dựng cộng đồng khách hàng lõi gắn với từng TTTM, bao gồm cư dân khu vực, khối văn phòng và học sinh – sinh viên. Các hoạt động cộng đồng hướng tới ra mắt cập nhật xu hướng, sản phẩm, bảo chứng cho các sản phẩm an toàn, tốt, có giá trị vì sự phát triển của người Việt Nam. Khách thuê không chỉ là đối tác kinh doanh, mà là chủ thể cùng xây dựng và duy trì cộng đồng tại từng TTTM, tương tác với khách hàng tạo thành "khách quen", được gọi nhớ bằng tên.

Chiến lược truyền thông và marketing được đẩy mạnh theo hướng số hóa, khai thác nội dung do người dùng tạo (User-generated Content – UGC), phát triển cộng đồng sáng tạo nội dung, kết hợp ứng dụng công nghệ và AI nhằm tăng cường khả năng lan tỏa trên các nền tảng số. Thông qua việc liên tục tổ chức sự kiện, hoạt động cộng đồng và các chương trình tương tác đa kênh, Vincom Retail định vị mình như một nền tảng cộng đồng đời sống đa thế hệ, nơi kết nối thương hiệu – khách hàng – giá trị địa phương.

Định hướng phát triển

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các trọng tâm chiến lược (tiếp theo)

Khai thác lợi thế từ hệ sinh thái Vingroup

Việc khai thác hiệu quả hệ sinh thái Vingroup là một trong những trụ cột chiến lược giúp Vincom Retail gia tăng giá trị tài sản, tối ưu hiệu suất khai thác và củng cố tăng trưởng bền vững.

Cộng hưởng thương hiệu và uy tín của Tập đoàn Vingroup

Thương hiệu Vingroup mang lại nền tảng uy tín vững chắc, tạo niềm tin cho thương hiệu quốc tế khi gia nhập thị trường Việt Nam, các chuỗi bán lẻ lớn khi mở rộng hệ thống và các nhà đầu tư và đối tác tài chính.

Uy tín của Tập đoàn Vingroup giúp Vincom Retail nâng cao năng lực đàm phán với khách thuê chiến lược, thu hút các thương hiệu flagship và concept độc quyền, từ đó cải thiện chất lượng tenant mix và vị thế cạnh tranh của từng TTTM.

Cộng hưởng cùng hệ sinh thái Đại đô thị Vinhomes

Phần lớn các Vincom Mega Mall và Vincom Plaza được phát triển trong hoặc liền kề các đại đô thị Vinhomes – nơi hội tụ cộng đồng cư dân quy mô lớn, có thu nhập ổn định và mức chi tiêu cao.

Sự cộng hưởng này mang lại các lợi thế cấu trúc rất rõ nét với vơi nguồn khách hàng lõi ổn định ngay từ khi dự án đi vào vận hành và tăng nhanh tỷ lệ lấp đầy và doanh thu của khách thuê cho các TTTM.

TTTM không chỉ đóng vai trò tiện ích thương mại, mà trở thành trung tâm đời sống của cư dân, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái đô thị và nâng cao giá trị tổng thể của dự án.

Tận dụng hạ tầng và dòng khách hàng từ hệ sinh thái dịch vụ

Bên cạnh hệ sinh thái nhà ở, Vincom Retail còn hưởng lợi từ mạng lưới khách hàng và thương hiệu trong các lĩnh vực khác của Vingroup như: Du khách từ hệ thống nghỉ dưỡng – du lịch; Học sinh – sinh viên và phụ huynh từ hệ thống giáo dục; Khách hàng từ các dịch vụ y tế và tiện ích khác

Việc tích hợp các dòng khách đa dạng giúp gia tăng lưu lượng khách tự nhiên và đa dạng hóa tệp khách hàng mục tiêu; tăng doanh thu bán lẻ và hiệu suất khai thác mặt bằng.

Đồng bộ chiến lược phát triển dài hạn

Việc nằm trong hệ sinh thái Vingroup cho phép Vincom Retail đồng bộ chiến lược phát triển dài hạn bao gồm việc quy hoạch tích hợp thương mại trong các dự án đại đô thị mới; phối hợp triển khai sản phẩm theo định vị chung của từng khu vực và tối ưu hóa chi phí đầu tư và vận hành thông qua kinh nghiệm tư vấn quản trị của Tập đoàn Vingroup cho Vincom Retail.

Mô hình tích hợp này tạo ra lợi thế cạnh tranh khó sao chép, giúp Vincom Retail duy trì vị thế dẫn đầu thị trường bất động sản bán lẻ tại Việt Nam.

Định hướng phát triển

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Khai thác lợi thế từ hệ sinh thái Vingroup (tiếp theo)

Lợi thế khách hàng từ cộng đồng VinClub

Bên cạnh lợi thế từ hệ sinh thái bất động sản, Vincom Retail còn được hưởng lợi từ cộng đồng khách hàng thành viên VinClub – nền tảng khách hàng trung thành quy mô lớn trong hệ sinh thái Vingroup.

Cộng đồng VinClub giúp Vincom Retail tiếp cận trực tiếp tệp khách hàng có hồ sơ tiêu dùng rõ ràng, khả năng chi tiêu cao và mức độ gắn kết lớn. Việc tích hợp chương trình thành viên, ưu đãi liên kết và các chiến dịch marketing cá nhân hóa giúp Công ty tia tăng lưu lượng khách quay lại và tần suất mua sắm; Hỗ trợ khách thuê triển khai các chương trình kích cầu hiệu quả; Phân tích hành vi tiêu dùng nhằm tối ưu cơ cấu ngành hàng; Nâng cao trải nghiệm khách hàng thông qua các ưu đãi tích hợp trong toàn hệ sinh thái.

VinClub không chỉ là công cụ thúc đẩy bán hàng ngắn hạn, mà là nền tảng dữ liệu chiến lược giúp Vincom Retail hiểu rõ khách hàng, từ đó nâng cao chất lượng vận hành và cải thiện hiệu suất khai thác tài sản.

Việc sở hữu và khai thác hiệu quả cộng đồng khách hàng trung thành quy mô lớn tạo ra lợi thế cạnh tranh dài hạn, giúp Công ty duy trì mức độ gắn kết cao giữa khách hàng – khách thuê – TTTM, đồng thời củng cố tính bền vững của dòng tiền và giá trị tài sản.

Trong bối cảnh thị trường bán lẻ ngày càng cạnh tranh, lợi thế hệ sinh thái không chỉ là yếu tố hỗ trợ, mà là nền tảng chiến lược giúp Vincom Retail duy trì tăng trưởng bền vững và tạo giá trị dài hạn cho cổ đông.

Định hướng phát triển

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các trọng tâm chiến lược (tiếp theo)

Quốc tế hóa

Vincom Retail không những kiên định với mục tiêu duy trì vị thế Top 3 chủ đầu tư BĐS bán lẻ Đông Nam Á về quy mô và hiệu quả tài chính, mà sẽ tiếp tục tham vọng phát triển ra thị trường quốc tế thông qua sự phát triển của hệ sinh thái Vinhomes, song song với việc chủ động tìm kiếm các cơ hội đầu tư phát triển tại nước ngoài.

Định hướng Chiến lược Phát triển bền vững tích hợp: Kiến tạo Giá trị chia sẻ dài hạn

Tại Vincom Retail, phát triển bền vững không phải là một chiến dịch đơn lẻ hay một chương trình độc lập, mà là định hướng nhất quán và dài hạn được tích hợp sâu rộng vào toàn bộ chiến lược tăng trưởng cốt lõi. Công ty tin rằng, việc mở rộng quy mô, nâng cao hiệu quả tài chính và khai thác lợi thế cộng hưởng từ hệ sinh thái Vingroup chỉ thực sự mang lại giá trị vĩnh cửu khi song hành cùng trách nhiệm bảo vệ môi trường và kiến tạo sự phồn vinh cho xã hội, nâng cao chất lượng sống của cộng đồng.

Trên cơ sở đó, chiến lược Phát triển Bền vững của Công ty được định hướng đan xen chặt chẽ với chiến lược kinh doanh tổng thể đã được trình bày:

Xanh hóa không gian, tối ưu hiệu quả vận hành

Gắn liền với chiến lược phát triển tài sản (mở rộng quy mô và nâng cao chất lượng tài sản), chúng tôi nỗ lực đưa các tiêu chí "xanh" vào trọn vòng đời của mỗi công trình – từ khâu thiết kế, xây dựng đến quản lý và vận hành. Các chương trình tối ưu hóa sử dụng năng lượng, quản lý hiệu quả nguồn tài nguyên và phát triển hạ tầng xanh được áp dụng triệt để tại các TTTM thế hệ mới cũng như trong quá trình nâng cấp danh mục hiện hữu. Mục tiêu của Vincom Retail là đảm bảo mạng lưới TTTM không chỉ tăng trưởng về quy mô, mà còn hòa nhịp cùng xu hướng phát triển đô thị sinh thái, giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường.

Đồng kiến tạo cùng khách thuê và vun đắp giá trị cộng đồng

Con người luôn là trung tâm trong mọi định hướng phát triển của Vincom. Hành trình bền vững của chúng tôi là sự đồng hành, kiến tạo không ngừng nghỉ cùng mạng lưới khách thuê và hàng triệu khách hàng. Chúng tôi mong muốn biến các TTTM thành nơi quy tụ của các "cộng đồng thương hiệu bền vững", khuyến khích thói quen tiêu dùng xanh và cổ vũ một lối sống tích cực. Hơn thế nữa, thông qua các hoạt động văn hóa, xã hội được tổ chức thường xuyên, Vincom tự hào đóng vai trò như một "trái tim" gắn kết cộng đồng địa phương, góp phần xây dựng một hệ sinh thái đô thị văn minh và nâng tầm chất lượng sống của người dân.

Minh bạch, tuân thủ và vững bước dài hạn

Để các mục tiêu bền vững được thực thi xuyên suốt, Công ty không ngừng hoàn thiện bộ máy vận hành theo các thông lệ quản trị tiên tiến theo bộ nguyên tắc quản trị của OECD, thẻ điểm ACGS và bộ nguyên tắc quản trị công ty của Việt Nam (VN CG Code). Chúng tôi đề cao tính minh bạch, chủ động nhận diện – kiểm soát rủi ro và lồng ghép chặt chẽ các tiêu chí đánh giá trách nhiệm môi trường - xã hội vào mọi quyết định đầu tư. Các hoạt động giám sát và báo cáo tuân thủ được triển khai đồng bộ, tạo nên nền móng quản trị vững chắc giúp doanh nghiệp kiên định trước những biến động của thị trường.

Hướng tới sự chuẩn mực quốc tế, Công ty dự kiến nâng cấp công tác lập báo cáo theo GRI, SASB, giúp cổ đông và nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện, minh bạch về hiệu quả hoạt động ESG của doanh nghiệp.

Định hướng phát triển

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các trọng tâm chiến lược (tiếp theo)

Định hướng Chiến lược Phát triển Bền vững Tích hợp: Kiến tạo Giá trị Chia sẻ Dài hạn (tiếp theo)

Nhìn về phía trước, định hướng phát triển bền vững sẽ tiếp tục là động lực dẫn dắt sự đổi mới sáng tạo tại Vincom Retail. Thông qua việc ưu tiên ba sáng kiến trọng điểm: tối ưu vận hành xanh, vun đắp giá trị cộng đồng và chuẩn hóa hệ thống quản trị công ty nói chung và quản trị phát triển bền vững nói riêng, Vincom Retail cam kết mang lại những giá trị vượt trội, bền bỉ và đầy trách nhiệm, không chỉ cho các cổ đông, đối tác, mà còn cho thế hệ tương lai.

Rủi ro kinh doanh

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Khung nhận diện và quản lý rủi ro trọng yếu

Trong năm 2025, Vincom Retail tiếp tục rà soát và cập nhật **Danh mục rủi ro trọng yếu** trong khuôn khổ **Hệ thống Quản trị rủi ro doanh nghiệp** nhằm đảm bảo các rủi ro có thể ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh và chiến lược phát triển của Công ty được nhận diện và quản lý kịp thời.

Quy trình rà soát rủi ro được thực hiện định kỳ với sự tham gia của các đơn vị chức năng và Ban Điều hành, trên cơ sở đánh giá mức độ ảnh hưởng và khả năng xảy ra của từng rủi ro. Kết quả đánh giá được tổng hợp trong Bản đồ nhiệt rủi ro, qua đó xác định các rủi ro trọng yếu cần ưu tiên quản lý và xây dựng kế hoạch ứng phó phù hợp.

Danh mục rủi ro trọng yếu năm 2025 tập trung vào các nhóm rủi ro trọng yếu sau đây:

Các nhóm rủi ro trọng yếu

Rủi ro kinh tế vĩ mô và thị trường

Hoạt động kinh doanh của Vincom Retail chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố kinh tế vĩ mô như tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất và sức mua của người tiêu dùng. Sự biến động của nền kinh tế hoặc sự suy giảm chi tiêu tiêu dùng có thể tác động đến hoạt động kinh doanh của khách thuê và nhu cầu thuê mặt bằng tại các TTTM.

Vincom Retail nhận định trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động, rủi ro kinh tế vĩ mô có thể ảnh hưởng ở mức trung bình đến hoạt động bán lẻ trong ngắn hạn, tuy nhiên nhu cầu tiêu dùng nội địa tại Việt Nam vẫn duy trì tiềm năng tăng trưởng dài hạn.

Để ứng phó với rủi ro này, Công ty tiếp tục **đa dạng hóa cơ cấu ngành hàng, tối ưu danh mục khách thuê và tăng cường các hoạt động marketing – trải nghiệm khách hàng** nhằm duy trì lưu lượng khách và hiệu quả khai thác tại hệ thống TTTM.

Rủi ro pháp lý và tuân thủ

Hoạt động đầu tư, phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng, phòng cháy chữa cháy và thương mại. Những thay đổi trong hệ thống pháp luật hoặc sự chậm trễ trong quá trình phê duyệt thủ tục hành chính có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án hoặc hoạt động vận hành.

Vincom Retail đánh giá rủi ro pháp lý là một trong những rủi ro cần được theo dõi thường xuyên trong bối cảnh hệ thống pháp luật tại Việt Nam đang tiếp tục hoàn thiện.

Công ty duy trì **cơ chế rà soát pháp lý định kỳ, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý và tăng cường hệ thống kiểm soát tuân thủ pháp lý nội bộ** nhằm đảm bảo các hoạt động đầu tư và vận hành phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Rủi ro phát triển dự án

Các dự án TTTM có thể chịu tác động từ các yếu tố như biến động chi phí xây dựng, tiến độ thi công, thay đổi quy hoạch hoặc các vấn đề liên quan đến giải phóng mặt bằng. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả đầu tư của dự án.

Vincom Retail nhận định rủi ro này có xu hướng gia tăng trong bối cảnh chi phí vật liệu xây dựng và chi phí thi công có thể biến động theo chu kỳ kinh tế.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro, Công ty áp dụng các **cơ chế quản lý tiến độ dự án, kiểm soát chi phí đầu tư và lựa chọn các đối tác thi công uy tín**, đồng thời tăng cường công tác giám sát trong toàn bộ vòng đời phát triển dự án.

Rủi ro kinh doanh

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các nhóm rủi ro trọng yếu (tiếp theo)

Rủi ro kinh doanh và vận hành TTTM

Hoạt động kinh doanh và vận hành TTTM chịu tác động trực tiếp từ sự biến động của thị trường bán lẻ, hiệu quả kinh doanh của khách thuê cũng như khả năng thu hút và duy trì lưu lượng khách hàng. Trong những năm gần đây, thị trường bán lẻ đang đối mặt với một số thách thức nhất định khi hành vi tiêu dùng thay đổi nhanh chóng, xu hướng mua sắm ngày càng đa kênh, đồng thời áp lực tối ưu hóa chi phí hoạt động của các thương hiệu bán lẻ ngày càng gia tăng.

Bên cạnh đó, sự cạnh tranh ngày càng mạnh mẽ giữa các mô hình bán lẻ truyền thống và thương mại điện tử đòi hỏi các chủ đầu tư TTTM phải liên tục đổi mới mô hình vận hành, tối ưu cơ cấu ngành hàng và nâng cao chất lượng trải nghiệm khách hàng nhằm duy trì sức hút của điểm đến bán lẻ. Đồng thời, những biến động của môi trường kinh tế vĩ mô và chi phí tài chính cũng đặt ra yêu cầu cao hơn đối với năng lực quản trị, khả năng thích ứng và hệ thống quản trị rủi ro của doanh nghiệp.

Trước bối cảnh đó, Vincom Retail tiếp tục tập trung nâng cao hiệu quả vận hành hệ thống TTTM thông qua việc **tối ưu danh mục khách thuê, đa dạng hóa ngành hàng, phát triển các mô hình bán lẻ trải nghiệm và đẩy mạnh các hoạt động marketing – sự kiện nhằm gia tăng lưu lượng khách hàng**. Đồng thời, Công ty cũng tăng cường các giải pháp quản trị vận hành, ứng dụng công nghệ trong quản lý và nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm đảm bảo hiệu quả khai thác bền vững của hệ thống TTTM.

Rủi ro an toàn, sức khỏe và môi trường

Trong quá trình vận hành hệ thống TTTM, các rủi ro liên quan đến an toàn công trình, an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường có thể phát sinh nếu không được kiểm soát hiệu quả.

Vincom Retail xác định việc đảm bảo môi trường vận hành an toàn cho khách hàng, đối tác và người lao động là một trong những ưu tiên hàng đầu.

Công ty duy trì **hệ thống quy trình quản lý an toàn nghiêm ngặt, đào tạo định kỳ về an toàn và tổ chức các hoạt động kiểm tra, đánh giá hệ thống kỹ thuật**, nhằm giảm thiểu rủi ro trong quá trình vận hành.

Rủi ro biến đổi khí hậu và thiên tai

Biến đổi khí hậu và các hiện tượng thời tiết cực đoan như bão, lũ lụt hoặc nắng nóng kéo dài có thể ảnh hưởng đến hoạt động vận hành của các TTTM cũng như chi phí năng lượng trong quá trình khai thác.

Vincom Retail nhận định các rủi ro liên quan đến khí hậu đang ngày càng trở nên rõ rệt và cần được tích hợp trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty.

Để tăng khả năng thích ứng, Công ty từng bước **tích hợp các giải pháp thiết kế công trình bền vững, tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng, tăng đa việc sử dụng năng lượng mặt trời và tăng cường khả năng chống chịu của công trình trước các điều kiện thời tiết cực đoan**.

Rủi ro kinh doanh

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

Các thông tin chung

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty con và Công ty liên kết

Ngành nghề, địa bàn kinh doanh và sản phẩm chính

Định hướng phát triển

Rủi ro kinh doanh

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các nhóm rủi ro trọng yếu (tiếp theo)

Rủi ro công nghệ thông tin và an ninh mạng

Quá trình chuyển đổi số và việc ứng dụng các nền tảng công nghệ trong quản lý vận hành TTTM có thể làm gia tăng các rủi ro liên quan đến bảo mật dữ liệu, an ninh mạng và gián đoạn hệ thống công nghệ.

Ngoài ra, sự phát triển nhanh của các công nghệ mới như trí tuệ nhân tạo (AI) cũng đặt ra những thách thức mới về quản trị dữ liệu và kiểm soát rủi ro công nghệ.

Vincom Retail đang tăng cường các **biện pháp bảo mật hệ thống, kiểm soát truy cập dữ liệu và triển khai các giải pháp an ninh mạng**, nhằm đảm bảo an toàn cho hệ thống thông tin và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro quản lý thuế và tuân thủ thuế

Hoạt động kinh doanh của Công ty liên quan đến nhiều nghĩa vụ thuế và quy định pháp lý trong lĩnh vực tài chính – kế toán. Những thay đổi trong chính sách thuế hoặc cách diễn giải quy định có thể phát sinh rủi ro tuân thủ hoặc ảnh hưởng đến nghĩa vụ tài chính của Công ty.

Vincom Retail nhận định việc quản lý thuế hiệu quả và tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật là yếu tố quan trọng trong quản trị doanh nghiệp.

Công ty duy trì **hệ thống kiểm soát nội bộ đối với các nghĩa vụ thuế**, thường xuyên rà soát chính sách thuế, nhằm đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ thuế minh bạch và phù hợp với quy định pháp luật.

Chi tiết về Chính sách QTRR, Quy trình QTRR, Thực tế triển khai QTRR, được trình bày tại Chương 5 – Quản trị Công ty.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo
thường niên **2025**

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Trong bối cảnh thị trường bán lẻ năm 2025 duy trì đà phục hồi và nhu cầu tiếp tục dịch chuyển theo hướng đề cao trải nghiệm, Vincom Retail duy trì tăng trưởng trên nền tảng kinh doanh cốt lõi, đồng thời tiếp tục mở rộng sự hiện diện qua hệ thống TTTM, cải thiện hiệu quả khai thác và củng cố chất lượng vận hành trên toàn hệ thống. Quy mô hệ thống và hiệu quả khai thác tiếp tục cải thiện.

Khai trương

03 TTTM MỚI

đạt 100% kế hoạch

Diện tích sàn bán lẻ đạt

1,91 TRIỆU M² GFA

tăng 6,6% so với năm 2024

Năm 2025, Công ty khai trương thêm 03 TTTM mới, **nâng tổng danh mục lên 90 TTTM trên toàn quốc**. Tổng diện tích sàn bán lẻ (GFA) đạt **1,91 triệu m²,** tăng thêm 120.000 m², tương đương mức **tăng 6,6%** so với năm 2024, đạt 100% kế hoạch và đồng thời duy trì **hiện diện tại 31/34 tỉnh, thành phố**.

Song song với mở rộng quy mô, hiệu quả khai thác của hệ thống tiếp tục cải thiện. Tại ngày 31/12/2025, **tỷ lệ lấp đầy đạt 88,1%, tăng 2,7 điểm phần trăm** so với thời điểm cuối năm trước. Lưu lượng khách trên toàn hệ thống tăng 21% so với năm 2024, phản ánh sức hút của hệ thống, đóng góp của chương trình làm mới danh mục khách thuê và các hoạt động nâng cao trải nghiệm tại điểm đến.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

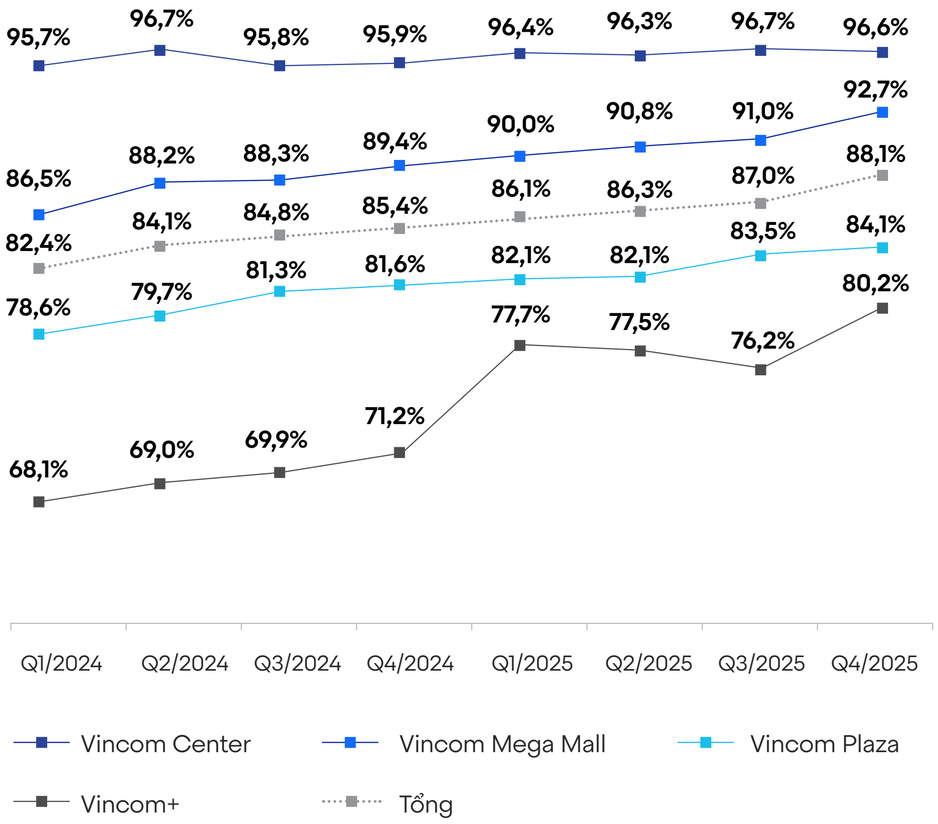
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Biểu đồ 2.1: Tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống tại mỗi thời điểm cuối quý (%)

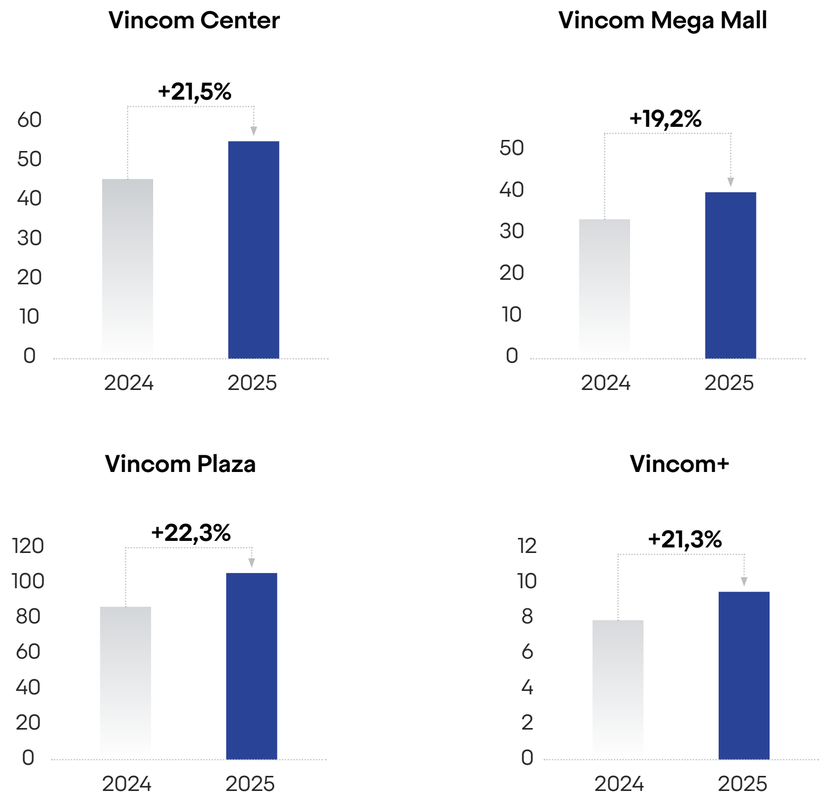


Ghi chú: Tỷ lệ lấp đầy bao gồm thư chào thuê đã ký, khách đã đặt cọc.

Nguồn: Dữ liệu Công ty

Biểu đồ 2.2: Tăng trưởng về lưu lượng khách toàn hệ thống

Đơn vị: triệu lượt khách



Ghi chú: Đơn vị: triệu lượt khách.

Nguồn: Dữ liệu Công ty

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Hoạt động cho thuê duy trì tăng trưởng tích cực, lợi nhuận vượt kế hoạch

Doanh thu cho thuê tăng trưởng

8,3%

trên cơ sở so sánh tương đồng

Lợi nhuận sau thuế tăng

16,3%

trên cơ sở so sánh tương đồng

Năm 2025, tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đạt 8.837 tỷ đồng, giảm nhẹ 1,1% so với năm 2024, chủ yếu do không còn ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản nhiều như kỳ trước. Với kết quả này, tổng doanh thu thuần hợp nhất trong năm đạt 92,8% kế hoạch đề ra.

Trên nền tảng kết quả vận hành, doanh thu từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan đạt **8.400 tỷ đồng**, **tăng 6,6%** so với năm trước. Trên cơ sở so sánh tương đồng, nếu loại trừ ảnh hưởng từ phần kết quả hoạt động của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh trong báo cáo hợp nhất, mức **tăng trưởng doanh thu năm 2025 đạt 8,3% so với năm 2024**. Mặc dù chưa đạt kế hoạch năm (đạt 93,2% kế hoạch doanh thu cho thuê và hoạt động khác), kết quả này phản ánh sự cải thiện đồng thời về tỷ lệ lấp đầy, mặt bằng giá thuê và đóng góp từ các TTTM mới, qua đó cho thấy sức hấp thụ của thị trường cũng như chất lượng vận hành của hệ thống tiếp tục được cải thiện.

Cùng với sự cải thiện của hoạt động kinh doanh cốt lõi, khả năng tạo lợi nhuận của Công ty cũng tiếp tục được củng cố rõ nét trong năm 2025. Theo đó, **lợi nhuận sau thuế đạt 6.446 tỷ đồng, tăng 57,4% so với năm 2024** và **hoàn thành 137% kế hoạch năm.** Trên cơ sở so sánh tương đồng, nếu loại trừ ảnh hưởng từ lợi nhuận giao dịch chuyển nhượng vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, kết quả hoạt động tương ứng TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh và một số khoản thu nhập khác trong năm 2025 có bản chất không lặp lại, **lợi nhuận sau thuế vẫn đạt 99,9% kế hoạch và tăng 16,3% so với năm trước.**

Bảng 2.1: Kết quả doanh thu và lợi nhuận năm 2025 của Vincom Retail[1]

Đơn vị: Tỷ đồng	**2024**	**2025**	**Tăng/giảm**	**So với kế hoạch**
Doanh thu thuần	8.939	8.837	-1,1%	92,8%
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và doanh thu từ hoạt động khác	8.100	8.668	7,0%	93,2%
Trong đó: doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	*7.878*	*8.400*	6,6%	
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	839	170	-79,8%	77,2%
Lợi nhuận sau thuế	4.096	6.446	57,4%	137,1%
Lợi nhuận sau thuế điều chỉnh[2]	4.036	4.694	16,3%	99,9%

Ghi chú:
(1) Theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025
(2) Loại bỏ lợi nhuận giao dịch chuyển nhượng vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, kết quả hoạt động của TTTM Center Vincom Nguyễn Chí Thanh và một số khoản thu nhập khác trong năm 2025 có bản chất không lặp lại

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tình hình hoạt động các công ty con

Do Công ty Cổ phần Vincom Retail nắm giữ 100% vốn điều lệ tại các công ty con và thực hiện mô hình quản trị tập trung, toàn bộ hoạt động điều hành, quản lý tài chính và kiểm soát rủi ro được triển khai tập trung tại Công ty mẹ. Theo đó, tình hình hoạt động của các công ty con được phản ánh tập trung trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Trong Báo cáo này, thông tin về các công ty con được trình bày khái quát nhằm đảm bảo tính đầy đủ của thông tin.

Bảng 2.2: Tình hình hoạt động Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail

Đơn vị: Tỷ đồng	**2024**	**2025**	**Thay đổi**
Doanh thu thuần	7.310,9	7.247,0	-0,9%
Lợi nhuận sau thuế	3.343,7	3.739,3	11,8%

Đơn vị: Tỷ đồng	**Tại 31/12/2024**	**Tại 31/12/2025**	**Thay đổi**
Tổng tài sản	29.919,5	32.514,3	8,7%
Tổng vốn chủ sở hữu	25.759,2	25.772,8	0,05%
Tổng nợ phải trả	4.160,3	6.741,4	62,0%

Bảng 2.3: Tình hình hoạt động Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81

Đơn vị: Tỷ đồng	**2024**	**2025**	**Thay đổi**
Doanh thu thuần	81,6	81,6	0,0%
Lợi nhuận sau thuế	38,9	62,8	61,6%

Đơn vị: Tỷ đồng	**Tại 31/12/2024**	**Tại 31/12/2025**	**Thay đổi**
Tổng tài sản	1.285,0	1.354,3	5,4%
Tổng vốn chủ sở hữu	1.273,8	1.336,7	4,9%
Tổng nợ phải trả	11,2	17,7	58%

Nguồn: Dữ liệu công ty

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Những thay đổi trong Ban Điều hành trong năm 2025

Trong năm 2025, Ban Điều hành của Công ty Cổ phần Vincom Retail cơ bản được duy trì ổn định, qua đó bảo đảm tính liên tục trong công tác quản trị, điều hành và vận hành hệ thống bất động sản thương mại trên toàn quốc. Trong năm báo cáo, **không có thay đổi đối với vị trí Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý chủ chốt khác của Công ty**. Ban Điều hành tiếp tục thực hiện chức năng tổ chức triển khai kế hoạch kinh doanh, hiện thực hóa các định hướng chiến lược do HĐQT phê duyệt, đồng thời củng cố năng lực quản trị, kiểm soát rủi ro và nâng cao hiệu quả hoạt động toàn hệ thống.

Bên cạnh sự ổn định về nhân sự quản lý chủ chốt, Công ty đã thực hiện điều chỉnh cơ cấu trong Khối Kinh doanh và Vận hành theo hướng chuyên biệt hóa, phù hợp với đặc thù quản lý, khai thác và phát triển của hai nhóm sản phẩm chính gồm TTTM và KPTM. Việc tái cơ cấu này nhằm nâng cao tính chuyên sâu trong quản lý, tăng cường hiệu quả vận hành, tối ưu hóa hoạt động kinh doanh và nâng cao khả năng thích ứng với đặc điểm riêng của từng mô hình.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục củng cố nguồn nhân lực quản lý thông qua việc **nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ quản lý tại các khối chức năng và các TTTM**, đảm bảo đáp ứng yêu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh và nâng cao chất lượng dịch vụ trong toàn hệ thống.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Quy mô nhân sự

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số lao động hợp nhất của Công ty là **1.762 người**, **giảm 29% so với cùng kỳ năm trước**. Sự thay đổi này chủ yếu đến từ việc Công ty **tái cơ cấu mô hình nhân sự đối với bộ phận bảo vệ, chuyển từ hình thức lao động trực tiếp sang thuê ngoài dịch vụ chuyên nghiệp**, qua đó tối ưu hóa nguồn lực và chi phí vận hành.

Cơ cấu nhân sự

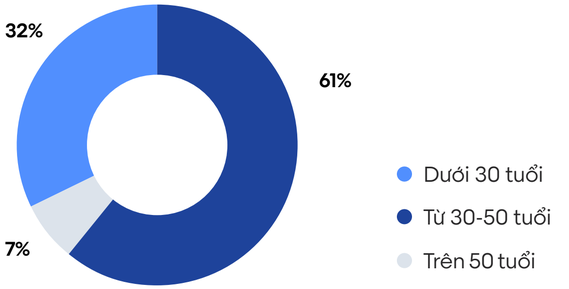
Cơ cấu nhân sự của Công ty duy trì sự cân bằng về giới tính, độ tuổi, trình độ học vấn và thâm niên làm việc. Lực lượng lao động tập trung chủ yếu ở nhóm tuổi 30 – 50, là nhóm nhân sự giữ vai trò nòng cốt trong vận hành và phát triển kinh doanh.

Cơ cấu theo độ tuổi

Lực lượng lao động của Công ty tập trung chủ yếu ở **nhóm tuổi từ 30 – 50**, với **1.078 người**, **chiếm khoảng 61% tổng số nhân sự**. Đây là nhóm nhân sự có kinh nghiệm chuyên môn và năng lực quản lý, đóng vai trò nòng cốt trong hoạt động vận hành và phát triển kinh doanh của hệ thống TTTM.

Nhóm **dưới 30 tuổi** có **556 người**, **chiếm khoảng 32%**, phản ánh nguồn nhân lực trẻ, năng động và có khả năng thích ứng nhanh với môi trường kinh doanh hiện đại. Trong khi đó, nhóm **trên 50 tuổi** chiếm **7%,** chủ yếu là các nhân sự có kinh nghiệm lâu năm và chuyên môn sâu.

Biểu đồ 2.3: Cơ cấu nhân sự theo độ tuổi

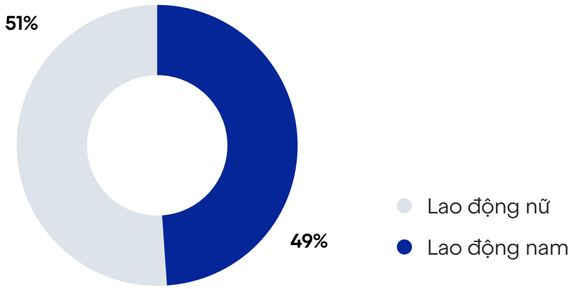


Cơ cấu theo giới tính

Vincom Retail duy trì môi trường làm việc đa dạng và cân bằng về giới tính. Tính đến cuối năm 2025, tỷ lệ lao động nam – nữ **khá cân bằng ở mức 51% và 49%**.

Sự cân bằng này góp phần tạo dựng môi trường làm việc bình đẳng, phù hợp với đặc thù của ngành dịch vụ bán lẻ và vận hành TTTM.

Biểu đồ 2.4: Cơ cấu nhân sự theo giới tính



Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

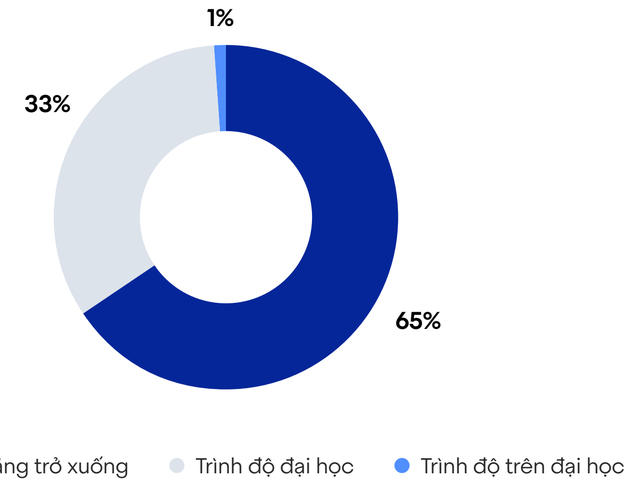
7 Báo cáo tài chính

Cơ cấu nhân sự (tiếp theo)

Cơ cấu theo trình độ học vấn

Đội ngũ nhân sự của Công ty có trình độ chuyên môn phù hợp với yêu cầu vận hành hệ thống TTTM. Tính tới cuối năm 2025, cơ cấu nhân sự theo trình độ học vấn như sau:

Biểu đồ 2.5: Cơ cấu nhân sự theo trình độ học vấn

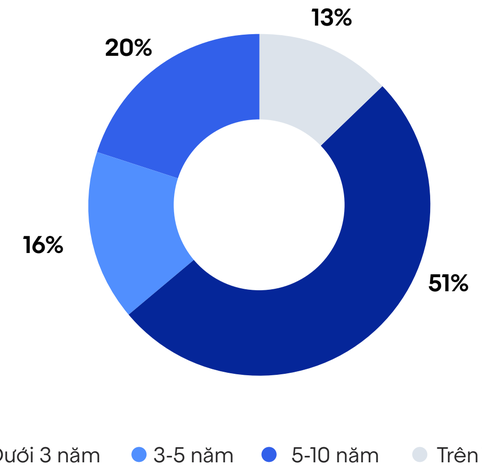


Nhóm nhân sự có **trình độ đại học và trên đại học chiếm khoảng 35% tổng lao động**, chủ yếu tập trung tại các vị trí quản lý, chuyên môn và các khối chức năng tại trụ sở Công ty. Trong khi đó, nhóm nhân sự có trình độ cao đẳng trở xuống chủ yếu làm việc tại các bộ phận vận hành, kỹ thuật và dịch vụ tại các TTTM.

Cơ cấu theo thâm niên làm việc

Cơ cấu thâm niên nhân sự cho thấy sự kết hợp giữa nguồn nhân lực mới và đội ngũ nhân sự gắn bó lâu dài với Công ty:

Biểu đồ 2.6: Cơ cấu nhân sự theo thâm niên làm việc



Nhóm nhân sự có **thâm niên từ 5 năm trở lên chiếm khoảng 33%**, đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì kinh nghiệm vận hành và truyền tải văn hóa doanh nghiệp. Đồng thời, việc bổ sung lực lượng nhân sự mới trong những năm gần đây giúp Công ty tăng cường nguồn lực để đáp ứng nhu cầu mở rộng và nâng cao chất lượng dịch vụ.

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tóm tắt các chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

Tổng quan về chính sách đối với Người lao động

Vincom Retail đặt con người là trung tâm của chiến lược phát triển bền vững và duy trì đầy đủ các chính sách về việc làm, phúc lợi, an toàn và phát triển nghề nghiệp cho người lao động. Công ty cam kết không sử dụng lao động trẻ em hoặc lao động cưỡng bức; bảo đảm người lao động được tham gia đầy đủ bảo hiểm xã hội, nghỉ phép và khám sức khỏe định kỳ theo quy định; đồng thời duy trì hệ thống phúc lợi cạnh tranh nhằm tăng cường an sinh và gắn kết lâu dài như các chế độ bảo hiểm bắt buộc, bảo hiểm sức khỏe mở rộng cho cán bộ lãnh đạo và người thân, các chương trình ưu đãi trong hệ sinh thái Vingroup, khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ ăn ca, và các cơ chế ghi nhận, khen thưởng phù hợp.

Các chính sách việc làm và quan hệ lao động được triển khai trên nguyên tắc minh bạch, công bằng và dựa trên năng lực, gắn với mục tiêu tạo việc làm ổn định, phát triển nghề nghiệp bền vững và bảo đảm tính liên tục trong vận hành. Trong năm 2025, **tỷ lệ bổ nhiệm nội bộ đạt 80% và Công ty hoàn thành 100% mục tiêu kế nhiệm.**

Công ty tiếp tục triển khai các chính sách an toàn và sức khỏe nghề nghiệp, bao gồm huấn luyện an toàn theo nhóm đối tượng, cấp phát trang thiết bị bảo hộ, khám sức khỏe định kỳ, quan trắc môi trường lao động và diễn tập ứng phó khẩn cấp tại các khu vực kỹ thuật, vận hành. Đồng thời, hoạt động đào tạo và phát triển tiếp tục được tăng cường với tổng số 147.266 giờ đào tạo, tăng 3% so với năm 2024.

Đối với đa dạng, cơ hội bình đẳng và không phân biệt đối xử (DEI), Công ty tiếp tục duy trì nguyên tắc không phân biệt đối xử trong tuyển dụng, sử dụng lao động, đào tạo, đãi ngộ và thăng tiến, đồng thời áp dụng Bộ quy tắc ứng xử và Chính sách bảo vệ người tố giác để hỗ trợ cơ chế tiếp nhận phản ánh, bảo mật danh tính và ngăn ngừa hành vi trả đũa.

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các chính sách

Phúc lợi và chính sách đãi ngộ

Vincom Retail duy trì hệ thống chính sách phúc lợi và đãi ngộ theo hướng kết hợp giữa việc tuân thủ đầy đủ các chế độ bắt buộc theo quy định của pháp luật và triển khai các cơ chế phúc lợi nội bộ có tính cạnh tranh. Bên cạnh việc bảo đảm các quyền lợi cơ bản như tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, thực hiện chế độ nghỉ phép và khám sức khỏe định kỳ, Công ty tiếp tục duy trì các chính sách hỗ trợ ăn ca, bảo hiểm sức khỏe mở rộng cho cán bộ nhân viên và người thân, các chương trình ưu đãi khi sử dụng sản phẩm, dịch vụ trong hệ sinh thái Vingroup như VSC, Vinmec, VinUni, VinFast, Vinhomes và Brighton College Việt Nam; quà tặng trong các dịp lễ, tết và các sự kiện nội bộ của Công ty các chương trình hỗ trợ người lao động và gia đình khi gặp tai nạn, bệnh tật hoặc các tình huống khó khăn; cùng với các cơ chế ghi nhận, khen thưởng như tháng lương thứ 13, thưởng thành tích, thưởng sáng kiến, thưởng "người tốt việc tốt" và các hình thức ghi nhận phù hợp khác.

Điểm nổi bật của chính sách phúc lợi tại Vincom Retail là phạm vi bao phủ rộng hơn so với yêu cầu tối thiểu của pháp luật, vốn chủ yếu tập trung vào các chế độ bắt buộc. Chính sách của Công ty được mở rộng theo hướng gia tăng giá trị thực tế cho người lao động và gia đình, đặc biệt thông qua bảo hiểm sức khỏe mở rộng cho người thân theo cấp cán bộ lãnh đạo, các cơ chế hỗ trợ an sinh và ưu đãi trong hệ sinh thái Vingroup. So với mặt bằng phổ biến trên thị trường, việc kết hợp giữa phúc lợi tài chính, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ tinh thần và lợi ích hệ sinh thái giúp Vincom Retail nâng cao tính cạnh tranh trong thu hút và giữ chân nhân sự.

Mức độ tuân thủ và hiệu quả triển khai được thể hiện ở việc Công ty tiếp tục thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm, nghỉ phép, khám sức khỏe định kỳ và các chính sách phúc lợi theo quy định cũng như chính sách nội bộ. Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện **02 đợt điều chỉnh lương diện rộng** vào tháng 4 và tháng 8, với khoảng **85% nhân sự hiện hữu** được điều chỉnh; đồng thời tiếp tục rà soát, nâng khung thu nhập theo hướng cạnh tranh hơn với thị trường, với mức tăng từ **10% đến 20%**. Lần cập nhật gần nhất trong năm 2026 tập trung vào điều chỉnh theo **mức lương tối thiểu vùng và mức giảm trừ thuế thu nhập cá nhân** theo quy định hiện hành, đồng thời tiếp tục rà soát thu nhập của cán bộ nhân viên trên toàn quốc nhằm bảo đảm tính cạnh tranh và phù hợp với thị trường. Việc duy trì cơ chế cập nhật thường xuyên cho thấy tính kịp thời, bài bản và khả năng thực thi hiệu quả của hệ thống chính sách.

Việc làm và quan hệ lao động

Vincom Retail triển khai chính sách việc làm trên nguyên tắc minh bạch, công bằng, dựa trên năng lực và thành tích, gắn với mục tiêu tạo việc làm ổn định, phát triển nghề nghiệp bền vững và bảo đảm tính liên tục trong vận hành. Các chính sách này được cụ thể hóa thông qua quy trình tuyển dụng minh bạch, cơ chế lương thưởng gắn với hiệu quả công việc, hệ thống đánh giá nhân sự định kỳ và các chương trình gắn kết nội bộ được tổ chức thường xuyên. Công ty tiếp tục duy trì các hoạt động như Happy Day hằng tháng, chương trình kỷ niệm 8/3, 20/10, các hoạt động đào tạo, hội thảo, teambuilding định kỳ, chương trình thi đua – gắn kết nhân dịp Sinh nhật Công ty vào ngày 23/11 hàng năm và tiệc cuối năm, qua đó góp phần tăng cường văn hóa doanh nghiệp và sự kết nối trong toàn hệ thống.

Điểm nổi bật trong chính sách việc làm của Vincom Retail là việc chú trọng phát triển nguồn lực nội bộ và bảo đảm tính kế thừa trong quản trị nhân sự. So với thông lệ phổ biến của thị trường, nơi nhiều doanh nghiệp vẫn phụ thuộc đáng kể vào tuyển dụng bên ngoài cho các vị trí quản lý, Vincom Retail duy trì định hướng ưu tiên phát triển và bổ nhiệm từ nội bộ. Đây là lợi thế quan trọng giúp tăng động lực phấn đấu, mở rộng cơ hội thăng tiến cho người lao động, giảm rủi ro gián đoạn nguồn lực và củng cố tính ổn định trong vận hành. Chính sách việc làm ổn định cùng hệ thống phúc lợi cạnh tranh cũng góp phần tạo việc làm bền vững cho lao động địa phương tại các khu vực có TTTM hiện diện.

Mức độ tuân thủ và hiệu quả triển khai được phản ánh qua các kết quả cụ thể trong năm 2025. Trong đó, **tỷ lệ bổ nhiệm nội bộ đạt 80%**, tăng **2% năm 2024**, đồng thời Công ty **hoàn thành 100% mục tiêu kế nhiệm**. Các kết quả này cho thấy chính sách phát triển nghề nghiệp, kế nhiệm và sử dụng lao động dựa trên năng lực đã được triển khai hiệu quả trên thực tế, không chỉ dừng ở mức định hướng chính sách.

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các chính sách (tiếp theo)

An toàn và sức khỏe nghề nghiệp

Vincom Retail cam kết cung cấp môi trường làm việc an toàn, lành mạnh và kiểm soát rủi ro một cách chủ động trên toàn hệ thống. Chính sách an toàn và sức khỏe nghề nghiệp bao phủ các nội dung về đào tạo, hướng dẫn, giám sát tuân thủ, cấp phát trang thiết bị bảo hộ, khám sức khỏe định kỳ, kiểm soát điều kiện làm việc, diễn tập ứng phó tình huống khẩn cấp và đánh giá rủi ro theo khu vực, vị trí công việc. Công ty đặc biệt chú trọng các khu vực kỹ thuật và vận hành TTTM như hệ thống điện, HVAC, thang máy – thang cuốn và khu vực hậu cần, là những nơi có mức độ rủi ro vận hành cao hơn.

Điểm nổi bật trong chính sách ATVSLĐ của Vincom Retail là cách tiếp cận theo hướng phòng ngừa chủ động và triển khai theo hệ thống, vượt trên yêu cầu tuân thủ tối thiểu. Nếu pháp luật chủ yếu đặt ra các nghĩa vụ cơ bản như huấn luyện an toàn, khám sức khỏe định kỳ, trang bị bảo hộ và bảo đảm điều kiện làm việc phù hợp, Công ty còn triển khai đánh giá rủi ro theo khu vực và vị trí công việc, quan trắc môi trường lao động, chuẩn hóa quy trình báo cáo – điều tra sự cố, đồng thời duy trì đội sơ cấp cứu tại chỗ tại Văn phòng Công ty và các Ban quản lý TTTM. Điều này cho thấy mức độ đầu tư cao hơn vào năng lực kiểm soát rủi ro và xây dựng văn hóa an toàn trong toàn hệ thống.

Mức độ tuân thủ và hiệu quả triển khai được thể hiện qua việc Công ty tổ chức đầy đủ các chương trình huấn luyện cho các nhóm đối tượng theo quy định. Năm 2025 Công ty đã mời Công ty TNHH Huấn Luyện An Toàn 1 (đơn vị có đủ điều kiện, huấn luyện trực tiếp và cấp chứng chỉ/ chứng nhận cho người được huấn luyện) để tổ chức khóa huấn luyện về an toàn lao động cho toàn bộ CBNV thuộc 6 nhóm. Cụ thể như sau:

Bảng 2.4: Số lượng nhân viên được đào tạo theo từng nhóm

	Nhóm 1	Nhóm 2	Nhóm 4	Nhóm 6	Sơ cấp cứu
Số lượng nhân viên được đào tạo	31	1	140	9	1

Ghi chú:
Nhóm 1: Người quản lý phụ trách công tác ATVSLĐ: a) Người đứng đầu đơn vị, cơ sở ; b) Cấp phó của người đứng đầu
Nhóm 2: Người làm công tác ATVSLĐ
Nhóm 3: NLĐ làm công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về ATVSLĐ
Nhóm 4: NLĐ không thuộc các nhóm được nêu
Nhóm 5: Người làm công tác y tế
Nhóm 6: An toàn, vệ sinh viên
Phân nhóm được quy định theo Nghị định số 2279/VBHN-BLĐTBXH

Trong đó:
- Nhóm 1, 2, 5, 6: Được cấp GCN huấn luyện ATVSLĐ
- Nhóm 3: Được cấp Thẻ an toàn
- Nhóm 4: Được ghi Sổ theo dõi huấn luyện ATVSLĐ

Ngoài ra, tại Trụ sở Công ty và từng Ban quản lý TTTM đều có thành lập đội sơ cấp cứu tại cơ sở để có thể hỗ trợ kịp thời CBNV.

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các chính sách (tiếp theo)

Đào tạo và phát triển

Vincom Retail xác định đào tạo và phát triển là một trụ cột chiến lược của tăng trưởng bền vững và xây dựng môi trường học tập liên tục nhằm nâng cao năng lực chuyên môn, quản lý và lãnh đạo cho đội ngũ nhân sự. Chính sách đào tạo được triển khai trên cơ sở chuẩn hóa lộ trình đào tạo theo các chức danh trọng điểm, gắn với khung năng lực, kết quả đánh giá hiệu quả công việc và định hướng phát triển nghề nghiệp. Công ty đồng thời áp dụng chính sách kế nhiệm, bảo đảm mỗi vị trí trọng yếu có từ 1 – 2 ứng viên dự phòng, qua đó nâng cao tính sẵn sàng của nguồn lực cho các giai đoạn phát triển mới.

Điểm nổi bật trong chính sách đào tạo của Vincom Retail là cách tiếp cận theo hướng phát triển năng lực toàn diện, thay vì chỉ tập trung vào các khóa học ngắn hạn hoặc huấn luyện đáp ứng nhu cầu trước mắt. So với thông lệ phổ biến của thị trường, hệ thống đào tạo của Công ty cho thấy sự đầu tư có chiều sâu hơn khi gắn chặt giữa khung năng lực, đánh giá hiệu quả công việc, đào tạo lãnh đạo, đội ngũ giảng viên nội bộ, chương trình kế nhiệm và văn hóa học tập liên tục. Đây là nền tảng quan trọng giúp Công ty không chỉ nâng cao năng lực vận hành mà còn chuẩn bị đội ngũ kế cận cho tăng trưởng dài hạn.

Mức độ tuân thủ và hiệu quả triển khai được phản ánh rõ qua các chỉ số trong năm 2025. Tổng số giờ đào tạo đạt **147.266 giờ**, tăng **3,5%** so với **142.346 giờ** năm 2024; bình quân đạt **81,27 giờ/CBNV**. Trong đó, **31.978 giờ** tương đương **22%** dành cho đội ngũ quản lý và **115.289 giờ** tương đương **78%** dành cho cán bộ nhân viên. Ngoài ra, **89,5%** cán bộ nhân viên đạt loại A/B trong kỳ thi tay nghề, vượt chỉ tiêu **80%**; **17 cá nhân** đạt giải Nhất – Nhì được quy hoạch vào danh sách phát triển **Vincom NextGen Leaders**; **10 giảng viên nội bộ xuất sắc** được vinh danh; và mạng lưới **356 giảng viên nội bộ** tiếp tục giữ vai trò nòng cốt trong hệ sinh thái học tập của Công ty. Các kết quả này cho thấy hoạt động đào tạo của Vincom Retail đã được triển khai thực chất và tạo ra tác động rõ nét đối với chất lượng nguồn nhân lực.

Đa dạng, cơ hội bình đẳng và không phân biệt đối xử

Vincom Retail cam kết xây dựng môi trường làm việc đa dạng, công bằng và hòa nhập, trong đó mọi quyết định liên quan đến tuyển dụng, sử dụng lao động, đào tạo, đãi ngộ và thăng tiến đều được thực hiện trên cơ sở năng lực, thành tích và yêu cầu công việc, không phân biệt giới tính, độ tuổi, tôn giáo hay đặc điểm cá nhân. Cách tiếp cận này là một bộ phận quan trọng trong hệ thống quản trị nguồn nhân lực có trách nhiệm của Công ty, đồng thời phù hợp với định hướng quản trị bền vững và các chuẩn mực quốc tế liên quan đến quyền lao động.

Công ty tái khẳng định nguyên tắc **không chấp nhận bất kỳ hình thức phân biệt đối xử nào** trong toàn hệ thống. Bộ quy tắc ứng xử cùng **Chính sách bảo vệ người tố giác** đã được ban hành và công bố công khai, qua đó thiết lập cơ chế tiếp nhận phản ánh bảo mật, cấm mọi hành vi trả đũa và tạo điều kiện để tiếng nói của người lao động được lắng nghe, tôn trọng và bảo vệ. Song song, Công ty tiếp tục khẳng định cam kết **không sử dụng lao động trẻ em hoặc lao động cưỡng bức** trên toàn hệ thống.

Trên thực tế, hiệu quả của việc xây dựng môi trường làm việc đa dạng, công bằng và hòa nhập được phản ánh qua việc Vincom Retail duy trì cơ chế phát triển nhân sự dựa trên năng lực và mở rộng cơ hội thăng tiến nội bộ cho người lao động. Trong năm 2025, **tỷ lệ bổ nhiệm nội bộ đạt 80%**, cho thấy khả năng tạo cơ hội phát triển công bằng cho đội ngũ trong hệ thống và mức độ trưởng thành của mô hình quản trị nhân sự. Đây không chỉ là chỉ dấu về hiệu quả phát triển con người mà còn là yếu tố quan trọng giúp tăng gắn kết, giữ chân nhân tài và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc quá mức vào tuyển dụng bên ngoài.

Điểm nổi bật trong cách tiếp cận DEI của Vincom Retail là Công ty không chỉ dừng ở tuyên bố nguyên tắc, mà đã thiết lập **cơ chế quản trị nội bộ hỗ trợ thực thi**, bao gồm Bộ quy tắc ứng xử và Chính sách bảo vệ người tố giác. So với yêu cầu pháp luật, vốn chủ yếu đặt ra nguyên tắc chung về bình đẳng và cấm phân biệt đối xử, việc doanh nghiệp chủ động xây dựng công cụ bảo vệ người lao động, bảo mật danh tính và ngăn ngừa trả đũa cho thấy mức độ cam kết cao hơn đối với môi trường làm việc công bằng, minh bạch và an toàn. So với mặt bằng phổ biến của thị trường, đây cũng là một điểm cộng rõ nét về quản trị nhân sự có trách nhiệm.

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Đánh giá chung về điểm nổi bật và hiệu quả triển khai

Nhìn chung, hệ thống chính sách lao động của Vincom Retail không chỉ đáp ứng yêu cầu tuân thủ theo quy định pháp luật mà còn được triển khai theo hướng mở rộng, đồng bộ và có tính cạnh tranh hơn so với mặt bằng phổ biến của thị trường ở nhiều khía cạnh, từ phúc lợi, phát triển nghề nghiệp đến an toàn lao động và cơ chế bảo vệ người lao động. Các kết quả thực thi trong năm 2025 như điều chỉnh lương diện rộng, tỷ lệ bổ nhiệm nội bộ 80%, hoàn thành 100% mục tiêu kế nhiệm, tổng số 147.266 giờ đào tạo và việc duy trì hệ thống huấn luyện, khám sức khỏe, quan trắc môi trường lao động cho thấy các chính sách này đã được triển khai thực chất, tạo ra tác động rõ ràng đối với an sinh, chất lượng nguồn nhân lực, tính ổn định trong vận hành và năng lực phát triển bền vững của Công ty.

Tình hình đầu tư các dự án

Trong năm 2025, Vincom Retail tiếp tục triển khai song song ba hướng đầu tư: **mở mới TTTM nhằm mở rộng quy mô hoạt động, nâng cấp tài sản hiện hữu nhằm cải thiện chất lượng khai thác trên toàn hệ thống và mở rộng quỹ đất dành cho phát triển TTTM và quỹ căn BĐS thương mại dịch vụ để bán trong tương lai.** Cách tiếp cận này giúp Công ty vừa mở rộng diện hiện diện, tăng quy mô quỹ đất để đảm bảo tăng trưởng, vừa nâng cao hiệu quả sử dụng của các tài sản đã đưa vào vận hành.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tình hình đầu tư các dự án

Khai trương thành công 3 TTTM trong năm 2025 với tỷ lệ lấp đầy đạt gần 100% ngay từ thời điểm khai trương

Trong năm 2025, Công ty khai trương thành công 03 TTTM với tổng diện tích sàn bán lẻ ("GFA") đạt gần 120.000 m² là Vincom Mega Mall ("VMM") Ocean City, VMM Royal Island và Vincom Plaza ("VCP") Vinh, ghi nhận kết quả vận hành tích cực ngay từ thời điểm mở cửa. **Tỷ lệ lấp đầy tại thời điểm khai trương đạt gần 100%**, phản ánh mức độ quan tâm cao từ các thương hiệu và đối tác khách thuê.

Hai dự án **VMM Ocean City và VMM Royal Island ghi nhận xấp xỉ trung bình 50.000 lượt khách/ ngày trong những ngày khai trương**, trong khi **VCP Vinh – dù diện tích nhỏ hơn, cũng thu hút trung bình tới hơn 31.600 lượt khách/ ngày trong những ngày khai trương.** Những kết quả này cho thấy sức hút hết sức khả quan của các dự án mới, đồng thời tạo nền tảng thuận lợi cho hoạt động khai thác thương mại và gia tăng lưu lượng khách trong các kỳ tiếp theo.

Nâng cấp tài sản và nâng tầm trải nghiệm khách mua sắm

Trong năm 2025, Công ty tập trung nâng tầm trải nghiệm khách hàng thông qua chương trình nâng cấp tài sản và chuẩn hóa chất lượng vận hành trên toàn hệ thống, với số tiền đầu tư nâng cấp cải tạo là 101 tỷ đồng, Công ty không chỉ thực hiện cải tạo lớn về cơ sở vật chất đối với hai TTTM trọng điểm là Vincom Center ("VCC") Bà Triệu và VCC Đồng Khởi, mà còn thực hiện các nâng cấp cần thiết tại các TTTM còn lại trong hệ thống. Riêng đối với VCC Bà Triệu và VCC Đồng Khởi, hai TTTM này được cải tạo toàn diện về không gian, thiết kế nội thất và cơ cấu ngành hàng, đồng thời bổ sung nhiều nhãn hàng mới nhằm gia tăng sức hút điểm đến. Vincom Center Đồng Khởi ghi nhận mức tăng trưởng lượt khách lên tới 51% sau cải tạo.

Trên quy mô toàn hệ thống, **trong năm, công ty đã thực hiện trên 800 hạng mục cải tạo** nhằm đảm bảo tiêu chuẩn vận hành đồng bộ và nâng cấp trải nghiệm đối với khách mua sắm.

Tiếp tục phát triển các dự án tiềm năng

Trong năm 2025, Công ty đã đặt cọc bổ sung 7.946 tỷ đồng đối với các dự án đã sẵn sàng về mặt pháp lý. Danh mục dự án tương ứng với số tiền đặt cọc bao gồm 02 TTTM tại dự án Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ, TP.HCM) và 01 quỹ căn thương mại dịch vụ tại dự án này.

Khoản đặt cọc này nằm trong chiến lược mở rộng quỹ đất phát triển TTTM và quỹ căn BĐS thương mại để bán tại các khu vực có tiềm năng phát triển dài hạn, duy trì tốc độ phát triển cao trong tương lai. Việc lựa chọn các dự án đã hoàn thiện pháp lý góp phần hạn chế rủi ro triển khai và tối ưu hóa tiến độ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo.

Tính tới 31/12/2025, Vincom Retail đã đặt cọc tổng cộng 24.895 tỷ đồng bao gồm 14.512 tỷ đồng để phát triển quỹ đất tương ứng 764.000 m² mặt sàn TTTM và 10.383 tỷ đồng để phát triển quỹ căn BĐS thương mại để bán (các lô TMDV) tại các dự án Vinhomes Royal Island, Vinhomes Golden Avenue và Vinhomes Green Paradise, dự kiến mở bán và bắt đầu bàn giao từ năm 2027.

VINCOM MEGA MALL ROYAL ISLAND

VINCOM MEGA MALL OCEAN CITY

VINCOM PLAZA VINH

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025
Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025
Tình hình đầu tư các dự án
Tình hình tài chính
Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Tình hình tài chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tóm tắt một số chỉ tiêu tài chính và hoạt động giai đoạn 2021–2025

Bảng 2.5: Các chỉ tiêu nổi bật theo Báo cáo tài chính

Đơn vị: Tỷ đồng	2021	2022	2023	2024	2025	Tăng/giảm năm 2025 so với năm 2024
Doanh thu thuần	5.891	7.361	9.791	8.939	8.837	-1,1%
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.701	6.865	7.796	7.878	8.400	6,6%
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.004	381	1.772	839	170	-79,8%
EBITDA[1]	3.250	4.725	6.020	5.152	5.274	2,4%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động cho thuê ("NOI")	3.161	4.857	5.746	5.626	5.798	3,1%
Lợi nhuận tài chính	(99)	179	816	948	3.687	289,0%
Lãi từ hoạt động khác	34	72	144	413	503	21,8%
Lợi nhuận trước thuế	1.692	3.524	5.526	5.133	8.083	57,5%
Lợi nhuận sau thuế	1.315	2.777	4.409	4.096	6.446	57,4%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông của công ty mẹ	1.315	2.776	4.409	4.096	6.446	57,4%
Tổng tài sản	37.873	42.701	47.654	55.226	61.279	11,0%
Diện tích sàn thương mại (GFA) - m²	1,607	1,700	1,700	1,795	1,914	6,6%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 – Công ty Cổ phần Vincom Retail và số liệu từ công ty. Diện tích sàn thương mại (GFA) giai đoạn 2021 – 2024 đã loại phần diện tích của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh đã chuyển nhượng, để so sánh tương đồng với số liệu năm 2025.

Chú thích:

- Số liệu trong bảng 1 nêu trên bao gồm lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, kết quả hoạt động tương ứng TTTM Vincom Nguyễn Chí Thanh đã được ghi nhận trên báo cáo tài chính
- (1) EBITDA = Lợi nhuận gộp – Chi phí bán hàng & Quản lý doanh nghiệp + Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại
- Diện tích sàn thương mại từ 2021 – 2024 đã loại diện tích mặt sàn (GFA) của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh để so sánh tương đương với số liệu năm 2025 đã không bao gồm TTTM này sau giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT.

Bảng 2.6: Các chỉ tiêu tài chính và hoạt động điều chỉnh

Đơn vị: Tỷ đồng	2024	2025	Tỷ lệ tăng/giảm so với năm 2024
Doanh thu thuần	8.701	8.712	0,1%
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.640	8.274	8,3%
EBITDA[1]	5.023	5.269	4,9%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động cho thuê ("NOI")	5.477	5.704	4,1%
Lợi nhuận tài chính	948	1.796	89,5%
Lợi nhuận trước thuế	5.058	5.953	17,7%
Lợi nhuận sau thuế	4.036	4.694	16,3%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	4.036	4.694	16,3%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 được kiểm toán và dữ liệu công ty đối với các điều chỉnh về lợi nhuận của các khoản thu nhập không thường xuyên chủ yếu từ việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, từ kết quả hoạt động tài chính của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, và một số khoản thu nhập khác trong năm 2025 có bản chất không lặp lại.

Tình hình tài chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tóm tắt các chỉ số tài chính giai đoạn 2021 – 2025

Bảng 2.7: Các chỉ số tài chính giai đoạn 2021 - 2025

Mục	2021	2022	2023	2024	2025
Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,36	1,81	1,61	2,08	1,54
Hệ số thanh toán nhanh[2]	1,72	1,46	1,09	0,85	1,44
Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Nợ/ Tổng tài sản	19,1%	21,7%	20,6%	24,1%	21,1%
Nợ/ Vốn chủ sở hữu	23,6%	27,8%	26,0%	31,7%	26,7%
Nợ ròng/ Vốn chủ sở hữu	-2,0%	-11,8%	-3,3%	3,6%	3,8%
Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	82,0%	75,3%	78,9%	77,7%	87,0%
Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	18,0%	24,7%	21,1%	22,3%	13,0%
Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	Công ty không thực hiện tính toán chỉ số này vì không phù hợp với mô hình kinh doanh				
Vòng quay tổng tài sản	15,2%	18,3%	21,7%	17,4%	15,2%
Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần[1]	22,3%	37,7%	45,0%	45,8%	53,9%
EBITDA/ Doanh thu thuần	55,2%	64,2%	61,5%	57,6%	59,7%
Lợi nhuận thuần hoạt động cho thuê TTTM ("NOI")/ Doanh thu thuần hoạt động cho thuê TTTM	67,7%	71%	74,2%	68,8%	68,4%
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu ("Return on Equity – ROE")[1]	4,4%	8,7%	12,4%	10,3%	10,4%
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản ("Return on Asset – ROA")[1]	3,4%	6,9%	9,8%	8,0%	8,1%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần[3]	29,8%	44,5%	46,6%	42,2%	44,1%

Chú thích:

- (1) Số liệu năm 2025 đã điều chỉnh về lợi nhuận của các khoản thu nhập không thường xuyên chủ yếu từ việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, từ kết quả hoạt động tài chính của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, và một số khoản thu nhập khác trong năm 2025 có bản chất không lặp lại;
- (2) Để phản ánh đúng bản chất của hệ số thanh toán nhanh, mục tài sản ngắn hạn khác cũng được loại bỏ trong tính toán;
- (3) Lợi nhuận hoạt động kinh doanh là lợi nhuận không bao gồm lợi nhuận hoạt động tài chính và lợi nhuận khác.

Tình hình tài chính

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Đánh giá và phân tích tình hình tài chính

Kết quả tài chính năm 2025 phản ánh sự cải thiện đồng thời của nền tảng kinh doanh cốt lõi, chất lượng doanh thu và hiệu quả quản lý vốn. Mặc dù doanh thu thuần hợp nhất giảm nhẹ do không còn ghi nhận nguồn thu chuyển nhượng bất động sản như năm trước, hoạt động cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan vẫn duy trì tăng trưởng tích cực, tiếp tục củng cố vai trò là nguồn thu nền tảng và có tính bền vững cao của Công ty. Đồng thời, việc ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động tài chính trong năm cũng góp phần hỗ trợ tăng trưởng lợi nhuận chung. Trên cơ sở đó, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế đều ghi nhận mức tăng trưởng tích cực so với năm trước; nếu loại trừ các yếu tố mang tính không thường xuyên và điều chỉnh để đảm bảo tính so sánh tương đồng, kết quả tài chính của Công ty vẫn cho thấy xu hướng cải thiện rõ nét từ hoạt động kinh doanh cốt lõi.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm 2025, trên cơ sở loại trừ ảnh hưởng từ lợi nhuận phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, kết quả hoạt động của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh và một số khoản thu nhập khác trong năm 2025 có bản chất không lặp lại, **biên lợi nhuận sau thuế, ROE và ROA lần lượt đạt 53,9%, 10,4% và 8,1%.** So với năm 2024, biên lợi nhuận sau thuế cải thiện 8,1 điểm phần trăm, phản ánh chất lượng lợi nhuận được cải thiện. ROE và ROA tăng nhẹ 0,1% so với năm trước do có sự mở rộng lớn về tổng tài sản và vốn chủ sở hữu ở thời điểm cuối năm 2025 so với năm 2024 (lần lượt là 11% và 15,4%). Trong đó, phần lớn mức tăng tài sản và vốn chủ sở hữu đến từ mức tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Bên cạnh đó, **biên lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (Net Operating Income – NOI)** đạt **68,4%**, giảm nhẹ so với mức **68,8%** của năm 2024, chủ yếu do phát sinh khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi liên quan đến khách hàng ngành vui chơi giải trí do tác động từ dịch Covid. Nếu loại trừ yếu tố này, **tỷ suất lợi nhuận NOI ước đạt 69,5%**, tăng **0,7 điểm phần trăm** so với cùng kỳ. Qua đó cho thấy năng lực kiểm soát chi phí vận hành và chất lượng doanh thu cho thuê của Công ty tiếp tục được duy trì ổn định.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay tổng tài sản năm 2025 đạt 15,2%, giảm so với mức 17,4% của năm 2024. Diễn biến này tiếp tục chủ yếu phản ánh việc quy mô tổng tài sản tăng gần 11% trong năm, phần lớn mức tăng là các khoản đặt cọc để mở rộng quỹ căn thương mại dịch vụ (TMDV) của Vincom Retail tại dự án Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ, TPHCM) cũng như đặt cọc mở rộng quỹ đất mở TTTM cũng tại dự án trên do đã đạt các mốc phê duyệt pháp lý cần thiết, trong khi việc xây dựng và bàn giao hoặc đi vào vận hành của các dự án mới này của Vincom Retail sẽ xảy ra trong tương lai nên chưa phản ánh vào kết quả kinh doanh của năm 2025. Cụ thể, các quỹ căn thương mại dịch vụ và TTTM tại Cần Giờ sẽ được mở bán/ khai trương tương ứng từ năm 2028.

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2025 đạt **1,54 lần**, giảm so với mức 2,08 lần của năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc **tỷ trọng tài sản ngắn hạn giảm từ 22,3% xuống 13,0%** tổng tài sản, chủ yếu do Công ty thực hiện **tái phân loại một số khoản đặt cọc hợp tác kinh doanh (BCC)** liên quan đến quỹ căn TMDV tại một số dự án gồm Vinhomes Royal Island và Vinhomes Golden Avenue từ tài sản ngắn hạn khác sang tài sản dài hạn khác, phù hợp với tiến độ triển khai và điều chỉnh lịch mở bán của các dự án trên. Trong khi đó, **hệ số thanh toán nhanh tăng** lên **1,44 lần**, so với **0,85 lần** của năm 2024, cho thấy chất lượng tài sản lưu động có sự cải thiện. Cả hai hệ số đều duy trì **trên ngưỡng 1 lần**, qua đó Công ty vẫn đảm bảo khả năng đáp ứng đầy đủ các nghĩa vụ nợ ngắn hạn và duy trì trạng thái thanh khoản an toàn.

Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn và tài sản

Công ty tiếp tục duy trì chính sách đòn bẩy thận trọng. Tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản năm 2025 ở mức 21,1%, giảm 3 điểm phần trăm so với năm 2024, trong khi tỷ lệ Nợ ròng/Vốn chủ sở hữu tăng nhẹ từ 3,6% lên 3,8%. Trong năm, Công ty đã thu xếp hai khoản vay mới trong quý III/2025 với **lãi suất từ 7,68% đến 9% — thấp hơn đáng kể so với mặt bằng lãi suất các khoản vay trước đó (9% – 11,43%)**, tối ưu hóa chi phí vốn trước khi tình hình lãi suất có biến động bất lợi vào thời điểm cuối năm.

Về cấu trúc tài sản, tỷ trọng tài sản dài hạn tăng lên 87,0% tổng tài sản (so với 77,7% năm 2024). Bên cạnh yếu tố tái phân loại các khoản đặt cọc như đã nêu, xu hướng này cũng phản ánh việc Công ty tiếp tục mở rộng danh mục bất động sản đầu tư, phù hợp với định hướng phát triển trên cơ sở nắm giữ và khai thác tài sản dài hạn.

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tóm tắt tình hình cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu tại ngày 31/12/2025: 2.328.818.410 cổ phiếu phổ thông

Tổng số cổ phiếu lưu hành tại ngày 31/12/2025: 2.272.318.410 cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu được chuyển nhượng tự do tại ngày 31/12/2025: 901.384.017 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng tại ngày 31/12/2025: 1.370.934.393 cổ phiếu[1]

Ghi chú:

(1) Tính trên số lượng cổ phiếu của các cổ đông sở hữu từ 5% trở lên như thống kê chi tiết dưới đây.

Tình hình cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2025

Bảng 2.8: Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2025

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**	**0,00%**	**0**	**0**	**0**
2	**Cổ đông sáng lập/cổ đông FDI**	**0**	**0,00%**	**0**	**0**	**0**
	– Trong nước	0	0,00%	0	0	0
	– Nước ngoài	0	0,00%	0	0	0
3	**Cổ đông lớn (sở hữu trên 5%)**	**1.370.934.393**	**60,33%**	**2**	**2**	**0**
	– Trong nước	1.370.934.393	**60,33%**	2	2	0
	– Nước ngoài	0	0,00%	0	0	0
4	**Công đoàn Công ty**	**0**	**0,00%**	**0**	**0**	**0**
	– Trong nước	0	0,00%	0	0	0
	– Nước ngoài	0	0,00%	0	0	0
5	**Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi**	**0**	**0,00%**	**0**	**0**	**0**
6	**Cổ đông khác**	**901.384.017**	**39,67%**	**29.913**	**235**	**29.678**
	– Trong nước	584.385.715	25,72%	29.296	90	29.206
	– Nước ngoài	316.998.302	13,95%	617	145	472
7	**Tổng SLCP lưu hành**	**2.272.318.410**	**100,00%**	**29.915**	**237**	**29.678**
	– Trong nước	1.955.320.108	86,05%	29.298	92	29.206
	– Nước ngoài	316.998.302	13,95%	617	145	472
	Cổ phiếu quỹ	**56.500.000**				

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2025 (tiếp theo)

Bảng 2.9: Sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			
1	Trần Mai Hoa	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Nguyễn Thế Anh	Thành viên HĐQT	0	0
3	Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT	0	0
4	Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập HĐQT	0	0
5	Fong, Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập HĐQT	0	0
	BAN ĐIỀU HÀNH			
1	Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc	61	0
2	Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc Vận hành	0	0
3	Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	0	0
4	Nguyễn Thị Lan Hương	Kế toán trưởng	0	0
	BAN KIỂM SOÁT			
1	Nguyễn Thành Trung	Trưởng Ban	0	0
2	Nguyễn Hoàng Mây	Thành viên	0	0
3	Nguyễn Việt Hà Lan	Thành viên	0	0
	THƯ KÝ CÔNG TY			
1	Vũ Nguyên Hải Đường	Người phụ trách Quản trị Công ty	0	0

Bảng 2.10: cổ đông lớn sở hữu trên 5% số lượng cổ phiếu lưu hành

STT	Họ và tên	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	943.219.292	40,5%
2	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	427.715.101	18,4%

Bảng 2.11: Danh sách 20 cổ đông tổ chức lớn nhất

STT	Họ và tên	Số cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2025	Tỷ lệ sở hữu (%) tại ngày 31/12/2025
1	Công ty cổ phần Kinh doanh Thương mại Sado	943.219.292	40,50%
2	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	427.715.101	18,37%
3	Employees Provident Fund Board	40.000.000	1,72%
4	Government of Singapore	37.627.188	1,62%
5	Redwheel Funds - Redwheel Next Generation Emerging Markets Equity Fund	19.252.620	0,83%
6	VanEck Vietnam ETF	14.919.922	0,64%
7	Fubon FTSE Vietnam ETF	11.328.180	0,49%
8	Monetary Authority of Singapore	11.209.447	0,48%
9	CTBC Vietnam Equity Fund	10.800.000	0,46%
10	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	10.311.000	0,4%
11	Lumen Vietnam Fund	10.089.433	0,43%
12	Tianhong Vietnam Thematic Fund (QDII)	9.720.000	0,4%
13	Quỹ đầu tư cổ phiếu Việt Nam chọn lọc	8.528.900	0,37%
14	Amundi Funds - New Silk Road	7.892.100	0,34%
15	Hanoi Investments Holdings Limited	7.231.900	0,3%
16	Amersham Industries Limited	6.899.000	0,3%
17	Robeco Capital Growth Funds - Robeco Emerging Markets Equities	5.000.000	0,2%
18	AMSelect - Robeco Global Equity Emerging	4.955.700	0,2%
19	LionGlobal Vietnam Fund	4.898.582	0,2%
20	Quỹ ETF DCVFMVN30	4.372.123	0,2%

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Các giao dịch trong năm

Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, BKS, BGĐ): không có
Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt: không có
Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn: không có
Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm: không có

Quá trình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu từ khi thành lập đến nay

Bảng 2.12: Thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu từ thời điểm thành lập

Thời điểm	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Ghi chú
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
2019-2025	0	23.288.184.100.000	Không thay đổi vốn điều lệ

Chính sách cổ tức

Chính sách cổ tức sẽ được trình bày chi tiết tại Chương 5: Quản trị công ty.

Cổ phiếu quỹ

Tổng số cổ phiếu quỹ tại ngày 31/12/2025: 56.500.000 cổ phiếu.

Trong năm 2025, Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

Các chứng khoán khác

Tính đến 31/12/2025, công ty không có các loại chứng khoán khác và trong năm, công ty không phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào. Tuy nhiên, trong năm, công ty đã phát hành khoản vay hợp vốn với tổng giá trị hơn 6.200 tỷ đồng. Trong đó có một khoản vay bằng đồng USD với lãi suất cố định 9%/năm và một khoản vay bằng VND với lãi suất thả nổi (lãi suất trong năm 2025 là 7,68%/năm).

Tại ngày 31/12/2025, công ty có các khoản vay và nợ thuê tài chính với tổng giá trị là 6.401 tỷ đồng.

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Trong năm 2025, cùng với việc mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả vận hành, Vincom Retail tiếp tục tích hợp các yếu tố môi trường và xã hội vào hoạt động đầu tư và khai thác hệ thống TTTM. Với đặc thù là doanh nghiệp vận hành chuỗi tài sản bán lẻ quy mô lớn, Công ty tập trung vào việc kiểm soát rủi ro môi trường, chuẩn hóa quy trình vận hành và tối ưu hiệu quả sử dụng nguồn lực trong dài hạn.

Về môi trường, năm 2025 ghi nhận những chuyển biến cụ thể trong quản lý năng lượng và tài nguyên. Công ty đã xây dựng và ban hành **bộ quy định vận hành tiêu chuẩn đối với toàn bộ hệ thống điện**, bao gồm quy trình vận hành, kiểm tra, bảo trì định kỳ và xử lý sự cố, nhằm giảm thất thoát năng lượng và hạn chế gián đoạn vận hành. Việc chuẩn hóa các quy trình vận hành này cũng góp phần hình thành hệ thống quản lý vận hành thống nhất trên toàn hệ thống TTTM, hỗ trợ kiểm soát các rủi ro môi trường trong quá trình vận hành TTTM. Song song, các giải pháp tối ưu năng lượng được tích hợp ngay từ giai đoạn thiết kế, phù hợp với đặc thù khí hậu từng khu vực, kết hợp hệ thống quản lý tòa nhà thông minh (BMS) để giám sát và điều khiển tiêu thụ điện trong quá trình vận hành.

Hệ thống điện mặt trời áp mái được triển khai tại **58 TTTM**, sản xuất khoảng **15,9 triệu kWh** điện tái tạo, tương đương mức **giảm gần 12.809 tấn CO_2** gián tiếp từ sử dụng điện lưới. Các giải pháp vận hành như hệ thống quản lý tòa nhà (BMS), chiếu sáng LED và tối ưu hóa hệ thống HVAC tiếp tục được áp dụng đồng bộ, hỗ trợ kiểm soát cường độ tiêu thụ năng lượng trên mỗi mét vuông sàn cho thuê trong quá trình vận hành thường xuyên.

Công tác quản lý nước và chất thải được triển khai thống nhất trên toàn hệ thống. Trong năm 2025, **không ghi nhận trường hợp vi phạm pháp luật nào liên quan đến hoạt động xả thải ra môi trường**. Hoạt động phân loại rác tại nguồn và các chương trình tái chế giúp toàn hệ thống xử lý và tái chế trung bình **khoảng 80 tấn rác mỗi tháng**, đồng thời Vincom Retail tham gia các chiến dịch môi trường quy mô địa phương tại **28 tỉnh, thành phố**.

Hệ thống điện mặt trời
tại 58 TTTM sản xuất

15,9 TRIỆU KWH

giảm gần

12.809 TẤN CO_2

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình tổ chức nhân sự năm 2025

Tình hình đầu tư các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Về xã hội, hệ thống TTTM của Vincom Retail không chỉ tiếp tục đóng vai trò là nền tảng thương mại – dịch vụ mà còn đóng vai trò là không gian kết nối cộng đồng, góp phần thúc đẩy các hoạt động văn hóa, giải trí và giao lưu xã hội trong đời sống đô thị tại nhiều tỉnh, thành phố. Trong năm 2025, toàn hệ thống tổ chức hơn **13.000 sự kiện**, qua đó góp phần gia tăng lưu lượng khách tới hệ thống TTTM và KPTM trong năm đạt kỉ lục 232 triệu lượt, tăng 21% so với năm trước, hỗ trợ tích cực cho khách thuê trong việc tăng doanh thu và củng cố vai trò của TTTM như điểm đến mua sắm, giải trí và sinh hoạt cộng đồng.

Thông qua hợp tác với khách thuê, đặc biệt trong nhóm ngành F&B, Công ty từng bước thúc đẩy các thay đổi trong mô hình vận hành theo hướng tiết giảm vật liệu nhựa dùng một lần. Các gian hàng F&B trong hệ thống đã **thay thế trung bình khoảng 1,8 triệu cốc nhựa và 400.000 ống hút nhựa mỗi tháng** bằng vật liệu phù hợp hơn. Đồng thời, toàn hệ thống ghi nhận **768 gian hàng kinh doanh hơn 275.000 sản phẩm thân thiện môi trường**, giúp khách hàng dễ dàng tiếp cận các lựa chọn tiêu dùng phù hợp với xu hướng mới.

Ngoài ra, các sáng kiến số hóa quy trình nội bộ giúp tiết kiệm **223.412 trang giấy** trong năm, góp phần giảm tiêu thụ tài nguyên trong hoạt động văn phòng và quản lý vận hành. Bên cạnh đó, việc mở rộng hạ tầng giao thông xanh được triển khai đồng bộ với **5.860 trụ sạc xe máy điện và 1.371 trụ sạc ô tô điện** trong toàn hệ thống, tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng sử dụng phương tiện thân thiện môi trường tại các đô thị, cũng như điểm đến cho khách du lịch trong nước di chuyển bằng ô tô điện.

Tổng thể, các số liệu ghi nhận trong năm 2025 cho thấy nỗ lực của Vincom Retail trong quá trình từng bước chuẩn hóa vận hành và kiểm soát các tác động phát sinh từ hoạt động kinh doanh trong bối cảnh quy mô hệ thống ngày càng mở rộng. Các sáng kiến môi trường và xã hội được triển khai đồng bộ không chỉ góp phần giảm thiểu tác động môi trường mà còn nâng cao giá trị sử dụng của hệ thống TTTM đối với khách hàng, đối tác và cộng đồng địa phương. Đây là cơ sở thực tiễn để Công ty tiếp tục rà soát tiêu chuẩn vận hành, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực và duy trì sự cân bằng giữa tăng trưởng kinh doanh và trách nhiệm môi trường – xã hội trong các giai đoạn tiếp theo.

Phân tích chi tiết về các chỉ tiêu, phương pháp đo lường và cụ thể hơn về các chương trình triển khai trong năm được trình bày chi tiết tại Chương 6 - Báo cáo Phát triển Bền vững của Báo cáo thường niên và Báo cáo Phát triển Bền vững 2025

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo
thường niên **2025**

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường bán lẻ năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

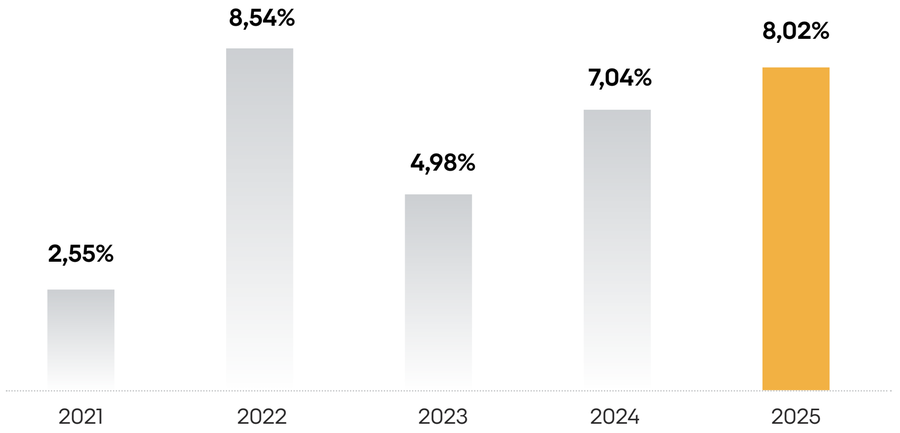
Kinh tế vĩ mô Việt Nam lấy lại đà tăng trưởng

Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn tiếp tục có nhiều bất ổn về địa chính trị, Việt Nam tiếp tục là một trong những nền kinh tế ghi nhận tăng trưởng tích cực trong khu vực, đồng thời duy trì được lạm phát ở mức thấp, tăng trưởng cả về tiêu dùng và dòng vốn đầu tư.

Trước hết, tăng trưởng **GDP năm 2025 đạt mức cao thứ hai trong vòng 15 năm qua** là chỉ dấu quan trọng phản ánh sức bật nội tại của nền kinh tế nhờ nền tảng khá cân bằng giữa sản xuất – xuất khẩu, tiêu dùng nội địa và đầu tư. Trong khi nhiều nền kinh tế mới nổi khác chịu áp lực lớn từ tỷ giá, dòng vốn đảo chiều hoặc thâm hụt ngân sách, Việt Nam duy trì được sự ổn định tương đối, giúp GDP tăng trưởng trong một môi trường rủi ro toàn cầu cao mà không tạo ra các mất cân đối vĩ mô nghiêm trọng.

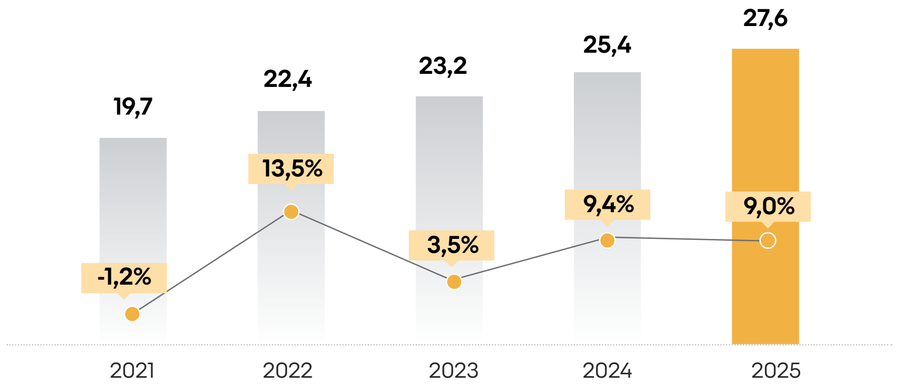
Song song với đó, dòng vốn FDI vẫn là trụ cột mang tính cấu trúc của tăng trưởng. **FDI giải ngân năm 2025 đạt mức cao nhất trong 5 năm**, phản ánh rõ nét sự dịch chuyển chiến lược của các tập đoàn đa quốc gia trong bối cảnh tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu. Khi xung đột địa chính trị tại nhiều khu vực tiếp tục làm gián đoạn chuỗi cung ứng và thương mại quốc tế, các nhà đầu tư ngày càng ưu tiên những nền kinh tế có môi trường chính trị ổn định, chi phí cạnh tranh và khả năng hội nhập sâu với mạng lưới thương mại toàn cầu. Việt Nam hội tụ đầy đủ các yếu tố: mạng lưới FTA rộng, lực lượng lao động trẻ, năng lực sản xuất ngày càng được nâng cấp và vị trí địa chiến lược tại Đông Nam Á. Điều này không chỉ đóng góp trực tiếp vào tăng trưởng GDP, mà còn tạo hiệu ứng lan tỏa về việc làm, thu nhập và năng suất dài hạn của nền kinh tế - tiền đề để duy trì tốc độ tăng trưởng bán lẻ so với các quốc gia khác trong khu vực, với động lực là tiêu dùng nội địa.

Biểu đồ 3.1: Tăng trưởng GDP 2021 - 2025 (%)



Nguồn: Tổng cục thống kê

Biểu đồ 3.2: FDI giải ngân (tỷ USD) và tăng trưởng vốn FDI giải ngân giai đoạn 2021-2025 (%)



Nguồn: Cục Đầu tư Nước Ngoài, Bộ Tài Chính

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường bán lẻ năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

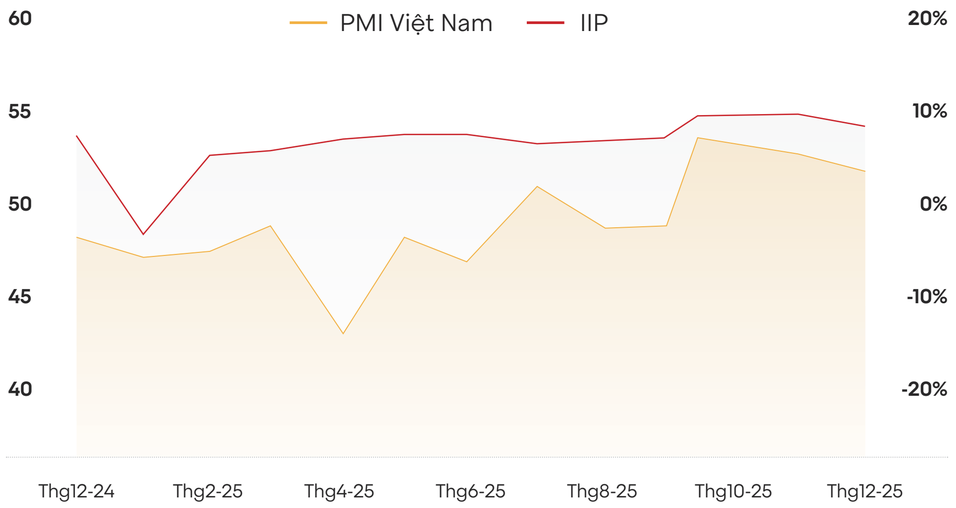
7 Báo cáo tài chính

Kinh tế vĩ mô Việt Nam lấy lại đà tăng trưởng (tiếp theo)

Không chỉ vậy, **chỉ số Nhà Quản trị Mua hàng (Purchasing Managers' Index - "PMI") duy trì trên ngưỡng 50 trong suốt nửa cuối năm 2025** cho thấy hoạt động sản xuất đã bước vào pha mở rộng bền vững, thay vì phục hồi kỹ thuật ngắn hạn. Đây là điểm khác biệt quan trọng so với giai đoạn đầu hậu Covid, khi PMI bật tăng mạnh nhưng thiếu độ bền do cầu toàn cầu suy yếu nhanh. Song hành với đó, **chỉ số Sản Xuất Công Nghiệp (Index of Industrial Production - "IIP") ghi nhận mức tăng trưởng hai chữ số** so với cùng kỳ trong các tháng cuối năm, cho thấy không chỉ đơn hàng mới phục hồi mà năng lực sản xuất thực tế cũng đang được khai thác hiệu quả hơn.

Các chỉ báo trên cho thấy các động lực duy trì việc làm và thu nhập ở mức tốt, tạo tác động tích cực tới tiêu dùng.

Biểu đồ 3.3: Chỉ số PMI và IIP của Việt Nam



Nguồn: S&P Global, Tổng cục thống kê

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường bán lẻ năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Thị trường bán lẻ duy trì đà tăng trưởng – điều kiện thuận lợi cho sự mở rộng mạnh mẽ của các thương hiệu quốc tế và nội địa

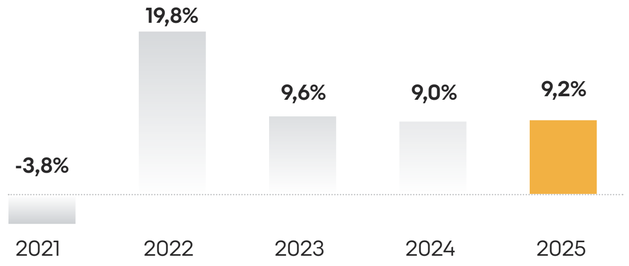
Trên nền tảng vĩ mô tích cực, thị trường bán lẻ tiếp tục được hưởng lợi. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2025 tăng 9,2% so với năm trước, trong đó nhóm dịch vụ lưu trú, ăn uống và du lịch tiếp tục duy trì tỷ trọng cao trong cơ cấu tiêu dùng. Diễn biến này phản ánh xu hướng tiêu dùng dịch chuyển theo hướng ưu tiên trải nghiệm, giải trí và dịch vụ, thay vì chỉ tập trung vào mua sắm hàng hóa truyền thống. Tuy vậy, mức tăng trưởng năm 2025 vẫn chưa quay về tốc độ tăng trưởng hai chữ số trước dịch Covid.

Báo cáo của các đơn vị nghiên cứu thị trường cho thấy có một **xu hướng mở rộng mạnh mẽ của các thương hiệu quốc tế và trong nước** tại thị trường Việt Nam, và số liệu nội bộ cũng xác nhận tín hiệu này khi trong năm 2025 đã có 269 thương hiệu mới gia nhập hệ thống, trên nền tảng hơn 1.000 thương hiệu đang hoạt động tại các TTTM Vincom. Các nhóm ngành Ẩm thực (F&B), Thời trang và Giải trí – phong cách sống là các nhân tố tăng trưởng chính, phù hợp với sự gia tăng nhu cầu về trải nghiệm và tương tác trực tiếp của người tiêu dùng. Diễn biến này góp phần **thúc đẩy nhu cầu thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại có quy mô lớn, mô hình đồng bộ và khả năng thu hút lưu lượng khách ổn định**.

Điều này cũng thúc đẩy các TTTM không chỉ đóng vai trò là điểm đến mua sắm mà đang dần trở thành không gian trải nghiệm và giao lưu xã hội, góp phần gia tăng thời gian lưu trú của khách hàng, cải thiện lưu lượng khách và tạo động lực tăng trưởng bền vững cho ngành bán lẻ.

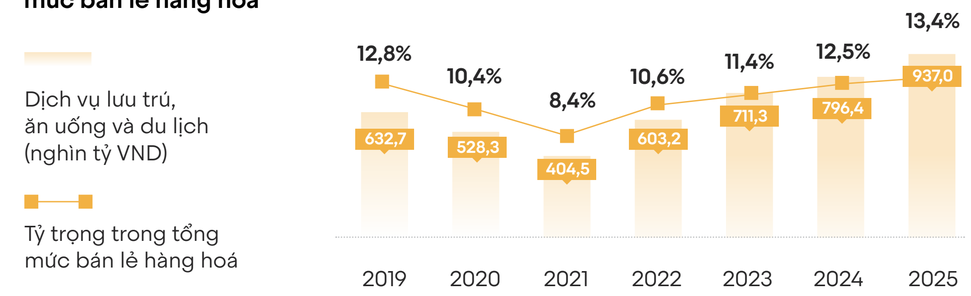
Về nguồn cung, năm 2025 không có đột biến về nguồn cung bất động sản bán lẻ tại cả thị trường Hà Nội và TP.HCM. Theo CBRE, nguồn cung mặt bằng bán lẻ tăng nhẹ so với năm trước, với khoảng 58.000 m² sàn mới tại Hà Nội và 15.000 m² tại TP.HCM. Việc nguồn cung bổ sung ở mức vừa phải trong bối cảnh nhu cầu thuê duy trì tích cực đã góp phần giúp tỷ lệ trống giảm nhẹ tại cả hai thị trường và giá thuê tiếp tục tăng. Với nhu cầu cho thuê cao và nguồn cung tiếp tục duy trì ở mức ổn định, **giá chào thuê tiếp tục tăng ở mức một chữ số tại cả khu vực trung tâm (CBD) và ngoài trung tâm.**

Biểu đồ 3.4: Tăng trưởng YoY (%) của tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng



Nguồn: Tổng cục thống kê

Biểu đồ 3.5: Dịch vụ lưu trú, ăn uống, du lịch (nghìn tỷ VND) và tỷ trọng trong tổng mức bán lẻ hàng hóa



Nguồn: Tổng cục thống kê

Đánh giá về hoạt động kinh doanh và các kết quả đạt được trong năm 2025

Với tâm thế luôn chủ động nắm bắt và kiến tạo xu hướng của thị trường, năm 2025 ghi nhận nhiều kết quả tích cực trong hoạt động kinh doanh của Vincom Retail khi Công ty **tiếp tục duy trì vị thế là nhà phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ số 1 tại Việt Nam**. Những kết quả này phản ánh hiệu quả của chiến lược phát triển mạng lưới, tối ưu hóa danh mục ngành hàng và nâng cao trải nghiệm khách hàng mà Công ty đã triển khai trong suốt năm qua. Kết quả kinh doanh và hiệu quả vận hành đều tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng khả quan so với năm trước.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Đánh giá về hoạt động kinh doanh và các kết quả đạt được trong năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Đánh giá tổng quan về hoạt động kinh doanh

Về kết quả kinh doanh và hiệu quả tài chính

- Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng trưởng **6,6%** so với năm trước (nếu loại trừ kết quả hoạt động của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, tăng trưởng là **8,3%**).
- Biên lợi nhuận EBITDA **tăng từ 57,6% lên 59,7%**;
- **Lợi nhuận sau thuế (LNST) năm 2025** đạt 4.694 tỷ đồng, tăng trưởng 16,3% (*).
- **ROE năm 2025** là 10,4%, tăng 0,1 điểm phần trăm (*)
- **ROA năm 2025** là 8,1%, tăng 0,1 điểm phần trăm (*)

Ghi chú: (*) Các chỉ số tăng trưởng LNST, ROE, ROA đã loại lợi nhuận từ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, kết quả hoạt động của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh và một số khoản thu nhập khác trong năm 2025 có bản chất không lặp lại để so sánh tương đồng.

Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan tăng trưởng

6,6% so với năm trước

Biên lợi nhuận EBITDA tăng từ 57,6% lên

59,7%

LNST năm 2025 đạt

4.694 TỶ ĐỒNG

tăng trưởng 16,3%

ROE năm 2025

10,4% tăng 0,1 điểm phần trăm

ROA năm 2025

8,1% tăng 0,1 điểm phần trăm

Về kết quả hoạt động

- Tỷ lệ lấp đầy tại ngày 31/12/2025 đạt **88,1%**, tăng **2,7 điểm phần trăm** so với 31/12/2024. Xu hướng này được thể hiện ở tất cả các mô hình TTTM.

- Lượt khách đến TTTM **tăng trưởng 21%** so năm trước. Trong đó, cả bốn mô hình TTTM đều có **tăng trưởng lượt khách từ 19,2 đến 22,3%**.

Bảng 3.1: Tỷ lệ lấp đầy của các mô hình TTTM Vincom năm 2024 và 2025 và tăng trưởng lượt khách giữa 2 năm

Mô hình TTTM	**Tỷ lệ lấp đầy** tại 31/12/2024	**Tỷ lệ lấp đầy** tại 31/12/2025	**Thay đổi** (điểm phần trăm)	**Tăng trưởng lượt khách** (YoY)
Vincom Center	95,9%	96,6%	0,7	21,5%
Vincom Mega Mall	89,4%	92,7%	3,3	19,2%
Vincom Plaza	81,6%	84,1%	2,5	22,3%
Vincom+	71,2%	80,2%	9	21,3%
Toàn hệ thống	**85,4%**	**88,1%**	**2,7**	**21%**

Nguồn: Dữ liệu công ty

Đánh giá về hoạt động kinh doanh và các kết quả đạt được trong năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Những tiến bộ đạt được trong năm của Công ty

Tỷ trọng nhóm ngành F&B và giải trí trên toàn hệ thống đã tăng từ hơn 36% năm 2023 lên hơn

43%

vào năm 2025

Chiến dịch truyền thông số V-Creator được Vincom Retail triển khai ghi nhận hơn

40.000 VIDEO

và đạt tới

2,4 TỶ LƯỢT XEM

Có thể nói, năm 2025 đối với Vincom Retail là "năm của những đột phá" khi Ban Điều hành thực thi mạnh mẽ chiến lược thay đổi và tự làm mới nhằm tăng hiệu quả khai thác tài sản và tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo, khẳng định vị thế của "nhà kiến tạo sân chơi bán lẻ" tốt nhất. Cụ thể:

Đột phá về phát triển sản phẩm

Năm 2025 đánh dấu bước tiến rõ nét trong việc định hình lại vai trò của TTTM – không chỉ là nơi mua sắm, mà là **điểm đến phong cách sống tích hợp trải nghiệm và giải trí**. Công ty đã đưa vào vận hành thêm 03 trung tâm thương mại theo mô hình "One-stop Shoppertainment", từng bước hiện thực hóa định hướng này tại các thị trường trọng điểm. Đáng chú ý, **VMM Ocean City đạt tỷ lệ lấp đầy 98,8%,** trong khi **VMM Royal Island và VCP Vinh đạt 100%** ngay tại thời điểm khai trương, phản ánh sức hấp dẫn của mô hình mới đối với cả khách thuê và người tiêu dùng.

Song song với việc mở rộng quy mô, Công ty tiếp tục tái cấu trúc danh mục ngành hàng theo hướng gia tăng trải nghiệm. Tỷ trọng nhóm ngành F&B và giải trí trên toàn hệ thống đã **tăng từ hơn 36% năm 2023 lên hơn 43% vào năm 2025** – đạt mục tiêu chiến lược đề ra trong việc tăng tỷ trọng ngành hàng ẩm thực lên 40% tại các TTTM.

Về hoạt động marketing thu hút khách mua sắm, Công ty tiếp tục ghi nhận hiệu quả triển khai tích cực trong năm 2025, đồng thời duy trì định hướng tối ưu chi phí. Mặc dù **chi phí marketing giảm 8% so với năm 2024, mức độ tương tác với khách hàng vẫn được cải thiện nhờ việc đẩy mạnh các hoạt động trải nghiệm tại hệ thống. Số lượng sự kiện tổ chức tăng 50% so với năm trước, với 13.172 sự kiện được tổ chức**, với nhiều hoạt động đa dạng như giải đấu hiphop, fashion show, triển lãm theo chủ đề và lễ hội art-toy, qua đó góp phần gia tăng sức hút của TTTM và kéo dài thời gian lưu trú của khách hàng. Trên nền tảng đó, chiến lược truyền thông sử dụng nội dung do chính người dùng tạo ra mang tên V-Creator được Vincom Retail triển khai nhằm khuyến khích khách hàng chủ động sáng tạo và chia sẻ nội dung về trải nghiệm tại các TTTM trên các nền tảng mạng xã hội đã tiếp tục khuếch đại hiệu ứng lan tỏa, **ghi nhận hơn 40.000 video do người dùng tạo ra, đạt tới 2,4 tỷ lượt xem và giúp các chiến dịch marketing của công ty 8 lần lọt Top 10 xu hướng tại Việt Nam, thu hút một lượng lớn khách đến TTTM**.

Đánh giá về hoạt động kinh doanh và các kết quả đạt được trong năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Những tiến bộ đạt được trong năm của Công ty (tiếp theo)

Đột phá về phát triển khách thuê và quan hệ đối tác

Mở rộng về lượng...

Năm 2025 tiếp tục ghi nhận những chuyển biến tích cực trong việc mở rộng và nâng cấp hệ sinh thái khách thuê. Nhận thấy sau khi dịch Covid-19 kết thúc, sẽ có một làn sóng thay đổi trên thị trường bán lẻ do thói quen tiêu dùng của khách hàng thay đổi, tiềm lực tài chính của các khách thuê có thể bị ảnh hưởng với các mức độ khác nhau, sẽ có một sự sàng lọc trên thị trường bán lẻ. Tuy nhiên, Ban Điều hành nhìn nhận điều này cũng sẽ tạo ra cơ hội khi các thương hiệu quốc tế vẫn tìm hiểu thị trường do Việt Nam vẫn là một trong những thị trường hấp dẫn nhất khu vực về tiềm năng bán lẻ, tăng trưởng kinh tế vĩ mô, và trong nước cũng có nhiều nhà bán lẻ mới xuất hiện, ra mặt nhiều mô hình mới. Do vậy, Công ty đã tăng cường phát triển thị trường về mọi mặt, chủ động tiếp cận thị trường quốc tế và trao đổi với các khách thuê trong nước về kế hoạch mở rộng, mô hình sản phẩm mới ngay từ sớm và điều này mang lại thành quả rõ rệt trong năm 2025.

Năm 2025, Công ty đã thu hút được một lượng lớn thương hiệu mới gia nhập hệ thống với **269 thương hiệu mới lần đầu xuất hiện trong hệ thống TTTM Vincom**, bổ sung vào danh mục hơn 1.000 thương hiệu đang kinh doanh trong hệ thống hồi đầu năm. Khách thuê mới chiếm khoảng 50% tổng diện tích cho thuê mới trong cả hai năm 2024 và 2025, thể hiện nỗ lực trong việc làm mới trải nghiệm khách hàng, cũng như chuẩn bị tốt cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo với việc khai trương các TTTM VMM có quy mô từ hàng chục đến hàng trăm ngàn m2. Những nỗ lực phát triển khách thuê cũng được phản ánh ngay vào kết quả của năm 2025 khi đây là năm công ty đạt mức **diện tích cho thuê mới kỷ lục**.

Cụ thể hơn, động lực tăng trưởng về diện tích cho thuê năm 2025 đến từ cả hai nhóm thương hiệu nội địa và quốc tế. Các thương hiệu trong nước chiếm khoảng **hai phần ba diện tích thuê mới năm 2025,** phản ánh sự phát triển của các thương hiệu ẩm thực và vui chơi giải trí, cũng như sự cải thiện về nội lực nói chung của các thương hiệu trong nước. Đồng thời, với lợi thế là hệ thống TTTM đa dạng về mô hình và có độ phủ lớn nhất thị trường, Vincom Retail tiếp tục được các thương hiệu quốc tế lựa chọn là bệ phóng tăng trưởng khi gia nhập thị trường Việt Nam lần đầu, như Wilson, IEF và OH!SOME.

Bên cạnh việc thu hút thương hiệu mới, Công ty cũng **đồng hành cùng các đối tác hiện hữu trong quá trình mở rộng quy mô và nâng cấp mô hình kinh doanh**. Nhiều thương hiệu thời trang – F&B – Vui chơi giải trí đã mở rộng chuỗi lên đến 10 – 50 cửa hàng tại hệ thống TTTM Vincom trong năm 2025.

....về chất

Không chỉ mở rộng, Vincom Retail còn thúc đẩy khách thuê thay đổi về chất, giới thiệu các cửa hàng flagship store và concept đặc biệt trong hệ thống TTTM Vincom. Trong năm, hệ thống ghi nhận các đối tác đã cho ra mắt **8 cửa hàng flagship và 12 cửa hàng concept đặc biệt,** bao gồm Adidas "Home of Sport", Lukfook Jewelry Special Concept, Funi Fun Flagship, Cửu Vân Long Premium, OH!SOME Flagship và Dreame Flagship.

Khách thuê mới chiếm khoảng

50%

tổng diện tích cho thuê mới trong cả hai năm 2024 và 2025

Hệ thống ghi nhận

8 8 CỬA HÀNG FLAGSHIP

12 CỬA HÀNG CONCEPT ĐẶC BIỆT

...và mang tới các trải nghiệm mới tại hệ thống TTTM Vincom

Đồng thời, Vincom Retail cũng đưa vào hệ thống các khách thuê đang kinh doanh các mô hình giải trí hiện đại như trải nghiệm thực tế ảo (VR) và triển lãm hologram nhập vai – được giới thiệu tại một số TTTM như VMM Times City, VMM Royal City và VMM Royal Island. Mô hình foodcourt tiếp tục được triển khai hiệu quả, góp phần gia tăng sức hút đối với khách hàng.

Đánh giá về hoạt động kinh doanh và các kết quả đạt được trong năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Những tiến bộ đạt được trong năm của Công ty (tiếp theo)

Đột phá trong nâng tầm trải nghiệm khách hàng

Trải nghiệm khách hàng không chỉ được cảm nhận qua những mô hình kinh doanh, thiết kế mới của khách thuê, mà còn đến từ những trải nghiệm liên quan tới cơ sở vật chất, thiết kế, ánh sáng cũng như chất lượng dịch vụ trong các TTTM. Ý thức được điều đó, trong năm 2025, Vincom Retail tiếp tục triển khai chương trình nâng cấp tài sản trên toàn hệ thống, đồng thời mở rộng lan tỏa văn hóa "Dịch vụ Trái tim" không chỉ trong đội ngũ vận hành mà còn đến nhân sự tại các gian hàng, nhằm đồng bộ hóa trải nghiệm dịch vụ tại tất cả các điểm tiếp xúc với khách hàng.

Hai TTTM trọng điểm – Vincom Center Bà Triệu và Vincom Center Đồng Khởi – đã được **cải tạo nội thất toàn diện** với nhiều hạng mục được nâng cấp theo hướng hiện đại và tối ưu trải nghiệm khách hàng. Sau khi hoàn thành cải tạo, Vincom Center Đồng Khởi ghi nhận **lưu lượng khách tăng 51%**, cho thấy hiệu quả tích cực của chiến lược nâng cấp tài sản.

Song song với các dự án cải tạo trọng điểm, Công ty cũng thực hiện **nâng cấp hơn 800 hạng mục cơ sở vật chất** tại các khu vực công cộng trên toàn hệ thống. Đồng thời, Công ty đã khuyến khích hơn **1.300 gian hàng thực hiện cải tạo – điển hình có thể kể tới chuỗi 38 siêu thị WinMart**, và giới thiệu các concept cửa hàng mới, không những góp phần làm mới diện mạo trung tâm thương mại, nâng cao trải nghiệm mua sắm mà trực tiếp mang lại hiệu quả với chính các khách thuê cải tạo. Kết thúc năm, nhóm khách thuê chia sẻ doanh thu ghi nhận tổng doanh thu tăng trưởng 25% so với năm 2024.

VCC Đồng Khởi ghi nhận lưu lượng khách tăng

51%

sau cải tạo

Công ty thực hiện nâng cấp hơn

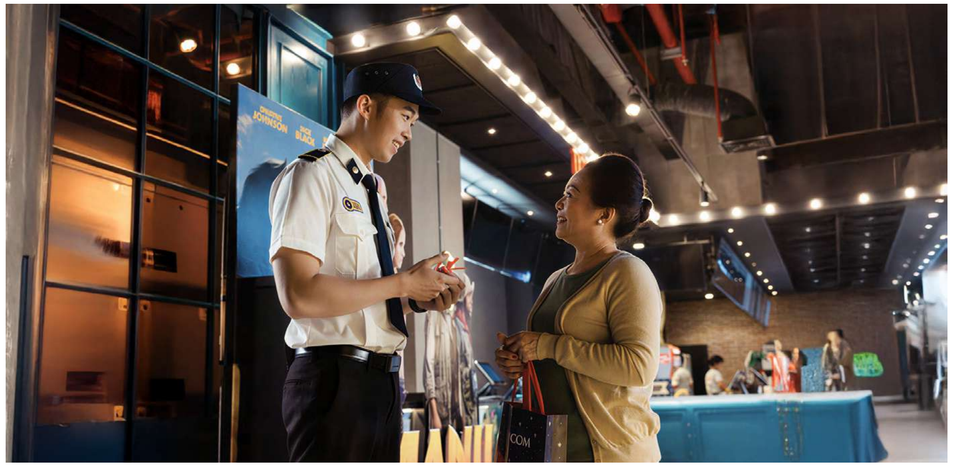
800 HẠNG MỤC

cơ sở vật chất

Công ty khuyến khích hơn

1.300 GIAN HÀNG

thực hiện cải tạo



Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tình hình tài sản – củng cố nền tảng tăng trưởng dài hạn

Tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản hợp nhất của Công ty đạt **61.279 tỷ đồng**, tăng 11% so với cuối năm 2024. Cơ cấu tài sản tiếp tục phản ánh đặc thù của doanh nghiệp bất động sản bán lẻ với tài sản dài hạn gồm bất động sản đầu tư thể hiện các tài sản hiện hữu đang khai thác, và số dư cọc thể hiện các tài sản bất động sản đầu tư sẽ hình thành trong tương lai.

Cụ thể, bất động sản đầu tư và bất động sản đầu tư đang xây dựng **đạt 27.498 tỷ đồng (chiếm 45% tổng quy mô)**, duy trì quy mô ổn định so với năm trước.

Tổng tài sản hợp nhất của Công ty đạt

61.279 TỶ ĐỒNG

tăng

11% SO VỚI CUỐI NĂM 2024

Bất động sản đầu tư và bất động sản đầu tư đang xây dựng

27.498 TỶ ĐỒNG

chiếm

45% TỔNG QUY MÔ

Nhóm tài sản còn lại có số dư tại 31/12/2025 là 33.781 tỷ đồng, trong đó 24.895 tỷ đồng là các khoản đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) cho các dự án TTTM và đặt cọc phát triển quỹ căn thương mại dịch vụ tại một số dự án lớn, về bản chất là các khoản đầu tư xây dựng cơ bản tương ứng với quỹ đất sẽ phát triển trong tương lai. Thông qua các khoản đặt cọc này, Công ty tiếp tục củng cố nền tảng cho các dự án tương lai, tạo cơ sở cho tăng trưởng kết quả kinh doanh trong ngắn hạn, đồng thời mở rộng dư địa phát triển trong trung và dài hạn.

Bên cạnh việc duy trì quy mô và cơ cấu tài sản phù hợp với đặc thù hoạt động, Công ty tiếp tục chú trọng quản trị chất lượng tài sản, đặc biệt đối với các khoản phải thu phát sinh trong quá trình vận hành. **Nhìn chung, chất lượng công nợ của phần lớn khách thuê vẫn được duy trì ở mức tốt,** trong khi rủi ro thu hồi công nợ chủ yếu tập trung ở một số ít khách thuê cụ thể do tác động còn lại từ việc đóng cửa trong giai đoạn Covid.

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Tình hình nợ và cấu trúc vốn – tiếp tục duy trì cấu trúc thận trọng và bền vững

Về cấu trúc vốn

Tại ngày 31/12/2025, Công ty tiếp tục duy trì cấu trúc vốn theo định hướng thận trọng về sử dụng đòn bẩy, với mức đòn bẩy thấp và khả năng thanh khoản ở mức rất cao. **Nợ ròng/Vốn chủ sở hữu ở mức 3,8% - mức rất thấp so với các công ty cùng ngành trong khu vực**, duy trì biên an toàn tài chính lớn và không phụ thuộc đáng kể vào đòn bẩy để tài trợ cho tăng trưởng. Đây cũng là một điểm tích cực trong bối cảnh mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng từ cuối năm 2025.

Xét trên góc độ **tính bền vững của nguồn vốn**, cấu trúc tài chính của Công ty được duy trì phù hợp với nguyên tắc quản trị vốn thận trọng, đảm bảo cân bằng giữa **an toàn thanh khoản, kỷ luật đòn bẩy và khả năng tài trợ cho tăng trưởng dài hạn**. Cụ thể, Công ty vẫn duy trì các chỉ số thanh khoản ở mức lành mạnh với **hệ số thanh toán ngắn hạn 1,54 lần và hệ số thanh toán nhanh 1,44 lần**. Điều này cho thấy nghĩa vụ nợ ngắn hạn vẫn được bao phủ đầy đủ bằng các tài sản có tính thanh khoản phù hợp, qua đó không có rủi ro mất cân đối kỳ hạn vốn. Tỷ lệ Nợ vay/ EBITDA năm 2025 ở mức 1,21 lần, trong mức rất an toàn do dòng tiền từ hoạt động kinh doanh ổn định nên EBITDA ít biến động.**Tính ổn định của cấu trúc vốn còn được củng cố bởi nền tảng dòng tiền ổn định từ hoạt động kinh doanh cốt lõi.** Với đặc thù kinh doanh của Vincom Retail có dòng tiền đều hàng tháng từ cho thuê diện tích tại các TTTM, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty rất ổn định và tăng trưởng hàng năm. Do vậy, Công ty luôn duy trì khả năng tạo dòng tiền ổn định và có khả năng dự báo tương đối rõ ràng, góp phần nâng cao khả năng chống chịu trước biến động của chu kỳ thị trường. Điều này đã được kiểm chứng qua giai đoạn Covid khi các TTTM phải đóng cửa hàng loạt theo yêu cầu phòng chống dịch, Công ty vẫn duy trì tốt về thanh khoản, hỗ trợ được cho khách thuê và nhanh chóng hồi phục. Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh cũng là nguồn thu chính để phát triển hệ thống TTTM trong tương lai và còn nhiều dư địa để tăng tỷ lệ đòn bẩy khi cần nếu mặt bằng lãi suất xuống thấp.

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026
Đánh giá về hoạt động kinh doanh
Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn
Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý
Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội
Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026
Kế hoạch hoạt động năm 2026
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Tình hình nợ và cấu trúc vốn – tiếp tục duy trì cấu trúc thận trọng và bền vững (tiếp theo)

Phân tích ảnh hưởng độ nhạy của lãi suất đến chi phí lãi vay

100% doanh thu của Công ty được thu bằng đồng Việt Nam. Tuy vậy, về cơ cấu Nợ vay, tại ngày 31/12/2025, Công ty có khoản vay hợp vốn với hai cấu phần như bảng dưới, trong đó có một khoản vay có gốc bằng ngoại tệ.

Bảng 3.3: Các khoản vay tại ngày 31/12/2025

STT	Bên cho vay	Số tiền (Tỷ VND)	Đơn vị tiền tệ gốc vay	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất
1	Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Singapore	4.148	USD	Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 7 năm 2028; trả lãi theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	Lãi suất 9%/năm
2	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	2.060	VND	Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 8 năm 2028; trả lãi theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 7,68%/năm

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025

Do vậy, Ban Điều hành đã thực hiện phân tích độ nhạy của các yếu tố lãi suất và tỷ giá để đánh giá tác động đến chi phí tài chính, cụ thể như nội dung dưới đây. Kết quả cho thấy, **ngay cả trong các kịch bản giả định lãi suất tăng hoặc tỷ giá biến động ở mức hợp lý** thì mức độ ảnh hưởng lên chi phí tài chính của các khoản vay của Công ty không trọng yếu. Điều này tạo dư địa để Công ty cân nhắc tận dụng nguồn vốn từ thị trường nợ trong trung và dài hạn nhằm phục vụ các mục tiêu tăng trưởng trong giai đoạn tới nếu các yếu tố thị trường như lãi suất ở mức hấp dẫn.

Về biến động lãi suất, Ban Điều hành chỉ phân tích đối với khoản vay bằng VND do khoản vay bằng USD có lãi suất cố định. Với giả định lãi suất thay đổi trong biên độ ±0,5–1% so với mức năm 2025 là 7,68%, chi phí lãi vay ước tính sẽ biến động tương ứng khoảng ±10–20 tỷ đồng mỗi năm.

Kết quả phân tích cho thấy chi phí lãi vay của Công ty có mức độ biến động ở mức kiểm soát được, qua đó hỗ trợ duy trì sự ổn định của cấu trúc chi phí tài chính trong các kịch bản lãi suất khác nhau.

Bảng 3.4: Phân tích ảnh hưởng độ nhạy của lãi suất đến chi phí lãi vay

Lãi suất bình quân (%)	**6,68%** (-1,0%)	**7,18%** (-0,5%)	**7,68%** (+0%)	**8,18%** (+0,5%)	**8,68%** (+1,0%)
Chi phí lãi vay bình quân trong 1 năm (tỷ đồng)	137,61	147,91	158,21	168,51	178,81
Tỷ lệ chi phí lãi vay trên doanh thu thuần năm 2025	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026
Đánh giá về hoạt động kinh doanh
Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn
Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý
Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội
Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026
Kế hoạch hoạt động năm 2026
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Tình hình nợ và cấu trúc vốn – tiếp tục duy trì cấu trúc thận trọng và bền vững (tiếp theo)

Phân tích ảnh hưởng độ nhạy của lãi suất đến chi phí lãi vay (tiếp theo)

Tương tự, Công ty thực hiện phân tích độ nhạy đối với biến động tỷ giá đối với khoản vay bằng đồng USD (đáo hạn 7/2028) như trong bảng 3.5 dưới đây. Theo đó, với giả định tỷ giá biến động trong biên độ ±0,5% đến ±1% so với mức hiện tại, lãi/lỗ tỷ giá chưa thực hiện ước tính sẽ dao động tương ứng trong khoảng ±21–42 tỷ đồng.

Mức biến động này tương đương khoảng 0,24%–0,48% doanh thu thuần năm 2025,. Trong các kịch bản tỷ giá tăng, Công ty ghi nhận lỗ tỷ giá chưa thực hiện tương ứng, trong khi ở chiều ngược lại, việc giảm tỷ giá sẽ mang lại khoản lãi tương ứng.

Kết quả phân tích cho thấy tác động của rủi ro tỷ giá tới kết quả kinh doanh không lớn.

Bảng 3.5: Phân tích ảnh hưởng độ nhạy tỷ giá đối với lãi/lỗ tỷ giá chưa thực hiện

Tỷ giá	Tỷ giá cơ sở -1%	Tỷ giá cơ sở -0,5%	Tỷ giá cơ sở[1]	Tỷ giá cơ sở +0,5%	Tỷ giá cơ sở +1%
Thay đổi lãi (lỗ) tỷ giá chưa thực hiện (tỷ đồng)	-42,2	-21,1	0	21,1	42,2
Tỷ lệ thay đổi lãi (lỗ) chưa thực hiện trên doanh thu thuần năm 2025	0,48%	0,24%	0%	0,24%	0,48%

Ghi chú: (1) Tỷ giá cơ sở là tỷ giá USD/VND được ghi nhận tại ngày 31/12/2025.
Nguồn: Ước tính của Ban Điều hành từ các dữ liệu được thể hiện trên BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025

Nhìn chung, cấu trúc vốn năm 2025 phản ánh rõ định hướng quản trị tài chính thận trọng và bền vững của Công ty: **đòn bẩy thấp, thanh khoản được duy trì, kỳ hạn nguồn vốn phù hợp với cấu trúc tài sản và dư địa tài chính còn lớn cho giai đoạn phát triển tiếp theo**. Đây là nền tảng quan trọng giúp Công ty nâng cao khả năng chống chịu trước biến động thị trường, đồng thời bảo đảm tính linh hoạt trong việc triển khai chiến lược mở rộng danh mục tài

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất và BCTC riêng năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam. Theo đó, đơn vị kiểm toán đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần, cụ thể: “Báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất”.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Bổ nhiệm cán bộ phụ trách Bảo vệ Dữ liệu cá nhân (DPO) theo Luật Bảo vệ Dữ liệu cá nhân 2025, có hiệu lực từ 01/01/2026

Trong bối cảnh dữ liệu cá nhân ngày càng được thu thập, xử lý và khai thác trên quy mô lớn, các rủi ro liên quan đến rò rỉ, lạm dụng hoặc sử dụng sai mục đích dữ liệu đang trở nên phức tạp và khó kiểm soát hơn bao giờ hết. Những sự cố này không chỉ xâm phạm quyền riêng tư của cá nhân mà còn có thể gây ra thiệt hại tài chính, gián đoạn hoạt động, tổn hại uy tín và kéo theo các hệ quả pháp lý đáng kể đối với doanh nghiệp. Do đó, bảo vệ dữ liệu cá nhân đã trở thành một yêu cầu thiết yếu trong quản trị doanh nghiệp hiện đại.

Nhận thức rõ điều này, đặc biệt với hệ sinh thái rộng lớn gồm khách thuê, cổ đông, đối tác và nhà cung cấp, Vincom Retail xác định bảo vệ dữ liệu cá nhân là một ưu tiên trong quản trị rủi ro và phát triển bền vững. Trên cơ sở đó, Công ty đã chủ động nghiên cứu và triển khai các cơ chế kiểm soát phù hợp, đồng thời chính thức thiết lập vị trí **Người phụ trách Bảo vệ Dữ liệu Cá nhân (DPO)**. Chức năng này có trách nhiệm xây dựng và hoàn thiện hệ thống quy định, quy trình, biểu mẫu liên quan; tư vấn, thẩm định các vấn đề pháp lý; tổ chức đào tạo, giám sát tuân thủ, thanh tra và xử lý các vấn đề phát sinh; đồng thời phối hợp với các cơ quan chức năng và các đơn vị nội bộ trong công tác bảo vệ dữ liệu cá nhân.

Thông qua việc thiết lập chức năng chuyên trách, Vincom Retail hướng tới xây dựng một môi trường vận hành an toàn, minh bạch và có trách nhiệm, trong đó quyền riêng tư và dữ liệu cá nhân của các bên liên quan được bảo vệ một cách nhất quán và hiệu quả, qua đó củng cố niềm tin và tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong dài hạn.

Chuyên biệt hóa bộ máy kinh doanh và vận hành TTTM và KPTM

Việc ra mắt thương hiệu **Vincom Collection** – thương hiệu thứ năm bên cạnh Vincom Mega Mall, Vincom Center, Vincom Plaza và Vincom+ – là trọng tâm chiến lược trong giai đoạn phát triển mới của Vincom Retail, nhằm định hình mô hình khu phố thương mại gắn với trải nghiệm và đời sống đô thị trong bối cảnh nhu cầu tiêu dùng ngày càng đa dạng. Để nâng cao hiệu quả chiến lược, Công ty đã thực hiện tái cấu trúc tổ chức theo hướng **chuyên biệt hóa bộ máy quản lý của Khối Kinh doanh và Khối Vận hành thành các nhánh tương ứng, cụ thể:**

- **Khối Kinh doanh gồm**: Kinh doanh TTTM và Kinh doanh KPTM
- **Khối Vận hành gồm**: Vận hành TTTM và Vận hành KPTM

Theo đó, Công ty thiết lập các đầu mối quản lý chuyên trách cho từng nhánh hoạt động. Việc thay đổi này thể hiện rõ sự tập trung nguồn lực và cam kết mạnh mẽ của Ban Điều hành trong việc phát triển Vincom Collection trở thành một động lực tăng trưởng của Công ty trong thời gian tới.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

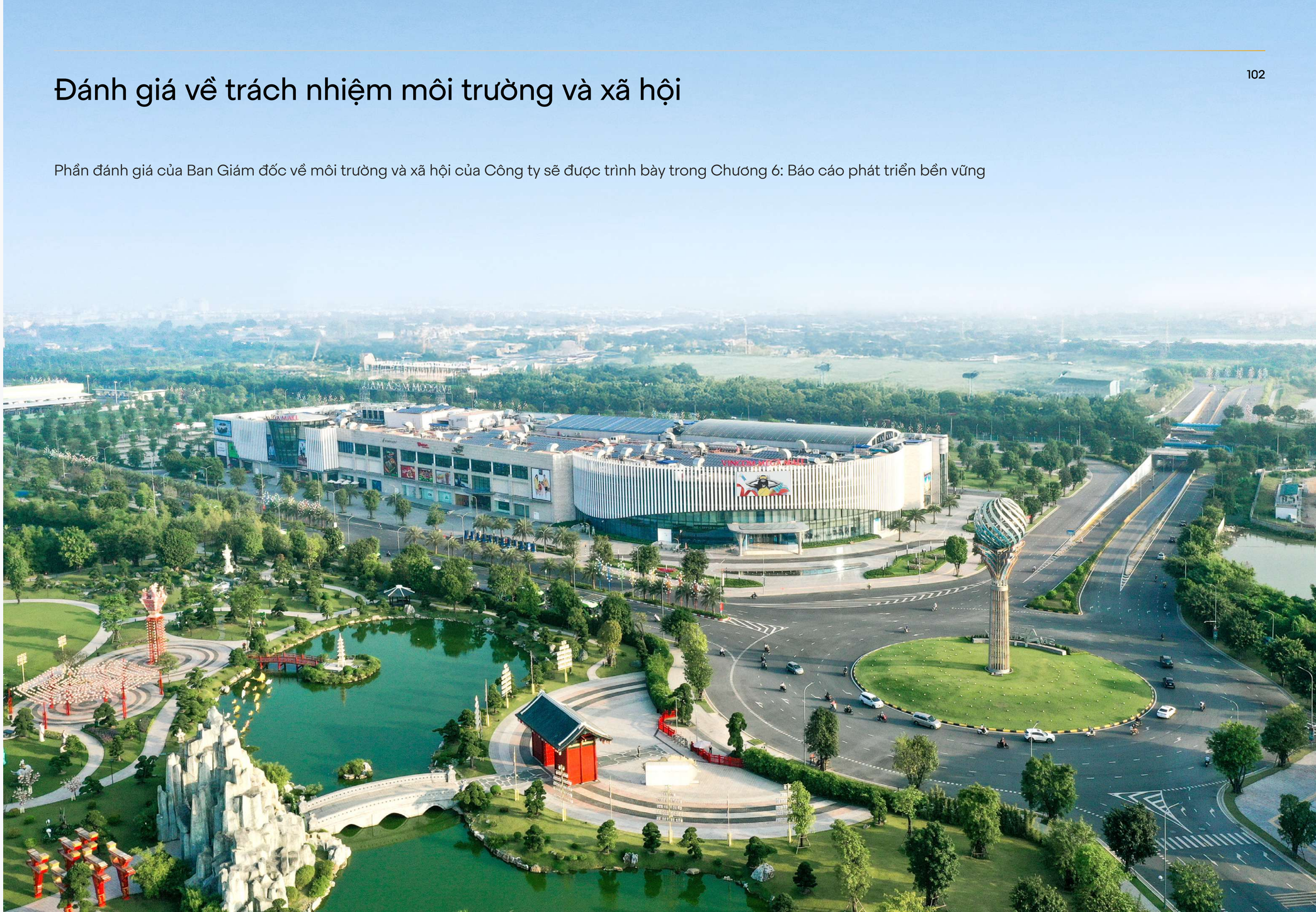
5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Phần đánh giá của Ban Giám đốc về môi trường và xã hội của Công ty sẽ được trình bày trong Chương 6: Báo cáo phát triển bền vững



Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

- Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026
- Đánh giá về hoạt động kinh doanh
- Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn
- Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý
- Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội
- Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026
- Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Triển vọng vĩ mô và thị trường bán lẻ năm 2026

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Nền tảng vĩ mô duy trì tích cực, song rủi ro từ môi trường bên ngoài là khá lớn

Triển vọng tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2026 tiếp tục được đánh giá tích cực so với các nước khác trong khu vực, dù môi trường bên ngoài còn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định. Động lực chính được kỳ vọng tiếp tục đến từ cầu nội địa, đầu tư công, cải cách thể chế và khả năng thu hút FDI.

Đối với thị trường bán lẻ, cầu tiêu dùng trong nước tiếp tục được hỗ trợ bởi quy mô dân số lớn, trẻ, tốc độ đô thị hóa, sự gia tăng của tầng lớp trung lưu và sự phục hồi của du lịch. Theo đánh giá của Ban Điều hành, các yếu tố này tiếp tục tạo nền tảng thuận lợi cho nhu cầu thuê mặt bằng và lưu lượng khách tại các trung tâm thương mại có vị trí tốt, vận hành đồng bộ và danh mục ngành hàng phù hợp xu hướng tiêu dùng trải nghiệm.

Ở chiều ngược lại, Ban Điều hành cũng cho rằng năm 2026 cần được tiếp cận với tinh thần thận trọng khi ngay từ đầu năm, các diễn biến về môi trường vĩ mô tại Việt Nam như lãi suất, và căng thẳng địa chính trị trên thế giới tiếp tục gia tăng, ảnh hưởng trực tiếp tới nhu cầu đi lại của người dân và chi phí lưu thông hàng hóa của doanh nghiệp. Tăng trưởng tiêu dùng có thể không diễn ra đồng đều giữa các phân khúc, trong khi cạnh tranh về khách thuê, chất lượng mặt bằng và chuẩn vận hành sẽ tiếp tục gia tăng. Vì vậy, ưu tiên của Công ty không chỉ là mở rộng quy mô, mà còn là nâng hiệu quả khai thác và chất lượng vận hành của danh mục hiện hữu.

Kế hoạch hoạt động năm 2026

Bước sang năm 2026, Công ty định hướng triển khai kế hoạch kinh doanh trên cơ sở tiếp tục củng cố nền tảng vận hành và mở rộng quy mô có chọn lọc. Vincom Retail tiếp tục hướng tới củng cố vị thế dẫn đầu trên thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam thông qua việc phát triển các mô hình bất động sản bán lẻ ngày càng đa dạng, hiện đại và đón đầu các xu hướng tiêu dùng mới. Đồng thời, Công ty phát huy vai trò của hệ thống Vincom như một nền tảng tăng trưởng cho các thương hiệu trong nước và quốc tế, từng bước xây dựng cộng đồng khách thuê và khách mua sắm gắn kết và chất lượng.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Kế hoạch hoạt động năm 2026

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

- Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026
- Đánh giá về hoạt động kinh doanh
- Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn
- Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý
- Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội
- Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026
- Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Kế hoạch phát triển sản phẩm

Mở mới 1 TTTM và ra mắt dòng sản phẩm Vincom Collection

Trong năm 2026, Vincom Retail khai trương một TTTM VCP Đan Phượng với quy mô 25.000 m². Tuy nhiên, Công ty sẽ tập trung đẩy mạnh tối đa tỷ lệ lấp đầy trên toàn hệ thống 90 TTTM hiện hữu và tổ chức nguồn lực để phát triển mạnh sản phẩm mới Vincom Collection – dự kiến ra mắt thương hiệu từ đầu năm 2026.

Vincom Collection là mô hình khu phố thương mại được quy hoạch và vận hành theo chuẩn thống nhất của Vincom Retail. Mỗi KPTM sẽ là các điểm đến mua sắm – du lịch, là một bộ sưu tập không gian trải nghiệm đặc sắc của Việt Nam và thế giới qua 5 trụ cột trải nghiệm: **Chơi/ Khám phá** giải trí thể thao, thi đấu; **Xem** biểu diễn văn hóa, nghệ thuật sự kiện lễ hội, trình diễn ánh sáng, triển lãm, bảo tàng; **Mua sắm** sản vật địa phương, quà tặng; **Ăn uống** từ trải nghiệm ẩm thực đường phố, làng ẩm thực, ẩm thực nhà hàng cao cấp; **Thư giãn**, chăm sóc sức khỏe, làm đẹp, phục hồi thể chất. Vincom Retail sẽ hợp tác với chủ đầu tư Vinhomes để quy hoạch các phân khu có thể phát triển thành các KPTM – có vị trí đẹp tại các đại đô thị Vinhomes, nhằm tạo thành các điểm đến nơi đây.

Vincom Retail khai trương TTTM VCP Đan Phượng với quy mô

25.000 M²

*Hình ảnh chỉ mang tính chất minh họa

*Hình ảnh chỉ mang tính chất minh họa

Kế hoạch hoạt động năm 2026

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Định hướng nâng tầm trải nghiệm khách hàng

Đẩy mạnh cải tạo, tái định vị và nâng chuẩn danh mục tài sản hiện hữu

Trong năm 2026, Vincom Retail dự kiến tiếp tục cải tạo, nâng cấp 1.300 hạng mục. Cụ thể, Công ty sẽ nâng cấp định vị của VCP Đà Nẵng thành Vincom Center – là VCC đầu tiên nằm ngoài hai thành phố lớn là Hà Nội và TPHCM, nâng cấp toàn diện VCP Hạ Long cả cơ sở vật chất và cơ cấu ngành hàng, đặt mục tiêu thúc đẩy khoảng hơn 1.000 gian hàng của khách thuê thực hiện cải tạo cửa hàng trên toàn hệ thống, nhằm bảo đảm chất lượng dịch vụ đồng nhất và hình ảnh thương hiệu nhất quán.

Bên cạnh việc nâng cấp đồng bộ, **một số trung tâm thương mại như VCP Hạ Long, VCP Đà Nẵng, và một số TTTM khác cũng được định hướng tái định vị, cải tạo và nâng chuẩn vận hành** phù hợp với đặc điểm thị trường, tệp khách hàng mục tiêu và định vị sản phẩm, qua đó từng bước gia tăng sức hấp dẫn và giá trị của danh mục tài sản trong dài hạn.

Gia tăng sức hút điểm đến thông qua hoạt động cộng đồng và chuẩn hóa không gian bán lẻ

Vincom Retail tiếp tục chú trọng phát triển cộng đồng thông qua việc đẩy mạnh tổ chức các sự kiện tại TTTM, kết hợp với địa phương để tổ chức các lễ hội địa phương tại các VCP, góp phần gắn kết đời sống văn hóa địa phương, tạo thói quen tiêu dùng và tăng lưu lượng khách cho TTTM. Đồng thời, Công ty triển khai đồng bộ công tác chuẩn hóa trưng bày, **hướng tới mục tiêu 100% gian hàng đạt tiêu chuẩn Vincom** – giúp các thương hiệu địa phương bán hàng tốt hơn trong TTTM, song song với việc tăng cường các khu vực điểm nhấn và nâng cao chất lượng tổ chức không gian, qua đó gia tăng tính hấp dẫn của điểm đến và cải thiện trải nghiệm của khách hàng tại mỗi TTTM.

Định vị hệ thống TTTM theo mô hình One-stop Shoppertainment

Vincom Retail tiếp tục định hướng phát triển và nâng cấp các dòng sản phẩm trung tâm thương mại theo mô hình "One-stop Shoppertainment", hướng tới sự tích hợp hài hòa giữa mua sắm, giải trí và phong cách sống trong cùng một không gian trải nghiệm. Trên cơ sở đó, năm 2026, Công ty sẽ tập trung vào việc nâng cấp định vị cho từng phân khúc sản phẩm, theo hướng hình thành các điểm đến mang tính biểu tượng ở phân khúc cao cấp cho các Vincom Center, đồng thời gia tăng chiều sâu trải nghiệm, tính tương tác và mức độ gắn kết khách hàng tại các trung tâm thương mại quy mô lớn Vincom Mega Mall.

Thực hiện hơn
1.300 HẠNG MỤC
cải tạo khác về cơ sở vật chất các TTTM trong hệ thống

Thúc đẩy hơn
1.000 GIAN HÀNG
của khách thuê thực hiện cải tạo và nâng cấp

Lan tỏa văn hóa Dịch vụ Trái tim và nâng cao chất lượng phục vụ trên toàn hệ thống

Vincom Retail tiếp tục củng cố nền tảng văn hóa dịch vụ xuất sắc trên toàn hệ thống, với trọng tâm là lan tỏa văn hóa "Dịch vụ Trái tim" theo hướng chuyên nghiệp, tận tâm và nhất quán. Song song đó, trong năm 2026, Công ty sẽ triển khai đồng bộ công tác đào tạo và cấp chứng chỉ văn hóa dịch vụ cho nhân viên các gian hàng của khách thuê nhằm bảo đảm chất lượng phục vụ thống nhất trên toàn hệ thống và đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của khách mua sắm.

Kế hoạch hoạt động năm 2026

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường năm 2026

Đánh giá về hoạt động kinh doanh

Đánh giá về tình hình tài sản, nợ phải trả và cấu trúc vốn

Đánh giá về cải tiến cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội

Triển vọng vĩ mô và thị trường năm 2026

Kế hoạch hoạt động năm 2026

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Kế hoạch phát triển khách thuê

Trong năm 2026, Vincom Retail tiếp tục triển khai chiến lược phát triển khách thuê theo hướng mở rộng quy mô các thương hiệu có mặt trong hệ thống TTTM Vincom, đặt mục tiêu tiếp tục phát triển tập khách thuê, **bổ sung hơn 300 thương hiệu mới vào hệ thống**, nâng cao chất lượng theo ngành hàng và xây dựng hệ sinh thái đối tác bền vững trên toàn hệ thống thông qua các mục tiêu lớn bao gồm đồng hành cùng khách thuê mở được **30 cửa hàng flagship** trên toàn hệ thống với các mô hình mới lần đầu tiên xuất hiện. Thông qua kế hoạch mở rộng cả về chiều rộng và chiều sâu, Ban Điều hành kỳ vọng nâng cao độ đa dạng của hệ thống thương hiệu, gia tăng độ phủ ngành hàng và duy trì sức hấp dẫn thương mại tại các TTTM.

Đối với KPTM, Vincom Retail tập trung **phát triển 50 thương hiệu định vị,** bao gồm cả các thương hiệu lần đầu xuất hiện tại KPTM. Song song đó, Công ty triển khai **10 tổ hợp định vị,** nhằm tạo điểm nhấn thương mại và nâng cao hiệu quả khai thác từng phân khu.

Bên cạnh mở rộng quy mô, Công ty tiếp tục cơ cấu ngành hàng theo hướng hình thành các cụm ngành hàng và cụm thương hiệu chuyên biệt. Các cụm thương hiệu Việt sẽ được thúc đẩy phát triển mạnh mẽ, đặc biệt trong lĩnh vực thời trang nội địa và các thương hiệu dành cho giới trẻ. Đồng thời, Vincom Retail thu hút các thương hiệu quốc tế mới nổi và củng cố sự hiện diện của các nhóm thương hiệu quốc tế hiện hữu theo cụm ngành hàng, tạo tính cộng hưởng và gia tăng sức hút điểm đến. Trong lĩnh vực ẩm thực, Công ty đẩy mạnh việc mở rộng quy mô của các nhóm chuỗi ẩm thực, kết hợp với việc phát triển mạnh mẽ mô hình foodcourt trong các TTTM, nhằm đáp ứng đa dạng nhu cầu tiêu dùng.

Thông qua việc mở rộng hệ thống thương hiệu, phát triển các cụm ngành hàng và xây dựng các tổ hợp định vị, Vincom Retail hướng tới hình thành cộng đồng khách thuê gắn kết và chất lượng, đồng hành cùng sự phát triển dài hạn của hệ thống TTTM và KPTM trên toàn quốc.

Bổ sung hơn
300 **THƯƠNG HIỆU MỚI**
vào hệ thống

Mở được
30 **CỬA HÀNG FLAGSHIP**
trên toàn hệ thống

Kế hoạch quản trị và vận hành

Năm 2026, Vincom Retail tiếp tục nâng cao năng lực quản trị và hiệu quả vận hành nhằm bảo đảm nền tảng tăng trưởng bền vững trong dài hạn. Công ty tập trung chuẩn hóa, đơn giản hóa và tự động hóa hệ thống dữ liệu, đồng bộ thông tin theo thời gian thực nhằm tối ưu nguồn lực và tăng cường kiểm soát hoạt động. Các giải pháp công nghệ mới, bao gồm tăng tỷ lệ tự động hóa trong các phần mềm quản lý và ghi nhận một số loại doanh thu sẽ được đưa vào vận hành đồng bộ.

Về nguồn nhân lực, Vincom Retail tiếp tục đầu tư vào công tác thu hút, đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự, coi đây là lợi thế cạnh tranh dài hạn. Công ty tiếp tục tổ chức các chương trình đào tạo trọng điểm dành cho đội ngũ quản lý và vận hành, đồng thời tăng cường cơ chế phát triển và bổ nhiệm nội bộ nhằm xây dựng đội ngũ kế cận vững mạnh.

Trong lĩnh vực quản trị công ty, Vincom Retail tiếp tục áp dụng Thẻ điểm Quản trị ASEAN và hoàn thiện hệ thống quản trị theo thông lệ tốt, song song với nâng cao chất lượng công bố thông tin, bắt đầu từ chất lượng Báo cáo thường niên và Báo cáo Phát triển bền vững 2025 và các thông tin trao đổi với nhà đầu tư. Công ty đặt mục tiêu cải thiện điểm số quản trị theo đánh giá của cơ quan quản lý thị trường chứng khoán, qua đó củng cố tính minh bạch, tăng cường niềm tin của cổ đông và nhà đầu tư.

Thông qua các giải pháp đồng bộ về chuyển đổi số, chuẩn hóa vận hành, phát triển nguồn nhân lực và nâng cao chuẩn mực quản trị, Vincom Retail tiếp tục củng cố nền tảng vận hành hiệu quả, kỷ luật và bền vững cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Đánh giá của HĐQT về tình hình hoạt động của Công ty

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường bán lẻ tiếp tục phục hồi và xu hướng tiêu dùng ngày càng dịch chuyển theo hướng đề cao trải nghiệm, Vincom Retail đã bám sát các định hướng chiến lược trọng tâm được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, bao gồm duy trì tăng trưởng của hoạt động kinh doanh cốt lõi, tiếp tục mở rộng hiện diện thị trường, nâng cao hiệu qưả khai thác hệ thống và củng cố nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn.

Đánh giá của HĐQT về tình hình hoạt động của Công ty

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Kết quả thực hiện các định hướng chiến lược trọng tâm được HĐQT đánh giá như sau:

Kết quả kinh doanh và hiệu quả khai thác hệ thống

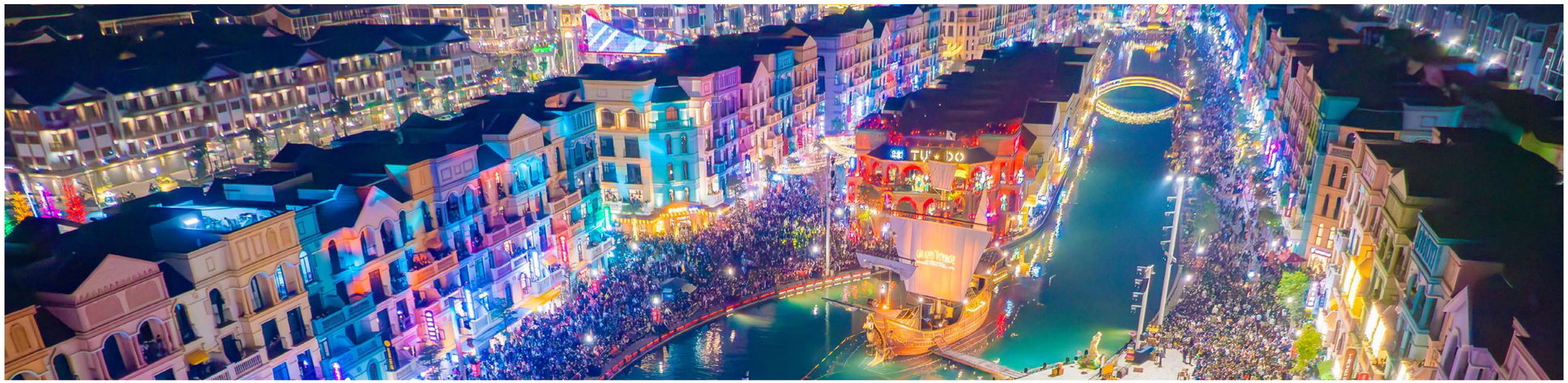
Năm 2025 Công ty tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực của hoạt động kinh doanh cốt lõi trong bối cảnh thị trường bán lẻ cải thiện và nhu cầu tiêu dùng phục hồi rõ nét hơn. **Doanh thu thuần hợp nhất đạt 8.837 tỷ đồng; doanh thu từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan đạt 8.400 tỷ đồng, tăng 6,6% so với năm trước; lợi nhuận sau thuế đạt 6.446 tỷ đồng, tăng 57,4% so với năm 2024 và hoàn thành 137% kế hoạch năm.** Trên cơ sở so sánh tương đồng nếu loại các khoản thu nhập không thường xuyên từ việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, từ hoạt động kinh doanh của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh và các khoản thu nhập khác có bản chất không lặp lại, **lợi nhuận sau thuế điều chỉnh đạt 4.694 tỷ đồng, tăng 16,3% và hoàn thành gần 100% kế hoạch.**

Kết quả từ hoạt động kinh doanh cốt lõi cho thấy chất lượng tăng trưởng của Công ty tiếp tục được cải thiện. Tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống tại ngày 31/12/2025 đạt 88,1%, tăng **2,7 điểm phần trăm** so với cuối năm 2024; lưu lượng khách toàn hệ thống tăng 21% so với năm trước. **Theo đánh giá của HĐQT, các chỉ số này phản ánh được hiệu quả của chiến lược nâng cao chất lượng điểm đến, cải thiện cơ cấu khách thuê, gia tăng trải nghiệm khách hàng và củng cố sức cạnh tranh của hệ thống.**

Phát triển mở rộng quy mô và củng cố quỹ đất phát triển TTTM và BĐS thương mại để bán

Trong năm 2025, Công ty đã khai trương thành công 03 TTTM mới, gồm Vincom Mega Mall Ocean City, Vincom Mega Mall Royal Island và Vincom Plaza Vinh, qua đó nâng tổng số TTTM đang vận hành lên **90 trung tâm trên toàn quốc. Tổng diện tích sàn bán lẻ đạt 1,91 triệu m², tăng thêm khoảng 120.000 m², tương đương mức tăng 6,6%** so với năm 2024. Các dự án mới đều ghi nhận kết quả tích cực ngay từ giai đoạn đầu vận hành, với tỷ lệ lấp đầy ở mức 98,8 - 100% ngay từ ngày khai trương, cho thấy năng lực triển khai dự án, sức hấp thụ của thị trường và tính phù hợp của định hướng mở rộng có chọn lọc tại các địa bàn trọng điểm.

Bên cạnh việc mở rộng quy mô vận hành, Công ty tiếp tục củng cố dư địa tăng trưởng dài hạn thông qua việc đặt cọc bổ sung 7.946 tỷ đồng đối với các dự án đã đáp ứng được tiến độ pháp lý. Tính đến ngày 31/12/2025, Vincom Retail đã đặt cọc phát triển quỹ đất tương ứng khoảng 764.000 m² diện tích sàn TTTM. **HĐQT đánh giá đây là bước đi quan trọng nhằm tiếp tục duy trì lợi thế cạnh tranh về quỹ dự án, bảo đảm tính liên tục trong chiến lược phát triển và tạo nền tảng cho tăng trưởng trong các năm tiếp theo.**



Đánh giá của HĐQT về tình hình hoạt động của Công ty

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Nghiên cứu phát triển, nâng cấp sản phẩm và nâng cao chất lượng điểm đến

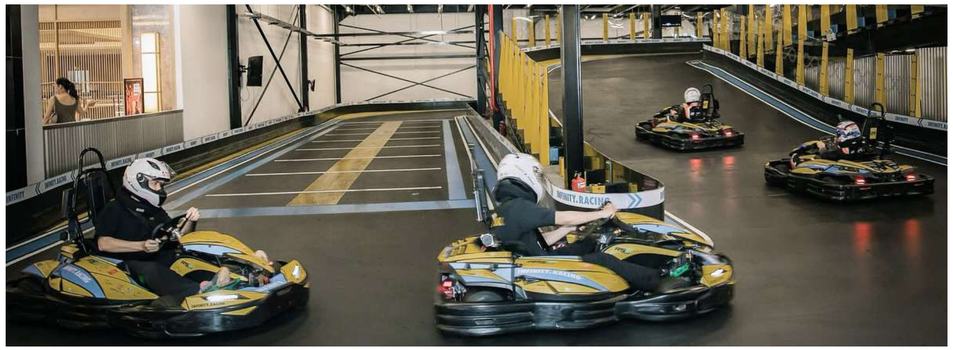
Năm 2025 ghi nhận bước tiến tích cực trong việc hiện thực hóa chiến lược phát triển các mô hình TTTM thế hệ mới và không ngừng nâng cao chất lượng tài sản đang khai thác. Việc đưa vào vận hành hai dự án Vincom Mega Mall mới tiếp tục khẳng định định hướng phát triển mô hình TTTM quy mô lớn, tích hợp đa dạng chức năng mua sắm, vui chơi giải trí, ẩm thực và trải nghiệm theo mô hình điểm đến hiện đại. Các dự án mới ghi nhận lưu lượng khách rất tích cực trong giai đoạn khai trương, trong đó hai dự án Vincom Mega Mall đạt xấp xỉ 50.000 lượt khách/ngày trong những ngày đầu mở cửa.

Song song với mở mới, Công ty tiếp tục triển khai chương trình nâng cấp tài sản hiện hữu nhằm tái định vị điểm đến và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Trong năm, Vincom Retail đã **đầu tư 101 tỷ đồng cho hoạt động nâng cấp, cải tạo tài sản; thực hiện trên 800 hạng mục cải tạo trên toàn hệ thống**; đồng thời cải tạo trọng điểm tại Vincom Center Bà Triệu và Vincom Center Đồng Khởi. Riêng Vincom Center Đồng Khởi ghi nhận mức tăng trưởng lượt khách 51% sau cải tạo, mặc dù đây đã luôn là một TTTM sầm uất nhất khu vực trung tâm TPHCM, cho thấy vẫn còn dư địa để nâng cao hiệu quả khai thác của các tài sản lớn. **Theo đánh giá của HĐQT, kết quả này cho thấy sự nhạy bén về thị trường, chiến lược làm mới sản phẩm, nâng cấp không gian thương mại và tối ưu cơ cấu ngành hàng cho phù hợp với nhu cầu tiêu dùng mới đã mang lại hiệu quả rõ nét, góp phần nâng cao giá trị tài sản và sức hút dài hạn của hệ thống.**

Phát triển hệ sinh thái khách thuê, chăm sóc khách hàng và truyền thông thương hiệu

HĐQT đánh giá Công ty đã triển khai hiệu quả định hướng phát triển hệ sinh thái khách thuê, nâng cao chất lượng cơ cấu thương hiệu và củng cố quan hệ đối tác chiến lược trong năm 2025. Tỷ lệ lấp đầy cải thiện cùng tăng trưởng doanh thu cho thuê cho thấy hiệu quả của các nỗ lực làm mới danh mục khách thuê, mở rộng hợp tác với các thương hiệu mới, thương hiệu quốc tế, đồng thời tiếp tục đồng hành với các đối tác có tiềm năng tăng trưởng tốt trên thị trường. Kết quả năm 2025, số lượng khách mới trên tổng chiếm 57%, tương ứng 47% diện tích thuê từ các thương hiệu mới. Việc liên tục gia tăng quy mô tập khách thuê từ năm 2023 - 2025 đã tạo tiền đề tốt cho giai đoạn tăng trưởng mới của Vincom Retail.

Lấy khách hàng làm trung tâm tiếp tục là định hướng xuyên suốt trong hoạt động điều hành năm 2025. Việc lưu lượng khách toàn hệ thống tăng 21% phản ánh rõ hơn sức hút của các điểm đến thương mại, hiệu quả của các hoạt động nâng cao trải nghiệm, làm mới không gian, cải thiện chất lượng dịch vụ và triển khai các chương trình marketing, truyền thông, gắn kết cộng đồng. HĐQT đánh giá hoạt động phát triển thương hiệu của Vincom Retail trong năm 2025 đã được triển khai đồng bộ và ngày càng đi vào chiều sâu, góp phần củng cố vị thế của Vincom là thương hiệu bất động sản bán lẻ dẫn đầu tại Việt Nam. Công ty tiếp tục làm rõ định vị TTTM thế hệ mới theo mô hình "**One-stop Shoppertainment Destination**", đồng thời đẩy mạnh marketing cộng đồng, truyền thông số, phát triển tiêu dùng xanh và gia tăng giá trị thương hiệu đối với cả khách hàng lẫn khách thuê. Những kết quả này tạo nền tảng thuận lợi cho tăng trưởng bền vững và nâng cao năng lực cạnh tranh dài hạn của Công ty.



Đánh giá của HĐQT về tình hình hoạt động của Công ty

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Chiến lược ESG và tác động môi trường – xã hội

HĐQT đánh giá trong năm 2025, Công ty đã tiếp tục lồng ghép ngày càng thực chất hơn các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị vào hoạt động đầu tư, vận hành và khai thác hệ thống TTTM. Về môi trường, Công ty ghi nhận những chuyển biến tích cực trong quản lý năng lượng, tài nguyên và kiểm soát tác động môi trường thông qua việc chuẩn hóa quy trình vận hành hệ thống điện, áp dụng các giải pháp BMS, chiếu sáng LED, tối ưu hệ thống HVAC, triển khai điện mặt trời áp mái tại 58 TTTM với sản lượng khoảng 15,9 triệu kWh điện tái tạo, tương đương mức giảm gần 12.809 tấn CO_2 gián tiếp trong năm. Công ty đồng thời duy trì công tác phân loại rác tại nguồn, tái chế trung bình khoảng 80 tấn rác mỗi tháng và không ghi nhận vi phạm pháp luật nào liên quan đến hoạt động xả thải trong năm.

Về xã hội, HĐQT đánh giá Vincom Retail tiếp tục triển khai tốt định hướng định vị **hệ thống TTTM Vincom không chỉ là không gian mua sắm, mà còn có vai trò là các không gian kết nối cộng đồng, thúc đẩy đời sống văn hóa, giải trí và sinh hoạt đô thị tại từng địa phương.** Trong năm 2025, toàn hệ thống tổ chức hơn 13.000 sự kiện, góp phần thu hút khoảng 232 triệu lượt khách đến các TTTM và KPTM do công ty vận hành; đồng thời đẩy mạnh các sáng kiến thúc đẩy tiêu dùng thân thiện môi trường, mở rộng hạ tầng giao thông xanh, tiết kiệm tài nguyên trong hoạt động nội bộ và hợp tác với khách thuê để giảm thiểu vật liệu nhựa dùng một lần.

HĐQT cũng ghi nhận những đóng góp tích cực đối với các hoạt động hướng đến cộng đồng của Công ty thông qua hoạt động của Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom (VCCA). VCCA đóng vai trò nền tảng văn hóa, góp phần đưa nghệ thuật đến gần hơn với công chúng, đồng thời tạo môi trường thúc đẩy cộng đồng sáng tạo phát triển, lan tỏa nhận thức văn hóa và bổ sung các không gian trải nghiệm mang tính công cộng trong đô thị. Qua đó, không chỉ gia tăng chiều sâu trải nghiệm khách hàng mà còn hỗ trợ định vị dài hạn của Vincom Retail trong việc phát triển các TTTM thành điểm đến tích hợp giữa mua sắm, văn hóa và phong cách sống. Đồng thời, Công ty cũng đã hỗ trợ sản phẩm địa phương qua việc đưa các sản phẩm địa phương có chứng nhận theo chương trình OCOP (One Commune One Product của Bộ Công thương) vào bán tại các TTTM Vincom, tài trợ các công trình cộng đồng có tính chất kiến tạo cộng đồng như xây trường, xây cầu, bên cạnh các hoạt động mang tính chất thiện nguyện như hỗ trợ người dân khi thiên tai xảy ra.

Theo đánh giá của HĐQT, các kết quả này cho thấy tầm nhìn của Ban lãnh đạo Công ty trong việc chung tay với các mục tiêu phát triển chung của đất nước, của cộng đồng và thể hiện sự cân bằng tốt hơn giữa việc hoàn thành mục tiêu tăng trưởng với trách nhiệm đối với cộng đồng và môi trường, qua đó củng cố nền tảng phát triển bền vững trong dài hạn.

Đánh giá của HĐQT về tình hình hoạt động của Công ty

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Quản trị công nghệ, tự động hóa và năng lực vận hành

Năm 2025, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ và tự động hóa trong quản trị, vận hành và kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả kiểm soát, tối ưu nguồn lực và giảm thiểu rủi ro. Việc triển khai các nền tảng như CiAMS, CRM và e-Office đã hỗ trợ kiểm soát toàn trình tài sản và vận hành, chuẩn hóa quy trình quản trị bán hàng, chăm sóc khách thuê và đồng bộ dữ liệu theo thời gian thực.

Việc thúc đẩy ứng dụng ký số và số hóa quy trình nội bộ cũng góp phần nâng cao hiệu quả quản trị, cải thiện trải nghiệm của khách thuê và hỗ trợ thực hiện các cam kết ESG thông qua việc cắt giảm mạnh lượng giấy tiêu thụ, tiết kiệm thời gian và tăng tính minh bạch trong vận hành.

Phát triển nguồn nhân lực và củng cố năng lực tổ chức

HĐQT đánh giá Công ty tiếp tục triển khai hiệu quả chiến lược phát triển nguồn nhân lực trong năm 2025, coi con người là một lợi thế cạnh tranh dài hạn và là nền tảng để hiện thực hóa các định hướng tăng trưởng. Trong năm, Công ty đã bổ sung 29 cán bộ lãnh đạo cấp T4 trở lên cho khối Kinh doanh và Vận hành, chiếm gần 30% quy mô hai khối; trong đó 65% lãnh đạo mới dưới 35 tuổi. Năng suất cho thuê về diện tích của đội ngũ chuyên viên kinh doanh bình quân tăng gấp 2–3 lần so với năm 2023 theo kết quả đánh giá của Công ty chu kỳ 2 năm/lần, phản ánh hiệu quả của việc kiện toàn đội ngũ, chuẩn hóa mục tiêu và nâng cao chất lượng nhân sự.

Song song với đó, Công ty tiếp tục đầu tư cho đào tạo và phát triển đội ngũ với 147.266 giờ đào tạo trong năm, tỷ lệ bổ nhiệm nội bộ đạt 80% và hoàn thành 100% mục tiêu kế nhiệm. Chính sách đãi ngộ, đánh giá hiệu suất và khuyến khích thành tích tiếp tục được cải thiện theo hướng minh bạch, công bằng và gắn với hiệu quả công việc. Môi trường làm việc tiếp tục được nâng cao, với tỷ lệ hài lòng cao của cán bộ nhân viên đối với môi trường làm việc và dịch vụ nội bộ. HĐQT đánh giá đây là cơ sở quan trọng để Công ty tiếp tục củng cố năng lực tổ chức, nâng cao tính sẵn sàng cho tăng trưởng và duy trì sự gắn kết nội bộ trong bối cảnh quy mô hoạt động ngày càng lớn hơn.

Đánh giá của HĐQT về tình hình hoạt động của Công ty

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Các hoạt động gắn kết với các bên có quyền lợi liên quan

Với cổ đông

HĐQT đánh giá Công ty tiếp tục quan tâm đến quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông thông qua việc thực hiện chế độ công bố thông tin, tổ chức ĐHĐCĐ và duy trì các kênh trao đổi thông tin theo quy định. Việc bảo đảm tính minh bạch và kịp thời trong truyền thông với cổ đông góp phần củng cố niềm tin của nhà đầu tư và nâng cao uy tín quản trị của Công ty.

Với khách hàng

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục chú trọng nâng cao chất lượng trải nghiệm khách hàng thông qua việc cải thiện dịch vụ, tối ưu không gian thương mại, đa dạng hóa ngành hàng và đẩy mạnh các hoạt động thu hút khách tại trung tâm thương mại. HĐQT đánh giá việc gia tăng lưu lượng khách toàn hệ thống là chỉ báo tích cực, phản ánh hiệu quả bước đầu của định hướng lấy khách hàng làm trung tâm.

Với đối tác (chủ nợ và nhà cung cấp)

HĐQT ghi nhận Công ty tiếp tục duy trì quan hệ hợp tác ổn định với các đối tác, tổ chức tín dụng, nhà cung cấp và khách thuê trên cơ sở tuân thủ cam kết và hướng tới hiệu quả hợp tác lâu dài. Đây là nền tảng quan trọng giúp Công ty bảo đảm nguồn lực phục vụ vận hành, triển khai dự án và duy trì tính linh hoạt trong thực hiện chiến lược.

Với cán bộ, nhân viên

Năm 2025, Công ty tiếp tục quan tâm đến chính sách nhân sự, đào tạo, phát triển năng lực và tạo môi trường làm việc ổn định cho người lao động. Việc đầu tư cho đội ngũ không chỉ hỗ trợ hiệu quả vận hành trong ngắn hạn mà còn góp phần tạo nền tảng nhân lực cho các giai đoạn phát triển tiếp theo.

Đóng góp ngân sách Nhà nước

Năm 2025 ghi nhận Công ty tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Việc tuân thủ nghiêm túc nghĩa vụ ngân sách không chỉ thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp mà còn góp phần củng cố uy tín và tính bền vững trong hoạt động của Công ty.

Đánh giá của HĐQT về Ban Điều hành năm 2025

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
Đánh giá về tình hình hoạt động
Đánh giá về Ban Điều hành
Báo cáo của TV HĐQT độc lập
Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Trên cơ sở theo dõi hoạt động điều hành trong năm, các báo cáo định kỳ và kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh, HĐQT đánh giá Ban Điều hành đã hoàn thành tốt nhiệm vụ trong năm 2025, bám sát được định hướng chiến lược đã đề ra, tăng được hiệu quả vận hành và hiệu quả khai thác tài sản.

Trong bối cảnh kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng ổn định, niềm tin tiêu dùng từng bước được củng cố và xu hướng bán lẻ trải nghiệm ngày càng rõ nét, Ban Điều hành đã điều hành hoạt động của Công ty một cách chủ động, linh hoạt và hiệu quả. Năm 2025, **doanh thu cho thuê đạt 8.400 tỷ đồng, tăng 6,6%**, trong khi **LNST đạt 6.446 tỷ đồng, tăng trưởng 57,4% so với năm trước.** Công ty tiếp tục duy trì vị thế nhà phát triển bất động sản bán lẻ hàng đầu Việt Nam và Top 3 chủ đầu tư và vận hành hệ thống TTTM lớn nhất Đông Nam Á với **90 TTTM**, tổng diện tích sàn bán lẻ khoảng 1,91 triệu m^2; diện tích cho thuê mới đạt mức cao nhất từ trước tới nay; tỷ lệ lấp đầy tiếp tục cải thiện; và các TTTM mới ghi nhận mức hấp thụ tích cực ngay từ khi khai trương. **Theo đánh giá của HĐQT, các kết quả này cho thấy Ban Điều hành đã triển khai hiệu quả định hướng tăng trưởng gắn với chất lượng vận hành, cơ cấu ngành hàng và trải nghiệm khách hàng.**

HĐQT đánh giá cao việc Ban Điều hành tiếp tục triển khai mô hình **One-stop Shoppertainment** tại các dự án mới như **Vincom Mega Mall Ocean City**, **Vincom Mega Mall Royal Island** và **Vincom Plaza Vinh,** qua đó từng bước nâng tầm hệ thống TTTM từ không gian bán lẻ sang các điểm đến tích hợp mua sắm, ẩm thực, giải trí, văn hóa và phong cách sống. Đồng thời, việc phát triển hệ sinh thái khách thuê tiếp tục đạt kết quả tích cực, với gần **1.000 thương hiệu** trên toàn hệ thống và **269 thương hiệu** mới gia nhập trong năm, tạo tiền đề cho việc duy trì tỷ lệ lấp đầy cao ngay từ ngày khai trương của các dự án trong tương lai. **Lưu lượng khách tăng 21%,** trong khi doanh số của các gian hàng thuộc nhóm chia sẻ doanh thu với Vincom tăng **25%**, phản ánh năng lực điều hành tốt trong việc đồng hành cùng khách thuê, gia tăng sức hút hệ thống và thúc đẩy tăng trưởng bền vững.

Về năng lực điều hành, HĐQT đánh giá Ban Điều hành có cơ cấu kỹ năng tương đối cân bằng và phù hợp với đặc thù hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ. Các năng lực cốt lõi về phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ, quản trị tài chính và kiểm soát, quản trị rủi ro và tuân thủ được bao phủ tốt trong đội ngũ điều hành. Sự kết hợp giữa kinh nghiệm phát triển khách thuê, đặc biệt là khách quốc tế, vận hành hệ thống TTTM quy mô lớn và nền tảng tài chính vững chắc là những điều kiện tốt để Ban Điều hành hoàn thành các mục tiêu kinh doanh đã đề ra, đồng thời đáp ứng các yêu cầu về minh bạch và quản trị doanh nghiệp theo chuẩn mực OECD và ACGS.

HĐQT cũng đánh giá tích cực việc Ban Điều hành đã bám sát **danh mục rủi ro trọng yếu** của Công ty trong quá trình điều hành hằng ngày, bao gồm các rủi ro về kinh tế vĩ mô và thị trường, pháp lý và tuân thủ, phát triển dự án, kinh doanh và vận hành TTTM, an toàn – sức khỏe – môi trường, công nghệ thông tin và thuế. Việc lồng ghép quản trị rủi ro vào hoạt động điều hành thường xuyên đã góp phần hỗ trợ kiểm soát hoạt động hiệu quả hơn, tăng khả năng nhận diện sớm các vấn đề phát sinh và bảo đảm tính liên tục trong vận hành trên toàn hệ thống.

Bên cạnh đó, HĐQT ghi nhận Ban Điều hành đã duy trì **kiểm soát tuân thủ** tương đối chặt chẽ trong quá trình vận hành, phối hợp tốt giữa các khối chức năng để bảo đảm hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định pháp luật và quy chế nội bộ. Trên cơ sở các báo cáo và công tác giám sát trong năm, HĐQT ghi nhận **không phát sinh vụ việc vi phạm pháp luật trọng yếu nào** trong năm 2025. Đây là kết quả tích cực, phản ánh tinh thần thận trọng, kỷ luật vận hành và trách nhiệm tuân thủ của Ban Điều hành trong bối cảnh quy mô hệ thống ngày càng lớn và mức độ phức tạp trong quản trị ngày càng cao.

Đánh giá của HĐQT về Ban Điều hành năm 2025

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

HĐQT cũng đánh giá cao việc Ban Điều hành đã coi **rủi ro biến đổi khí hậu và thiên tai** là một vấn đề trọng yếu trong công tác điều hành. Năm 2025, Việt Nam ghi nhận tình hình thiên tai diễn biến phức tạp, đặc biệt tại khu vực miền Trung, với nhiều cơn bão lớn và mưa kéo dài gây ngập sâu, ảnh hưởng đáng kể đến người dân và hạ tầng. Trong bối cảnh đó, Ban Điều hành đã chủ động triển khai các giải pháp ứng phó, tăng cường theo dõi tình hình thời tiết, rà soát phương án an toàn công trình, hệ thống kỹ thuật, phòng chống ngập, an toàn cho khách hàng và người lao động, đồng thời chuẩn bị các kịch bản vận hành phù hợp nhằm hạn chế tối đa gián đoạn hoạt động và thiệt hại phát sinh. Theo đánh giá của HĐQT, việc chủ động xem xét rủi ro khí hậu như một nội dung quản trị trọng yếu là cần thiết và phù hợp với định hướng nâng cao khả năng chống chịu của hệ thống trong dài hạn.

HĐQT cũng đánh giá tích cực việc Ban Điều hành tiếp tục duy trì **phát triển bền vững** là một trụ cột quan trọng trong hoạt động điều hành. Trong năm 2025, hệ thống điện mặt trời tại **58 TTTM** đã sản xuất **15,9 triệu kWh điện**, giúp giảm gần **12.809 tấn CO_2**; các sáng kiến giảm rác thải nhựa, mở rộng hạ tầng trụ sạc xe điện và tự động hóa vận hành tiếp tục được triển khai đồng bộ. Cùng với đó, việc chuẩn hóa quản trị theo **Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS)** và cải thiện điểm ESG lên **72%** cho thấy Ban Điều hành đã có những bước tiến tích cực trong việc nâng cao chất lượng quản trị bền vững và tiệm cận thông lệ quốc tế.

Nhìn chung, HĐQT đánh giá Ban Điều hành đã điều hành hiệu quả hoạt động của Công ty trong năm 2025, bám sát các định hướng chiến lược và tạo nền tảng tốt cho các giai đoạn phát triển tiếp theo. HĐQT ghi nhận những nỗ lực và kết quả mà Ban Điều hành đã đạt được, đồng thời kỳ vọng Ban Điều hành sẽ tiếp tục phát huy năng lực điều hành, đổi mới mô hình tăng trưởng, nâng cao chất lượng vận hành, tăng cường năng lực quản trị rủi ro và tuân thủ, đồng thời duy trì sự cân bằng giữa tăng trưởng, hiệu quả và phát triển bền vững trong dài hạn.

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Ông Sanjay Vinayak - Thành viên HĐQT độc lập

Lý do bổ nhiệm thành viên HĐQT độc lập

- Chuyên gia quốc tế cao cấp về tài chính và thị trường vốn toàn cầu với kinh nghiệm quản lý cấp cao tại Deutsche Bank, ABN AMRO Bank và Credit Lyonnais
- Kinh nghiệm chuyên sâu về đầu tư, đặc biệt lĩnh vực bất động sản
- Có khả năng đóng góp cho HĐQT trong giám sát lĩnh vực tài chính, đầu tư và chiến lược, nhân sự và đội ngũ kế thừa

Tiêu chuẩn đảm bảo tính độc lập

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của Công ty: 0%
- Không có mối quan hệ gia đình hay thân hữu với các cổ đông lớn, các thành viên HĐQT và BGĐ cũng như các nhà quản lý khác của Công ty
- Không là thành viên HĐQT độc lập quá 02 nhiệm kỳ liên tiếp
- Được giới thiệu trở thành thành viên HĐQT độc lập của Công ty thông qua nguồn độc lập

Tôi, **Sanjay Vinayak – Thành viên HĐQT độc lập của Công ty Cổ phần Vincom Retail**, bắt đầu đảm nhiệm vai trò thành viên HĐQT độc lập từ ngày **05/01/2021** và thực hiện nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của HĐQT và các quy định pháp luật Việt Nam áp dụng đối với công ty đại chúng. Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng và thị trường vốn quốc tế, tôi xin chia sẻ góc nhìn độc lập của mình về hiệu quả hoạt động của HĐQT Vincom Retail trong năm 2025, với trọng tâm là giám sát tài chính và đầu tư, quản trị rủi ro, giám sát Ban Điều hành và chất lượng nền tảng quản trị của Công ty.

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

1 Vai trò và nguyên tắc thực hiện nhiệm vụ

Trong năm 2025, tôi thực hiện nhiệm vụ trên nguyên tắc **độc lập, khách quan, thận trọng và vì lợi ích tốt nhất của Công ty và toàn thể cổ đông**. Trên cơ sở chuyên môn trong lĩnh vực tài chính và thị trường vốn quốc tế, tôi tập trung đóng góp ý kiến đối với các nội dung liên quan đến hiệu quả sử dụng vốn, cấu trúc tài chính, quản trị rủi ro, tính minh bạch thông tin, kiểm soát nội bộ và khả năng phát triển bền vững của Công ty.

Tôi luôn tôn trọng thẩm quyền điều hành của Ban Điều hành, đồng thời thực hiện đầy đủ vai trò giám sát của thành viên HĐQT độc lập thông qua việc phản biện trên cơ sở dữ liệu, trao đổi thẳng thắn, chú trọng tính minh bạch, hiệu quả quản trị và sự cân bằng giữa tăng trưởng với an toàn tài chính trong dài hạn.

2 Đánh giá về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của HĐQT

Trong năm 2025, tôi đánh giá HĐQT đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của HĐQT và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT đã chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp **ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 22/04/2025**, đồng thời thực hiện **lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và hoàn thành vào ngày 15/07/2025**, qua đó bảo đảm quyền tham gia quyết định của cổ đông đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền.

Trong năm, HĐQT đã tiến hành **04 cuộc họp định kỳ với tỷ lệ tham dự 100%**, đồng thời ban hành **15 nghị quyết thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản với tỷ lệ tán thành 100%**. Điều này phản ánh sự chủ động, tính kịp thời và kỷ luật trong cơ chế ra quyết định của HĐQT, đồng thời cho thấy hệ thống quản trị của Công ty có khả năng đáp ứng được các yêu cầu về quản trị trong bối cảnh thị trường biến động nhanh.

3 Đánh giá chung về hiệu quả hoạt động và tính độc lập của HĐQT

Trong bối cảnh năm 2025 vẫn ghi nhận nhiều biến động về môi trường kinh doanh, sức mua, chi phí vốn, áp lực tối ưu hiệu quả vận hành và yêu cầu ngày càng cao về minh bạch đối với doanh nghiệp niêm yết, tôi đánh giá HĐQT Vincom Retail đã duy trì tốt vai trò định hướng chiến lược, giám sát điều hành và kiểm soát các vấn đề trọng yếu có ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động và giá trị dài hạn của Công ty.

Từ góc độ thành viên độc lập, tôi ghi nhận vai trò phản biện của các thành viên HĐQT độc lập ngày càng rõ nét hơn, thể hiện qua việc đặt câu hỏi, yêu cầu làm rõ các giả định chiến lược, tính hợp lý của các quyết định tài chính – đầu tư, mức độ minh bạch của thông tin quản trị, cũng như sự phù hợp giữa mục tiêu tăng trưởng với khả năng kiểm soát rủi ro. Đây là yếu tố quan trọng góp phần nâng cao chất lượng thảo luận và chất lượng ra quyết định của HĐQT.

4 Đánh giá về cơ cấu, thành phần và tính đa dạng của HĐQT

Tôi đánh giá cơ cấu HĐQT hiện nay của Vincom Retail là phù hợp với quy mô và đặc thù hoạt động của Công ty. HĐQT có sự kết hợp giữa thành viên có kinh nghiệm điều hành thực tiễn trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ, thành viên có chuyên môn về kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, đầu tư, cùng các thành viên độc lập có kinh nghiệm tài chính, thị trường vốn và thị trường quốc tế. Tỷ lệ thành viên độc lập đạt **40%** là một điểm tích cực, hỗ trợ tốt cho việc nâng cao tính khách quan và cân bằng trong hoạt động quản trị.

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

5 Vai trò và nguyên tắc thực hiện nhiệm vụ

Với góc nhìn chuyên môn của mình, tôi đặc biệt quan tâm đến việc bảo đảm Công ty duy trì tăng trưởng trên nền tảng tài chính thận trọng, hiệu quả và có khả năng chống chịu tốt trước biến động thị trường. HĐQT đã dành sự quan tâm phù hợp đến các nội dung liên quan đến hiệu quả kinh doanh, hiệu quả đầu tư, quản lý tài sản, huy động vốn và theo dõi các nghĩa vụ tài chính của Công ty.

Trong giai đoạn tới, HĐQT nên tiếp tục tăng chiều sâu thảo luận về mối liên hệ giữa chiến lược tăng trưởng, hiệu quả đầu tư, cấu trúc vốn và **mức độ chấp nhận rủi ro của Công ty**, nhằm bảo đảm tăng trưởng đi đôi với sự thận trọng tài chính, khả năng chống chịu và chất lượng lợi nhuận trong dài hạn.

6 Đánh giá về quản trị rủi ro, phát triển bền vững và nâng chuẩn quản trị

Từ góc độ thành viên độc lập, tôi cho rằng việc Công ty tiếp tục rà soát và cập nhật **Danh mục rủi ro trọng yếu** trong khuôn khổ Hệ thống Quản trị rủi ro doanh nghiệp là một thực hành cần thiết và phù hợp với yêu cầu quản trị hiện đại. Các rủi ro trọng yếu đã được nhận diện tương đối đầy đủ, bao gồm rủi ro kinh tế vĩ mô và thị trường, rủi ro pháp lý và tuân thủ, rủi ro phát triển dự án, rủi ro kinh doanh và vận hành trung tâm thương mại, rủi ro an toàn – sức khỏe – môi trường, rủi ro biến đổi khí hậu, rủi ro công nghệ thông tin – an ninh mạng và rủi ro quản lý thuế.

HĐQT xác định phát triển bền vững là định hướng xuyên suốt trong chiến lược của Công ty, và càng trở nên cấp thiết trong bối cảnh thị trường chứng khoán Việt Nam được nâng hạng và để thu hút được các nhà đầu tư quốc tế, thì công ty không chỉ kinh doanh tốt, mà còn cần một hệ thống quản trị mạnh và chứng minh được điều đó với nhà đầu tư. Việc Vincom Retail lần đầu áp dụng Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS) để đánh giá hệ thống quản trị công ty trong năm 2025 là một bước đi tích cực, cho thấy mong muốn và cam kết của Công ty trong việc nâng chuẩn quản trị theo hướng minh bạch, trách nhiệm và phù hợp hơn với thông lệ tốt trong khu vực.

Bên cạnh đó, việc tổ chức ĐHĐCĐ đi theo thông lệ tốt, công bố định hướng phát triển bền vững gắn với 17 Mục tiêu Phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc và phát hành Báo cáo Phát triển Bền vững riêng theo chuẩn GRI là những bước đi đúng hướng, thể hiện rõ hơn cam kết của HĐQT trong việc kết nối giữa tăng trưởng kinh doanh, chất lượng quản trị và trách nhiệm với các bên liên quan.

7 Đánh giá về giám sát Ban Điều hành

HĐQT đã thực hiện giám sát thường xuyên đối với Ban Điều hành thông qua việc theo dõi thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, xem xét kế hoạch kinh doanh, đầu tư, công bố thông tin, tình hình vận hành hệ thống và các hoạt động quản trị có liên quan. Tôi đánh giá cao khả năng triển khai của Ban Điều hành trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức và ghi nhận nỗ lực trong việc duy trì hiệu quả hoạt động của hệ thống trung tâm thương mại.

Trong thời gian tới, để tiếp tục nâng cao hiệu quả giám sát ở cấp HĐQT, Công ty có thể từng bước hoàn thiện hệ thống báo cáo quản trị chuyên sâu theo các nhóm chỉ tiêu trọng yếu, qua đó hỗ trợ HĐQT theo dõi đầy đủ và kịp thời hơn mức độ hoàn thành mục tiêu kinh doanh, chất lượng vận hành, hiệu quả đầu tư, diễn biến dòng tiền, rủi ro tài chính và tiến độ triển khai các sáng kiến chiến lược.

Đồng thời, Ban Điều hành cần chuẩn hoá chức năng và nhiệm vụ cũng như bổ sung đội ngũ cho từng phòng ban chức năng để nâng cao năng lực thực thi chiến lược của Công ty trong dài hạn.

8 Kết luận và kiến nghị

Tôi đánh giá HĐQT Vincom Retail đã thực hiện tốt vai trò quản trị và giám sát trong năm 2025. HĐQT đã duy trì được nguyên tắc làm việc thận trọng, khách quan và minh bạch; bảo đảm việc thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định; đồng thời từng bước nâng cao chất lượng. Trong thời gian tới, tôi tin tưởng HĐQT và Ban Điều hành sẽ tiếp tục phát huy nền tảng quản trị đã được thiết lập, từng bước nâng cao năng lực quản trị rủi ro theo hướng chủ động và có tính dự báo hơn, gắn kết chặt chẽ giữa chiến lược tăng trưởng, cấu trúc tài chính và khẩu vị rủi ro của Công ty, tăng cường ứng dụng dữ liệu quản trị trong giám sát và ra quyết định, củng cố công tác kế nhiệm và phát triển đội ngũ lãnh đạo kế cận, đồng thời tiếp tục nâng cao chất lượng quản trị công ty và phát triển bền vững theo các định hướng của ACGS, OECD và GRI.

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Ông Fong, Ming Huang Ernest - Thành viên HĐQT độc lập

Lý do bổ nhiệm thành viên HĐQT độc lập

- Chuyên gia quốc tế cao cấp về lĩnh vực tài chính, đầu tư và nghiên cứu bất động sản tại khu vực Châu Á - Thái Bình Dương với kinh nghiệm quản lý cấp cao tại Lyonnais Securities Asia (CLSA), Credit Suisse Group AG
- Có khả năng đóng góp cho HĐQT trong giám sát lĩnh vực chiến lược kinh doanh, đầu tư phát triển, quan hệ nhà đầu tư và quản trị

Tiêu chuẩn đảm bảo tính độc lập

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của Công ty: 0%
- Không có mối quan hệ gia đình hay thân hữu với các cổ đông lớn, các thành viên HĐQT và BGĐ cũng như các nhà quản lý khác của Công ty
- Không là thành viên HĐQT độc lập quá 02 nhiệm kỳ liên tiếp
- Được giới thiệu trở thành thành viên HĐQT độc lập của Công ty thông qua nguồn độc lập

Tôi, **Fong, Ming Huang Ernest – Thành viên HĐQT độc lập của Công ty Cổ phần Vincom Retail**, bắt đầu đảm nhiệm vai trò thành viên HĐQT độc lập từ ngày **26/05/2020** và thực hiện nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của HĐQT và các quy định pháp luật Việt Nam áp dụng đối với công ty đại chúng. Với kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực tài chính, đầu tư, trong đó bao gồm kinh nghiệm đối với thị trường bất động sản khu vực Châu Á – Thái Bình Dương, tôi xin chia sẻ góc nhìn độc lập của mình về hoạt động của HĐQT Vincom Retail trong năm 2025, tập trung vào các nội dung chiến lược phát triển, định vị sản phẩm, hiệu quả danh mục tài sản, hệ sinh thái khách thuê, phát triển cộng đồng khách hàng và chất lượng công bố thông tin, quan hệ nhà đầu tư của Công ty.

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

1 Đánh giá về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty; đồng thời tổ chức thành công **ĐHĐCĐ thường niên ngày 22/04/2025** và hoàn tất việc **lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản vào ngày 15/07/2025**, qua đó bảo đảm quyền tham gia quyết định của cổ đông đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền.

HĐQT duy trì nhịp độ làm việc hiệu quả với **04 cuộc họp định kỳ có tỷ lệ tham dự 100%** và **15 nghị quyết được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản với tỷ lệ tán thành 100%**, phản ánh sự chủ động, kịp thời và thống nhất trong hoạt động quản trị của HĐQT.

2 Đánh giá chung về hiệu quả hoạt động và tính độc lập của HĐQT

Năm 2025 tiếp tục là một năm mà doanh nghiệp bất động sản bán lẻ phải thích ứng với nhiều biến động từ môi trường kinh doanh, bao gồm sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng, áp lực cạnh tranh gia tăng giữa các mô hình bán lẻ, yêu cầu ngày càng cao từ khách thuê và khách hàng, cùng tác động của kinh tế vĩ mô đến tâm lý tiêu dùng. Trong bối cảnh đó, HĐQT Vincom Retail đã duy trì tương đối tốt vai trò định hướng chiến lược, giám sát điều hành và kiểm soát các rủi ro trọng yếu.

Từ góc nhìn độc lập, tôi ghi nhận tính độc lập trong hoạt động của HĐQT ngày càng được thể hiện rõ hơn thông qua việc các thành viên thảo luận thực chất hơn về chiến lược phát triển, hiệu quả đầu tư, chất lượng tài sản, minh bạch thông tin, giao dịch với bên liên quan và các vấn đề có ảnh hưởng đến lợi ích dài hạn của cổ đông. Vai trò của các thành viên độc lập tiếp tục được củng cố thông qua việc đưa ra các câu hỏi phản biện, yêu cầu làm rõ hơn các giả định chiến lược và thúc đẩy sự thận trọng trong quá trình ra quyết định.

3 Đánh giá về cơ cấu, thành phần và tính đa dạng của HĐQT

Cơ cấu HĐQT hiện tại của Vincom Retail là phù hợp với đặc thù hoạt động và định hướng phát triển của Công ty, với sự kết hợp hài hòa giữa kinh nghiệm điều hành, chuyên môn tài chính – đầu tư, quản trị rủi ro và góc nhìn quốc tế. Tỷ lệ thành viên độc lập ở mức **40%** cũng góp phần tăng cường tính khách quan và hiệu quả giám sát của HĐQT. Cơ cấu HĐQT cũng đảm bảo tính đa dạng về giới, về độ tuổi cũng như kết hợp kinh nghiệm trong nước và quốc tế thông qua tính đa quốc tịch của các thành viên HĐQT.

Trong năm 2026, HĐQT cần tiếp tục đẩy mạnh việc học tập, cập nhật và nâng cao năng lực quản trị công ty theo các thông lệ tốt, qua đó từng bước nâng cao hơn nữa chất lượng quản trị và hiệu quả hoạt động của HĐQT.

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

4 Đánh giá về chiến lược phát triển và vai trò chiến lược của HĐQT

Với kinh nghiệm nghiên cứu thị trường bất động sản khu vực Châu Á - Thái Bình Dương, tôi đánh giá tích cực **định hướng chiến lược của Vincom Retail** trong giai đoạn tới theo hướng vừa mở rộng có chọn lọc, vừa tối ưu giá trị danh mục tài sản hiện hữu, đồng thời chuẩn bị các động lực tăng trưởng mới cho trung và dài hạn. HĐQT đã thể hiện vai trò chiến lược ngày càng rõ nét trong việc hoạch định định hướng phát triển trung và dài hạn của Vincom Retail, trên cơ sở cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng, hiệu quả khai thác tài sản, năng lực cạnh tranh và phát triển bền vững.

HĐQT không chỉ định hướng mở rộng có chọn lọc hệ thống trung tâm thương mại, tập trung vào các mô hình Vincom Mega Mall tại các đại đô thị lớn và các khu vực có sức mua cao, mà còn chú trọng **nâng cao chất lượng tăng trưởng thông qua tối ưu hóa danh mục tài sản hiện hữu**, bao gồm tái định vị, tái cấu trúc và nâng cao hiệu quả vận hành. Đồng thời, HĐQT đã phát huy vai trò dẫn dắt trong việc mở rộng danh mục sản phẩm với dòng sản phẩm thứ năm - Vincom Collection - như một bước phát triển chiến lược nhằm đa dạng hóa mô hình kinh doanh, mở rộng không gian tăng trưởng và gia tăng khả năng thích ứng trước những thay đổi của thị trường bán lẻ hiện đại.

Bên cạnh đó, HĐQT cũng đã định hướng rõ việc **phát triển hệ sinh thái khách thuê, xây dựng cộng đồng khách hàng lõi**, khai thác hiệu quả các lợi thế cộng hưởng từ hệ sinh thái Vingroup và chuẩn bị nền tảng cho định hướng quốc tế hóa trong dài hạn. Theo tôi, giá trị lớn nhất trong vai trò chiến lược của HĐQT ở giai đoạn này là không chỉ xác lập các hướng phát triển mới, mà còn bảo đảm các định hướng đó được xem xét, triển khai và giám sát trên cơ sở thận trọng, có chọn lọc, phù hợp với năng lực vận hành, hiệu quả đầu tư, chất lượng tài sản và các chuẩn mực quản trị công ty ngày càng cao.

5 Đánh giá về công tác quản trị công ty, công bố thông tin và quan hệ nhà đầu tư

HĐQT đã tiếp tục củng cố nền tảng quản trị công ty theo hướng tuân thủ, chuẩn hóa và minh bạch hơn. Việc kiểm soát **giao dịch với bên liên quan** được thực hiện theo quy định pháp luật và quy chế nội bộ, các giao dịch thuộc thẩm quyền HĐQT được tổng hợp và công bố trong Báo cáo tình hình quản trị năm 2025. HĐQT tiếp tục nhấn mạnh nguyên tắc kiểm soát xung đột lợi ích và bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông.

Tôi đặc biệt đánh giá cao **công tác công bố thông tin và quan hệ cổ đông, nhà đầu tư** của Vincom Retail trong năm 2025. Một doanh nghiệp niêm yết có chất lượng quản trị tốt không chỉ cần vận hành hiệu quả mà còn phải duy trì được sự minh bạch, tính nhất quán và khả năng tiếp cận thông tin của cổ đông và thị trường. Ở khía cạnh này, Vincom Retail đã có tiến triển tích cực khi nỗ lực xây dựng và phát hành Báo cáo Phát triển bền vững riêng, đưa ra các chỉ tiêu thống kê các chỉ số về phát triển bền vững, dần đáp ứng nhu cầu phân tích khía cạnh phát triển bền vững của các nhà đầu tư và chuyên gia phân tích quốc tế.

Vincom Retail là một trong các công ty thực hiện sớm từ ngay sau khi niêm yết, và duy trì tốt việc **công bố thông tin bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh**, hỗ trợ tốt hơn cho nhà đầu tư trong nước và quốc tế. **Bộ phận Quan hệ Cổ đông** công khai thông tin liên hệ, vận hành hiệu quả, đóng vai trò cầu nối thông tin, hỗ trợ cổ đông tiếp cận dữ liệu, phản hồi các nội dung cần làm rõ và góp phần duy trì sự tin cậy giữa doanh nghiệp, cổ đông và thị trường. Đây là một trong những điểm mạnh nổi bật trong hoạt động quản trị của Công ty năm 2025, trong tương quan so sánh với nhiều doanh nghiệp khác tại Việt Nam.

6 Kết luận và kiến nghị

Vincom Retail đang sở hữu nền tảng chiến lược tốt để bước sang giai đoạn tăng trưởng mới, với lợi thế rõ nét về quy mô hệ thống, chất lượng tài sản, hệ sinh thái khách thuê, cộng hưởng từ hệ sinh thái Vingroup và định hướng nâng chuẩn quản trị theo thông lệ khu vực. Trong bối cảnh Công ty chuẩn bị mở rộng thêm dòng sản phẩm **Vincom Collection** và tiếp tục tối ưu hóa danh mục tài sản hiện hữu, vai trò của HĐQT trong việc duy trì kỷ luật chiến lược, giám sát hiệu quả thực thi và bảo đảm sự cân bằng giữa tăng trưởng, hiệu quả vốn và phát triển bền vững sẽ ngày càng trở nên quan trọng hơn.

Trong thời gian tới, tôi kiến nghị HĐQT tiếp tục ưu tiên nâng cao chiều sâu thảo luận chiến lược về danh mục tài sản, cơ cấu khách thuê và hiệu quả khai thác trung tâm thương mại, tăng cường sử dụng dữ liệu và phân tích xu hướng thị trường trong quá trình ra quyết định, tiếp tục củng cố công tác quan hệ cổ đông, nhà đầu tư và chất lượng công bố thông tin, hoàn thiện hơn nữa nền tảng quản trị theo định hướng ACGS, OECD, VNCG Code và GRI, đồng thời quan tâm nhiều hơn đến phát triển đội ngũ kế cận và chiều sâu năng lực HĐQT ở các lĩnh vực chuyển đổi số, ESG và phát triển bền vững.

Kế hoạch và định hướng hoạt động của HĐQT năm 2026

Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2025, bối cảnh kinh tế vĩ mô, xu hướng tiêu dùng và định hướng phát triển dài hạn của Công ty, HĐQT xác định năm 2026 là năm **tiếp tục củng cố nền tảng tăng trưởng, nâng cao chất lượng vận hành và từng bước hoàn thiện mô hình quản trị theo hướng minh bạch, kỷ luật, hiệu quả và bền vững.**

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Đánh giá về tình hình hoạt động

Đánh giá về Ban Điều hành

Báo cáo của TV HĐQT độc lập

Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Kế hoạch tài chính năm 2026

HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

- **Doanh thu thuần hợp nhất: 10.132 tỷ đồng,** tăng **16%** so với thực hiện năm 2025
- **Lợi nhuận sau thuế: 5.375 tỷ đồng**, tăng **15%** so với thực hiện năm 2025

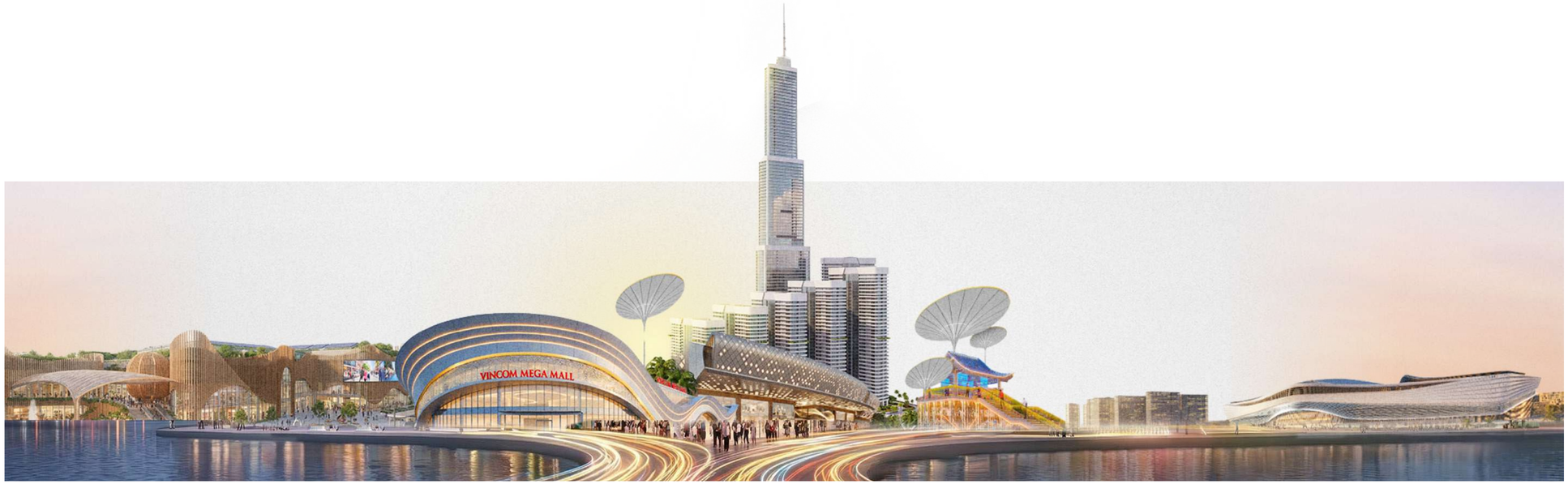
Các số liệu tăng trưởng được tính toán trên cơ sở loại bỏ các yếu tố phát sinh không thường xuyên chủ yếu trong năm 2025 bao gồm: (1) Kết quả tài chính năm 2025 của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, (2) Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, và (3) một số khoản thu nhập khác trong năm 2025 có bản chất không lặp lại, để so sánh tương đồng.

Các chỉ tiêu này áp dụng cho **năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026** và được xây dựng trên cơ sở kỳ vọng tiếp tục mở rộng hệ sinh thái khách thuê, nâng cao chất lượng vận hành và hiệu quả khai thác tài sản trên toàn hệ thống, đóng góp từ các dự án mới.

Tiếp tục hoàn thiện quản trị công ty

HĐQT xác định quản trị công ty là một trụ cột nền tảng trong việc bảo đảm tăng trưởng dài hạn, nâng cao chất lượng ra quyết định và củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan. Trên nền tảng các cải thiện đã đạt được trong năm 2025, Công ty sẽ tiếp tục rà soát và hoàn thiện khung quản trị theo hướng tiệm cận các thông lệ tốt trong khu vực và quốc tế, đồng thời tham chiếu các định hướng mới của **VNCG Code 2026** và tiếp tục sử dụng **Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS)** như một công cụ tham chiếu để nhận diện khoảng trống và thúc đẩy cải tiến.

Trọng tâm trong năm 2026 là tiếp tục nâng cao chất lượng công bố thông tin, tăng cường tính minh bạch, củng cố cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, nâng cao chất lượng giám sát của HĐQT và tiếp tục gắn kết chặt chẽ hơn giữa quản trị công ty, quản trị rủi ro và phát triển bền vững.



Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
Đánh giá về tình hình hoạt động
Đánh giá về Ban Điều hành
Báo cáo của TV HĐQT độc lập
Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh theo 5 chiến lược trọng tâm

Mục tiêu: Vincom trở thành nhà phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu Châu Á, dẫn dắt về xu hướng và trải nghiệm, sở hữu danh mục tài sản đa dạng, mở rộng độ phủ quốc tế và hệ sinh thái đối tác toàn cầu.

Thứ nhất: **Là chủ đầu tư phát triển, quản lý các TTTM hàng đầu thế giới**, dẫn dắt xu hướng từ mô hình sản phẩm, đến trải nghiệm khách hàng và chất lượng vận hành chuẩn quốc tế. Mô hình Mega Mall thế hệ mới là những điểm đến trung tâm trải nghiệm (mega shoppertainment) tập trung vào ẩm thực phong phú hấp dẫn và vui chơi giải trí cho thế hệ trẻ.

Thứ hai: **Là nhà quản lý vận hành các KPTM** sầm uất, **điểm đến mua sắm - du lịch (retail - tainment destination).** Mỗi KPTM là một bộ sưu tập không gian trải nghiệm đặc sắc của Việt Nam và thế giới qua 5 trụ cột trải nghiệm: **Chơi/ Khám phá; Xem** biểu diễn văn hóa, nghệ thuật, sự kiện lễ hội, trình diễn, triển lãm, bảo tàng; **Mua sắm; Ăn uống** từ trải nghiệm ẩm thực đường phố, làng ẩm thực, ẩm thực nhà hàng cao cấp; **Thư giãn, chăm sóc sức khỏe,** làm đẹp, phục hồi thể chất.

Thứ ba: **Dẫn đầu, tiên phong** trong việc **đưa các mô hình bán lẻ** mới đầu tiên về Việt Nam. Đồng thời đồng hành hỗ trợ và là **"bệ phóng thương hiệu, chuỗi thương hiệu Việt".**

Thứ tư: **Tối ưu khai thác danh mục TTTM/ KPTM.** Nâng cao hiệu quả khai thác từ mặt bằng, lợi thế traffic và **tích hợp O2O**, trở thành các điểm giao nhận lớn mỗi địa phương. Gia tăng giá trị tài sản và đảm bảo tăng trưởng bền vững.

Thứ năm: **Phát triển ra thị trường quốc tế** theo hệ sinh thái Vinhomes hoặc tự tìm kiếm các cơ hội đầu tư phát triển tại nước ngoài.

Đẩy mạnh các hoạt động phát triển bền vững

HĐQT xác định phát triển bền vững không phải là một cấu phần riêng biệt, mà là một phần gắn liền với quản trị rủi ro, phân bổ nguồn lực và quá trình ra quyết định chiến lược của Công ty. Theo đó, trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục lồng ghép các yếu tố **môi trường, xã hội và quản trị (ESG)** vào hoạt động đầu tư, vận hành và quản trị doanh nghiệp theo hướng thực chất hơn.

Trên nền tảng kết quả năm 2025, Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị phát triển bền vững, nâng cao chất lượng dữ liệu và công bố thông tin ESG, đồng thời thúc đẩy các sáng kiến trọng tâm liên quan đến vận hành xanh, tối ưu hiệu quả sử dụng tài nguyên, phát triển hệ sinh thái bán lẻ gắn với cộng đồng và nâng cao chất lượng quản trị theo các chuẩn mực ngày càng cao.

HĐQT cũng xác định **phát triển con người** là một điều kiện trọng yếu để hiện thực hóa chiến lược dài hạn. Do đó, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư vào môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch và gắn kết; nâng cao năng lực đội ngũ; tăng cường đào tạo cán bộ nguồn và bổ nhiệm nội bộ để phát triển nguồn nhân lực kế cận; và củng cố khả năng thích ứng của tổ chức với các chuẩn mực vận hành, quản trị và phát triển bền vững ngày càng cao.

HĐQT tin tưởng rằng, với nền tảng đã được củng cố trong năm 2025, cùng định hướng quản trị rõ ràng và chiến lược tăng trưởng gắn với phát triển bền vững, Vincom Retail sẽ tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động, củng cố vị thế dẫn đầu trên thị trường bất động sản bán lẻ và tạo ra giá trị dài hạn, cân bằng và bền vững cho cổ đông, khách hàng, đối tác và cộng đồng.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

- Chính sách Quản trị Công ty
- Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
- Phát triển bền vững và bền bỉ
- Công bố thông tin và minh bạch
- Trách nhiệm của HĐQT
- Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo
thường niên 2025

Chính sách Quản trị Công ty

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

HĐQT Vincom Retail xác định quản trị công ty tốt là nền tảng cốt lõi nhằm bảo đảm tăng trưởng bền vững, nâng cao hiệu quả hoạt động và bảo vệ lợi ích dài hạn của cổ đông. Công ty cam kết áp dụng các chuẩn mực quản trị công ty theo thông lệ tốt nhất, không chỉ dừng lại ở mức tuân thủ mà còn hướng tới vượt trên các yêu cầu tối thiểu của pháp luật.

Vincom Retail đã thiết lập và duy trì Chính sách Quản trị Công ty như một cấu phần trọng yếu trong hệ thống quản trị tổng thể. Chính sách này được rà soát, cập nhật định kỳ nhằm bảo đảm phù hợp với sự phát triển của thị trường vốn, kỳ vọng của nhà đầu tư và các thông lệ quản trị tiên tiến trên thế giới.

Hiện nay, Công ty tham chiếu đến các chuẩn mực và khung quản trị sau để quản trị Công ty:

- **Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật liên quan tại Việt Nam;**
- **Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty theo VNCG Code 2026;**
- **Nguyên tắc Quản trị Công ty của OECD;**
- **Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ASEAN Corporate Governance Scorecard – ACGS);**
- Các thông lệ quản trị tiên tiến của các doanh nghiệp niêm yết hàng đầu trong khu vực ASEAN và quốc tế.

HĐQT cam kết **đánh giá định kỳ mức độ tuân thủ và khoảng cách** so với các tiêu chuẩn nêu trên, từ đó xây dựng lộ trình cải thiện nhằm nâng cao chất lượng quản trị theo hướng tiếp cận các chuẩn mực quốc tế cao nhất.

Trên cơ sở các chuẩn mực nêu trên, hệ thống quản trị công ty của Vincom Retail được xây dựng và vận hành dựa trên các nguyên tắc cốt lõi sau:

- **Bảo đảm quyền và đối xử công bằng đối với cổ đông:** Tất cả cổ đông, bao gồm cổ đông thiểu số và nhà đầu tư nước ngoài, được bảo đảm quyền tiếp cận thông tin đầy đủ, kịp thời và được đối xử công bằng theo quy định của pháp luật và thông lệ quốc tế;
- **Tăng cường vai trò của các bên liên quan:** Công ty tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, bao gồm khách hàng, đối tác, người lao động và cộng đồng, đồng thời thúc đẩy hợp tác nhằm tạo ra giá trị bền vững;
- **Minh bạch và công bố thông tin**: Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ, chính xác, kịp thời và nhất quán theo quy định của pháp luật và thông lệ tốt, đồng thời không ngừng nâng cao chất lượng báo cáo tài chính, báo cáo thường niên và báo cáo phát triển bền vững; các tài liệu CBTT đều được lập và công bố song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh.
- **Trách nhiệm và hiệu quả của HĐQT**: HĐQT đóng vai trò định hướng chiến lược, giám sát hoạt động của Ban Điều hành, quản trị rủi ro và bảo đảm hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả, phù hợp với khẩu vị rủi ro và mục tiêu phát triển của Công ty;
- **Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ**: Công ty xây dựng và vận hành hệ thống quản trị rủi ro theo hướng chủ động, nhận diện sớm các rủi ro trọng yếu, bảo đảm kiểm soát hiệu quả và hỗ trợ việc ra quyết định;
- **Phát triển bền vững và ESG**: Các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị (ESG) được tích hợp vào chiến lược và hoạt động của Công ty, đặc biệt trong lĩnh vực vận hành và phát triển trung tâm thương mại theo hướng tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường và nâng cao trải nghiệm khách hàng;
- **Đạo đức kinh doanh và tính liêm chính**: Công ty đề cao chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp, phòng chống xung đột lợi ích, tham nhũng và các hành vi không phù hợp, đồng thời xây dựng văn hóa doanh nghiệp minh bạch và trách nhiệm.

HĐQT đã giao cho các thành viên HĐQT, Người phụ trách quản trị công ty trách nhiệm thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, thông lệ quản trị quốc tế, đồng thời giám sát và tư vấn cho Ban Điều hành trong việc triển khai và nâng cao hiệu quả công tác quản trị công ty.

Các tài liệu và chính sách liên quan đến quản trị công ty được xây dựng, rà soát và công bố đầy đủ trên trang thông tin điện tử của Công ty tại chuyên mục Quan hệ Cổ đông và Báo cáo thường niên, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Điều lệ Công ty;
- Quy chế nội bộ về quản trị công ty;
- Quy chế hoạt động của HĐQT;
- Quy chế công bố thông tin;
- Quy chế đảm bảo sự minh bạch;
- Bộ Quy tắc Ứng xử;
- Các chính sách và báo cáo liên quan đến quản trị công ty được công bố định kỳ và công bố trên Báo cáo thường niên.

Chính sách Quản trị Công ty

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Cơ chế triển khai và giám sát công tác quản trị

HĐQT giao cho các thành viên HĐQT, Người phụ trách quản trị công ty:

- Theo dõi, cập nhật các quy định pháp luật và thông lệ quốc tế;
- Thực hiện đánh giá định kỳ mức độ tuân thủ các nguyên tắc quản trị;
- Đề xuất các cải tiến nhằm nâng cao chất lượng quản trị công ty.

Các chính sách và tài liệu quản trị công ty được công bố đầy đủ trên trang thông tin điện tử của Công ty nhằm bảo đảm tính minh bạch và khả năng tiếp cận của nhà đầu tư.

Cam kết cải tiến liên tục

Trong năm 2025, HĐQT đánh giá rằng Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về quản trị công ty, đồng thời chủ động áp dụng nhiều thông lệ tốt theo khuyến nghị của OECD, ACGS.

Công ty cũng đã thực hiện **đánh giá khoảng cách** so với các tiêu chuẩn quản trị tiên tiến và xác định một số nội dung cần tiếp tục hoàn thiện, bao gồm:

- Nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT;
- Hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro và ESG;
- Tăng cường minh bạch thông tin và tương tác với nhà đầu tư.

Nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả hoạt động, Hội đồng quản trị có thể thành lập các tiểu ban/ủy ban chuyên môn trực thuộc theo yêu cầu quản trị trong từng thời kỳ. Việc thành lập, cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của các tiểu ban/ủy ban chuyên môn do Hội đồng quản trị quyết định và ban hành nhằm hỗ trợ hiệu quả cho công tác quản trị, giám sát và ra quyết định.

Vincom Retail cam kết xây dựng lộ trình triển khai cụ thể nhằm từng bước tiệm cận và đáp ứng đầy đủ các chuẩn mực quản trị công ty cao nhất trong khu vực và đi theo **4 trụ cột chính về QTCT** như sau:

- **Quyền đối xử công bằng giữa các cổ đông**
- **Phát triển bền vững**
- **Công bố thông tin và minh bạch**
- **Trách nhiệm của HĐQT**

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

A.1. Quyền cơ bản của cổ đông

A.1.1. Chính sách chi trả cổ tức

Vincom Retail thực hiện chính sách chi trả cổ tức trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn, nhằm hài hòa lợi ích giữa cổ đông và nhu cầu tái đầu tư của Công ty.

Nguyên tắc chung

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.

Công ty không thanh toán lãi đối với các khoản tiền cổ tức hoặc các khoản tiền chi trả liên quan đến cổ phiếu.

Hình thức chi trả cổ tức

Cổ tức có thể được chi trả bằng tiền mặt và/hoặc bằng cổ phiếu theo quyết định của ĐHĐCĐ. HĐQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và là cơ quan tổ chức triển khai thực hiện sau khi được phê duyệt.

Phương thức thanh toán cổ tức

Trường hợp cổ tức được chi trả bằng tiền mặt, việc thanh toán được thực hiện bằng Đồng Việt Nam. Công ty có thể thực hiện chi trả trực tiếp cho cổ đông hoặc thông qua các ngân hàng, căn cứ trên thông tin tài khoản do cổ đông cung cấp.

Trường hợp Công ty đã thực hiện việc chuyển tiền theo đúng thông tin tài khoản do cổ đông cung cấp mà cổ đông không nhận được tiền, Công ty không chịu trách nhiệm đối với khoản tiền đã chuyển.

Đối với các cổ phiếu niêm yết, việc chi trả cổ tức có thể được thực hiện thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam theo quy định.

Xác định danh sách cổ đông nhận cổ tức

HĐQT ban hành nghị quyết xác định ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông được quyền nhận cổ tức theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật kinh doanh Chứng khoán.

Căn cứ theo ngày chốt danh sách, các cổ đông sở hữu cổ phiếu hoặc các chứng khoán có liên quan sẽ được hưởng quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, cũng như các thông báo và tài liệu liên quan.

Cơ sở xem xét chi trả cổ tức

Việc đề xuất và quyết định chi trả cổ tức được xem xét trên cơ sở các yếu tố:

- Nhu cầu vốn cho các dự án đầu tư và kế hoạch mở rộng hoạt động kinh doanh;
- Tình hình dòng tiền, khả năng thanh khoản và cấu trúc tài chính của Công ty;
- Điều kiện thị trường và môi trường kinh doanh;
- Chiến lược phát triển dài hạn và mục tiêu tối đa hóa giá trị cho cổ đông.

Trong từng giai đoạn, Công ty có thể ưu tiên giữ lại lợi nhuận để tái đầu tư vào các dự án trọng điểm nhằm tạo ra giá trị gia tăng bền vững cho cổ đông trong dài hạn.

Cam kết minh bạch

Vincom Retail cam kết công bố đầy đủ, kịp thời và minh bạch các thông tin liên quan đến chính sách và việc chi trả cổ tức, bảo đảm cổ đông được tiếp cận thông tin công bằng theo quy định của pháp luật và các thông lệ quản trị công ty tốt.

Quy định khác

Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức được thực hiện theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ tại từng thời điểm.

A.2. Quyền tham gia một cách hiệu quả và bỏ phiếu trong các cuộc họp ĐHĐCĐ, đồng thời được thông báo về các quy tắc, thủ tục bỏ phiếu, điều chỉnh các cuộc họp ĐHĐCĐ.

A.2.1. Tham dự và tham gia ý kiến tại Đại hội đồng cổ đông; thông qua thù lao, chi phí của các thành viên HĐQT

Quyền tham dự và tham gia ý kiến tại Đại hội đồng cổ đông

Công ty luôn khuyến khích và tạo điều kiện để cổ đông tham dự đầy đủ các cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và bất thường. Cổ đông có quyền đóng góp ý kiến và đề

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

xuất các nội dung đối với chương trình họp ĐHĐCĐ bằng cách gửi văn bản tới Công ty trước thời điểm tổ chức đại hội; quyền này được nêu rõ trong thông báo mời họp gửi tới cổ đông.

Đối với Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày **22/4/2025**, Công ty đã gửi thông báo mời họp và tài liệu họp tới cổ đông **trước 24 ngày** so với ngày tổ chức đại hội, bảo đảm cổ đông có đủ thời gian nghiên cứu các nội dung trình tại đại hội và chuẩn bị ý kiến tham gia.

Đối với kỳ Đại hội đồng cổ đông tổ chức ngày **23/4/2026**, thư mời họp và tài liệu đại hội được gửi tới cổ đông **trước 28 ngày, tài liệu được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và được công bố trên wesite Công ty với bản tiếng Việt**, phù hợp với thông lệ quản trị tốt theo khuyến nghị của **Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS).**

Bên cạnh việc đặt câu hỏi trực tiếp tại đại hội, cổ đông cũng có thể **gửi câu hỏi trước cuộc họp ĐHĐCĐ** thông qua các kênh liên hệ của Công ty. Các câu hỏi này được Ban Lãnh đạo xem xét và phản hồi tại đại hội hoặc thông qua các kênh công bố thông tin của Công ty.

Tại các cuộc họp ĐHĐCĐ, Công ty duy trì không khí thảo luận cởi mở và minh bạch. Cổ đông được tạo điều kiện đặt câu hỏi, đưa ra ý kiến và đóng góp đối với các vấn đề được trình tại đại hội. Các câu hỏi của cổ đông cùng phần trả lời của Ban Lãnh đạo được ghi nhận đầy đủ trong biên bản họp và công bố theo quy định nhằm bảo đảm tính minh bạch và trách nhiệm giải trình của Công ty.

Công ty đồng thời bảo đảm mọi cổ đông được tiếp cận thông tin một cách công bằng, không có sự phân biệt đối xử hoặc cung cấp thông tin mang tính chọn lọc, phù hợp với các thông lệ quản trị công ty tốt theo khuyến nghị của ACGS.

Quyền của cổ đông phổ thông được quy định tại **Điều 10 Điều lệ Công ty**, cụ thể như sau:

- 10.2.a: "Tham dự và phát biểu tại các cuộc họp ĐHĐCĐ, thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền; mỗi cổ phần phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết".

  Theo đó, Cổ đông được quyền biểu quyết tất cả các nội dung biểu quyết thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ, bao gồm việc biểu quyết tổng mức thù lao hàng năm, thưởng và các lợi ích khác đối với HĐQT. Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL ngày 22/04/2025 của ĐHĐCĐ đã phê duyệt tổng thù lao tối đa cho HĐQT trong năm 2025 là 5 tỷ đồng.
- 10.2.f: Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chép Điều lệ Công ty, biên bản họp và nghị quyết của ĐHĐCĐ;
- 10.2.i: Được đối xử công bằng, bình đẳng giữa các cổ đông;
- 10.2.j: Được tiếp cận đầy đủ, kịp thời các thông tin định kỳ và bất thường do Công ty công bố;
- 10.2.k: Được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; có quyền yêu cầu đình chỉ hoặc hủy bỏ nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ hoặc HĐQT theo quy định của pháp luật;
- 10.2.l: Các quyền khác theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.

Bên cạnh đó, nhằm tăng cường vai trò giám sát và bảo vệ quyền lợi của cổ đông, đặc biệt là cổ đông thiểu số, tại Điều 10.3 Điều lệ Công ty, cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ **5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên** có các quyền bổ sung theo quy định tại Điều lệ Công ty, bao gồm:

- Yêu cầu HĐQT triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định của pháp luật;
- Tiếp cận và tra cứu các tài liệu quan trọng của Công ty như biên bản họp, nghị quyết của HĐQT, báo cáo tài chính và các giao dịch thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT (trừ các thông tin thuộc bí mật kinh doanh);
- Yêu cầu Ban Kiểm soát kiểm tra các vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý và điều hành hoạt động của Công ty;
- Kiến nghị bổ sung nội dung vào chương trình họp ĐHĐCĐ theo quy định;
- Thực hiện các quyền khác theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật.

Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để cổ đông, đặc biệt là cổ đông thiểu số, thực hiện quyền giám sát thông qua việc gửi kiến nghị, câu hỏi trước và trong ĐHĐCĐ cũng như thông qua các kênh Quan hệ Nhà đầu tư, qua đó tăng cường đối thoại hai chiều giữa Công ty và cổ đông.

Vincom Retail định hướng tiếp tục rà soát và hoàn thiện các cơ chế bảo vệ cổ đông thiểu số theo thông lệ quốc tế, bao gồm việc mở rộng quyền tham gia quản trị và nâng cao mức độ minh bạch trong công bố thông tin, nhằm tiệm cận các chuẩn mực quản trị công ty cao nhất trong khu vực ASEAN.

Thông qua thù lao, chi phí của các thành viên HĐQT hàng năm

Công ty đã có chính sách riêng biệt về mức thù lao và thẩm quyền phê duyệt đối với TV HĐQT không điều

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

hành và TV HĐQT độc lập tại Điều 18 Quy chế hoạt động HĐQT. Tổng mức thù lao trình ĐHĐCĐ phê duyệt hàng năm. Tổng mức thù lao cho các TV HĐQT năm 2025 đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tối đa là 5 tỷ đồng và được thể hiện tại Mục VI.6 – Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

Thông qua việc bảo đảm đầy đủ các quyền nêu trên, Vincom Retail hướng tới việc xây dựng môi trường quản trị minh bạch, bảo đảm đối xử công bằng giữa các cổ đông và tăng cường sự tham gia của cổ đông vào quá trình giám sát và định hướng hoạt động của Công ty, phù hợp với các nguyên tắc quản trị công ty theo khuyến nghị của **OECD, VNCG Code và Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS).**

A.2.2. Quyền đề cử, ứng cử thành viên HĐQT đối với cổ đông không kiểm soát

Điều 26.2, Điều lệ Công ty ngày 22/4/2025 có quy định: "Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng viên HĐQT".

Trường hợp Điều lệ Công ty không có quy định khác thì việc đề cử người vào HĐQT thực hiện như sau (*Điều 9 – Quy chế hoạt động của HĐQT ban hành ngày 23/4/2024):*

a) Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào HĐQT phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc ĐHĐCĐ;

b) Căn cứ số lượng thành viên HĐQT, cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của ĐHĐCĐ làm ứng cử viên HĐQT. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của ĐHĐCĐ thì số ứng cử viên còn lại do HĐQT và các cổ đông khác đề cử.

A.2.3: Cách thức bầu chọn từng thành viên HĐQT tại ĐHĐCĐ

Việc bầu cử áp dụng cho từng thành viên HĐQT, không được phép biểu quyết chung từ hai (02) thành viên trở lên. Cách thức bầu thành viên HĐQT được quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế nội bộ về QTCT:

Điều lệ (Điều 26.6):

- "26.6. Việc bầu thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bầu phổ thông đầu phiếu hoặc bầu dồn phiếu theo Quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ thông qua tại từng thời điểm."

Quy chế hoạt động của HĐQT (Khoản 3, khoản 4 – Điều 9):

- "3. Việc bầu thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bầu phổ thông đầu phiếu hoặc bầu dồn phiếu theo Quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ thông qua tại từng thời điểm. Trường hợp thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, thủ tục bầu như sau: mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi có đủ số thành viên quy định tại Điều lệ Công ty. Trường hợp có từ 2 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí của quy chế bầu cử hoặc Điều lệ Công ty."

- "4. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT do ĐHĐCĐ quyết định theo nguyên tắc bỏ phiếu trực tiếp hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản."

Quy chế nội bộ về QTCT (Điểm c – Khoản 2.10 – Điều 2):

- "c. Việc bầu thành viên HĐQT/BKS được thực hiện theo Quy chế bầu thành viên HĐQT/BKS thông qua tại Đại hội hoặc Quy chế được gửi kèm theo Phiếu lấy ý kiến cổ đông (trong trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)."

Năm 2025 Công ty giữ nguyên 5 Thành viên HĐQT, không có bầu bổ sung/bầu lại thành viên HĐQT. Tuy nhiên, theo tiền lệ của Vincom Retail đã thực hiện tại kỳ bầu thành viên HĐQT gần nhất vào kì ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thì Công ty cho phép việc bầu thành viên HĐQT sẽ theo từng thành viên (Có tỷ lệ bầu chọn đối với từng thành viên).

Mục 16 - Biên bản họp ĐHĐCĐ 2024 số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ – VCR ngày 23/4/2024 về nội dung 16. Bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028 với kết quả như sau:

STT	Họ và tên thành viên HĐQT được bầu bổ sung	Số phiếu bầu	Tỷ lệ (%)/số phiếu bầu
1	Ông Nguyễn Hoài Nam	1.796.795.710	100%

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

A.2.4: Công bố thủ tục biểu quyết trước khi ĐHĐCĐ tiến hành

Thủ tục biểu quyết được công bố trước khi ĐHĐCĐ thường niên được tiến hành và quy định cụ thể tại Điều 2.4 Quy chế nội bộ về QTCT:

- "2.4. Thông báo triệu tập ĐHĐCĐ:

Thông báo mời họp ĐHĐCĐ phải được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến địa chỉ được liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty, Uỷ ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán, Người triệu tập họp ĐHĐCĐ phải **gửi thông báo mời họp đến tất cả cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Chương trình họp ĐHĐCĐ, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại cuộc họp được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp ĐHĐCĐ, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm**:

a) Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b) Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS;

c) Phiếu biểu quyết;

d) Dự thảo Nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp."

Năm 2025, tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên (bao gồm cả thủ tục biểu quyết tại ĐHĐCĐ) được Công ty gửi tới Cổ đông trước 24 ngày trước ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên và kỳ ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 được gửi trước cổ đông 28 ngày trước ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên vào ngày 23/4/2025 (Tài liệu công bố tại website Công ty vào ngày 25/3/2026).

Tại Phụ lục I - Quy chế về tổ chức và hoạt động của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 quy định có hướng dẫn chi tiết Thủ tục biểu quyết như sau:

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phụ lục I

(Đính kèm Quy chế về tổ chức và hoạt động của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Vincom Retail)

Hướng dẫn cổ đông đăng nhập vào hệ thống và biểu quyết

1 Chuẩn bị

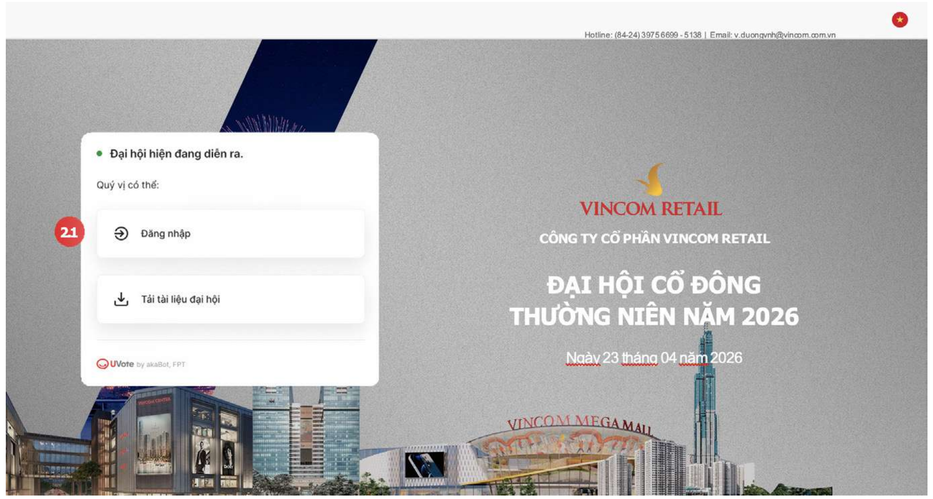
- Điện thoại/máy tính bảng/laptop
- Đường truyền internet ổn định
- SĐT đã đăng ký với Vincom Retail
- CCCD/ Hộ chiếu

2 Đăng nhập

Để đăng nhập Đại hội cổ đông:

Bước 1: Cổ đông xuất trình giấy tờ cá nhân bao gồm CCCD hoặc Hộ chiếu tại đại hội để BTC định danh

Bước 2: Cổ đông nhập trực tiếp đường **link: https://dhdcd.vincom.com.vn** trên trình duyệt web của thiết bị và lựa chọn **Đăng nhập** [2.1]



[1] Trường hợp cổ đông là cá nhân chưa đăng ký thay đổi thông tin từ CMND sang CCCD thì cần mang đầy đủ cả CMND, CCCD để xuất trình

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

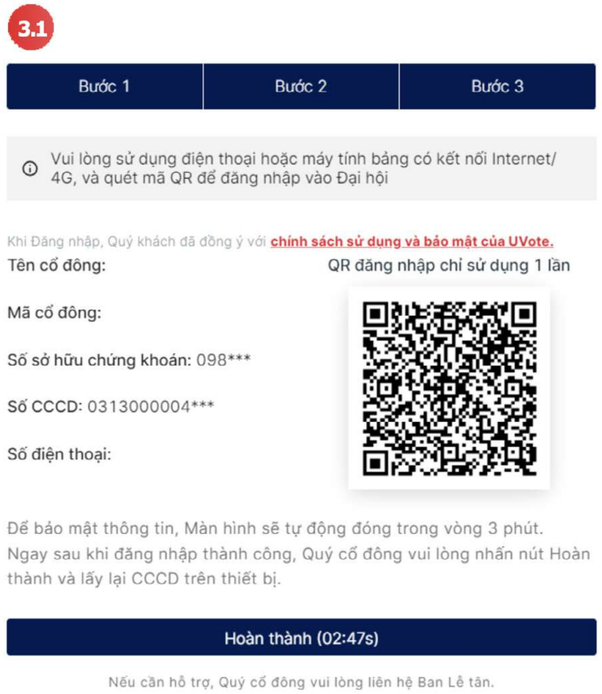
7 Báo cáo tài chính

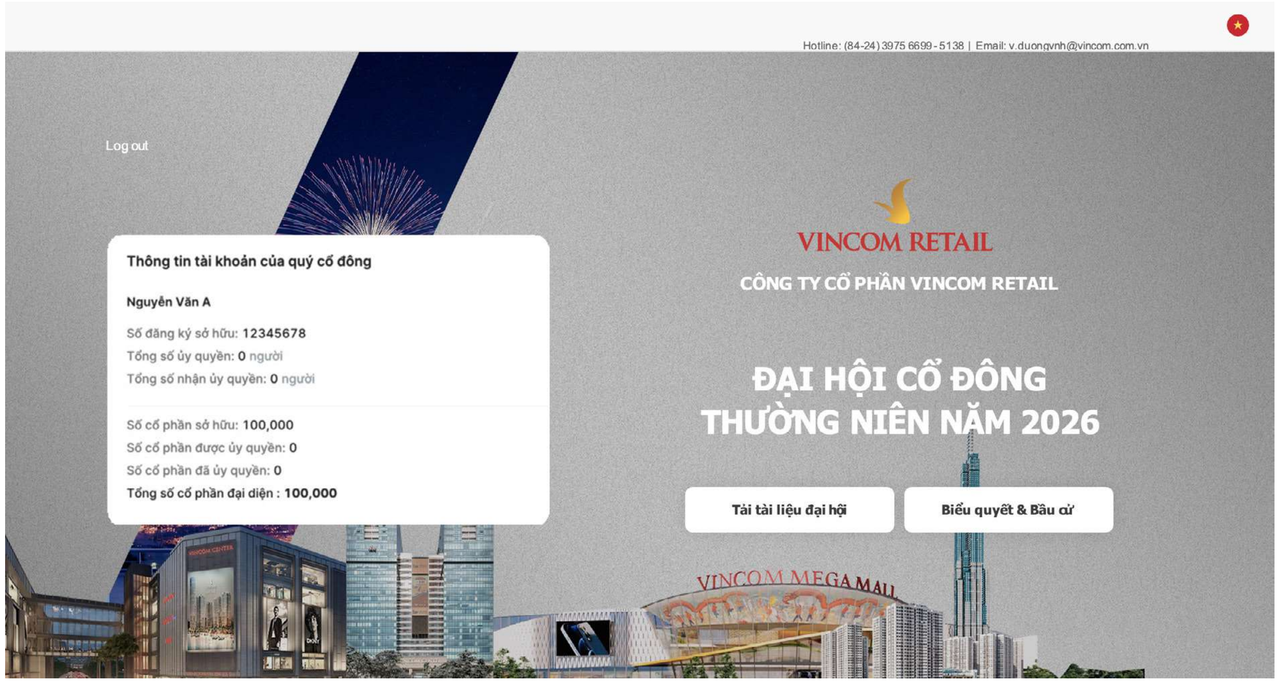
Hướng dẫn cổ đông đăng nhập vào hệ thống và biểu quyết (tiếp theo)

3 Đăng nhập vào hệ thống

Quý cổ đông dùng điện thoại/ máy tính bảng quét mã QR đăng nhập đại hội do lễ tân cung cấp. Sau đó nhấn **Hoàn thành** [3.1] để giữ thông tin bảo mật.

Một khi Quý Cổ đông nhấn vào Hoàn thành là Quý Cổ đông đã đồng ý tham gia Đại hội và không thể thực hiện bất kỳ ủy quyền nào cho người khác tham dự.





*Lưu ý: Cổ đông cần giữ nguyên đăng nhập đại hội trên trình duyệt, hạn chế tắt/ đóng trình duyệt dẫn đến mất thông tin đăng nhập. Trong trường hợp vô tình đóng trình duyệt đại hội, vui lòng báo với BTC để được hỗ trợ đăng nhập lại.

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

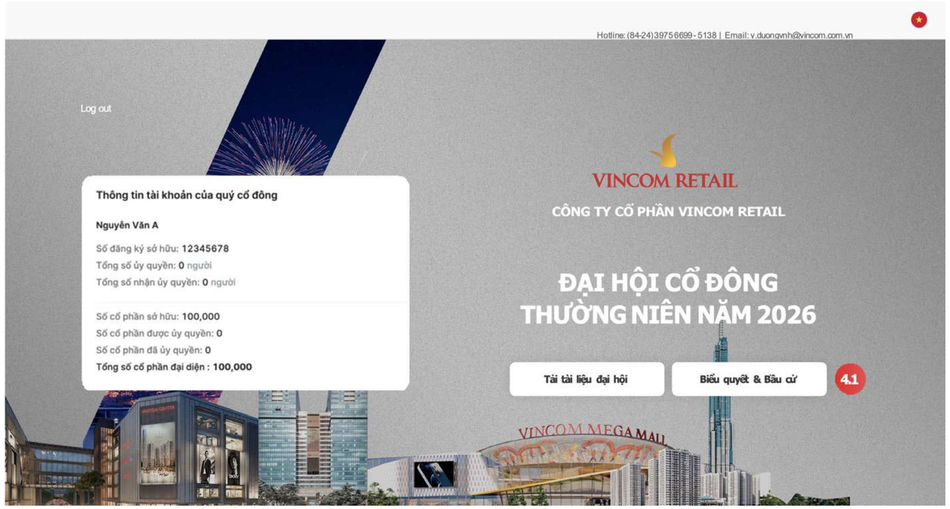
6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Hướng dẫn cổ đông đăng nhập vào hệ thống và biểu quyết (tiếp theo)

4 Biểu quyết

Để thực hiện biểu quyết, Quý cổ đông nhấn chọn **Biểu quyết** [4.1]



Quý Cổ đông kiểm tra thông tin cá nhân [4.2] được hiển thị trên phiếu. Nếu có bất kỳ sai sót nào, Quý Cổ đông vui lòng liên hệ với Ban tổ chức để tiến hành chỉnh sửa thông tin.

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Hướng dẫn cổ đông đăng nhập vào hệ thống và biểu quyết (tiếp theo)

4 Biểu quyết

BIỂU QUYẾT

Quý Cổ đông nhấn chọn phiếu biểu quyết muốn xem nội dung hoặc bỏ phiếu.

Lưu ý các trạng thái phiếu biểu quyết [4.3]

Đang mở / Thời gian biểu quyết còn lại...	Quý Cổ đông được phép bỏ phiếu
Thời gian biểu quyết đã hết / Phiếu chưa được mở	Quý Cổ đông không được phép bỏ phiếu

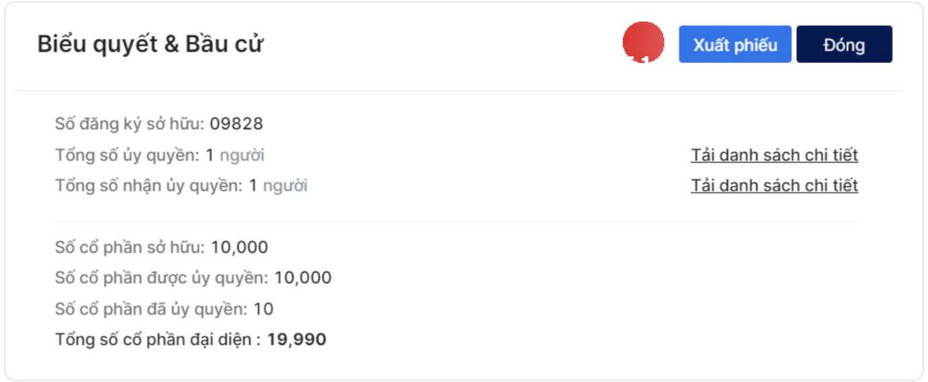
Quý Cổ đông có thể kích hoạt tính năng **Biểu quyết chung** [4.4] cho bạn và tất cả các cổ đông ủy quyền để thực hiện bỏ phiếu chung hoặc tắt để thực hiện bỏ phiếu riêng cho từng Cổ đông ủy quyền.

Lưu ý: Thẻ đại diện của một cổ đông sẽ bị ẩn đi trong trường hợp: Cổ đông là Cổ đông nội bộ và phiếu không cho phép Cổ đông nội bộ biểu quyết hoặc bầu cử.

Quý Cổ đông lựa chọn **Tán thành/ Không tán thành/ Không ý kiến** [4.5] đối với từng nội dung trong từng Phiếu biểu quyết. Sau đó, Quý Cổ đông tiến hành điền phiếu biểu quyết và nhấn **Gửi phiếu** [4.6]

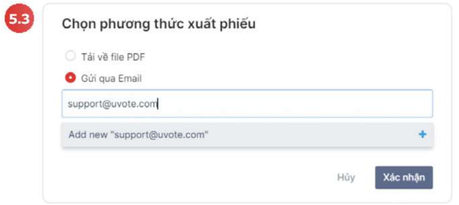
5 Xuất phiếu biểu quyết

Quý Cổ đông nhấn **Xuất phiếu** [5.1] và lựa chọn 1 trong 2 hình thức xuất phiếu



Tùy chọn 1: Chọn Tải về file PDF [5.2] và nhấn Xác nhận. Chọn Tải về file PDF và nhấn Xác nhận. Hệ thống sẽ tự động tải phiếu biểu quyết của Quý cổ đông sau khi điền nội dung về thiết bị đang sử dụng.

Tùy chọn 2: Chọn Gửi qua Email [5.3], nhập địa chỉ email (nhấn Enter để thêm) sau đó nhấn Xác nhận. Hệ thống sẽ gửi thông tin nội dung phiếu biểu quyết của Quý cổ đông qua địa chỉ email đã nhập.



A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

A.2.5: Quyền đặt câu hỏi và ghi nhận nội dung câu hỏi của cổ đông trong Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2025

Toàn bộ ý kiến, câu hỏi của cổ đông cùng nội dung phản hồi, giải đáp của HĐQT và Ban Điều hành tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã được ghi nhận đầy đủ, minh bạch và chi tiết tại Mục III, Phần B – Trao đổi và thảo luận của Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

A.2.6: Công bố kết quả bỏ phiếu, bao gồm phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với tất cả mục trong chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ thường niên

Điều 2.11 - Quy chế quản trị nội bộ Công ty quy định về lập và công bố kết quả kiểm phiếu như sau:

"c. **Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu**:

- Sau khi kiểm phiếu xong, Ban kiểm phiếu lập Biên bản kết quả kiểm phiếu;

- Nội dung Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau:
  + Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
  + Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;
  + Thời gian, địa điểm tiến hành việc kiểm phiếu;
  + Thành phần Ban kiểm phiếu;
  + Tổng số Cổ đông có quyền biểu quyết tham gia dự họp;
  + Tổng số Cổ đông có quyền biểu quyết tham gia bỏ phiếu;
  + Phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;
  + Số và tỷ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ;
  + Số và tỷ lệ quyền biểu quyết cho từng vấn đề;
  + Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;
  + Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;
  + Biên bản kiểm phiếu phải có chữ ký của Chủ tịch HĐQT, thành viên Ban kiểm phiếu.

Điều 2.13 – Quy chế quản trị nội bộ Công ty quy định về việc Thông báo kết quả kiểm phiếu như sau:

'2.13. Thông báo kết quả kiểm phiếu: Kết quả kiểm phiếu được Ban kiểm phiếu công bố ngay tại cuộc họp ĐHĐCĐ, trước khi bế mạc Đại hội."

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty đã công bố đầy đủ kết quả bầu chọn bao gồm số tán thành, không tán thành và không có ý kiến cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ tại mục V phần B – Công bố kết quả biểu quyết tại Biên bản họp ĐHĐCĐ 2025.

A.2.7/A.2.8. Công ty công bố đầy đủ danh sách 100% thành viên HĐQT và Tổng giám đốc, Ban Điều hành và kiểm toán độc lập tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025

ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, tổ chức ngày 22/4/2025, 100% thành viên HĐQT và Tổng giám đốc đã tham dự ĐHĐCĐ thường niên để trình bày các vấn đề tại ĐHĐCĐ, trả lời các câu hỏi của cổ đông. Danh sách đã công bố đầy đủ tại Mục 1, Mục - Phần A - Biên bản họp ĐHĐCĐ 2025, gồm:

THÀNH PHẦN THAM DỰ

1. HĐQT

100% các thành viên HĐQT đã tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, cụ thể bao gồm các thành viên như sau:

- Bà Trần Mai Hoa - Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Thế Anh - Thành viên HĐQT, Thành viên không điều hành
- Ông Nguyễn Hoài Nam - Thành viên HĐQT, Thành viên không điều hành
- Ông Fong, Ming Huang Ernest - Thành viên HĐQT, Thành viên độc lập
- Ông Sanjay Vinayak - Thành viên HĐQT, Thành viên độc lập

2. Ban Điều hành:

- Bà Phạm Thị Thu Hiền – Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Duy Khánh – Phó Tổng giám đốc
- Ông Trần Hồng Dương – Giám đốc đầu tư
- Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Giám đốc tài chính

3. Kiểm toán độc lập: Ông Trần Xuân Ánh, Phó Tổng Giám đốc và ông Nguyễn Khương Duy – Kiểm toán viên, đại diện cho Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam, Công ty kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vincom Retail năm 2024.

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

A.2.9/A.2.10: Cho phép biểu quyết vắng mặt và hình thức biểu quyết kín (không thực hiện biểu quyết bằng cách giơ tay) tại cuộc họp ĐHĐCĐ

Điều 2.6 (b), Điều 2.7 (c), Điều 2.10 và Điều 2.11 của Quy chế Nội bộ về QTCT của Công ty có quy định cho phép cổ đông thực hiện quyền biểu quyết/bầu cử vắng mặt (ủy quyền cho người khác thực hiện) và sử dụng phiếu biểu quyết của cổ đông (không thực hiện biểu quyết bằng cách giơ tay) đối với mọi nghị quyết tại ĐHĐCĐ. Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Vincom Retail cũng thực hiện theo cách thức biểu quyết kín thông qua bỏ phiếu điện tử.

Phiếu biểu quyết sẽ được thiết kế sẵn trên hệ thống ĐHĐCĐ trực tuyến có các nội dung chủ yếu sau:

- Tên cổ đông/Người bỏ phiếu:
- Số đăng ký sở hữu:
- Số cổ phần sở hữu:
- Số cổ phần nhận ủy quyền:
- Số cổ phần đã ủy quyền:
- Tổng số cổ phần sở hữu/đại diện
- Vấn đề cần biểu quyết
- Tình trạng biểu quyết, gồm: tán thành, không tán thành và không có ý kiến

Nội dung của Phiếu biểu quyết tùy thuộc vào nội dung cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp nội dung cuộc họp có thực hiện việc bầu thành viên HĐQT thì Công ty sẽ cấp cho Cổ Đông phiếu bầu cử. Trong đó, phiếu bầu cử sẽ bao gồm các thông tin sau:

- Tên cổ đông/Người bỏ phiếu:
- Số đăng ký sở hữu:
- Số cổ phần sở hữu:
- Số cổ phần nhận ủy quyền:
- Số cổ phần đã ủy quyền:
- Tổng số cổ phần sở hữu/đại diện
- Tên ứng viên Thành viên HĐQT
- Tổng số phiếu bầu tối đa của (từng) Cổ đông.

Khi tiến hành biểu quyết tại Đại hội, Cổ đông/Người Được Ủy Quyền Dự Họp thực hiện biểu quyết cho từng vấn đề trong nội dung chương trình họp trên Phiếu biểu quyết theo như hướng dẫn biểu quyết được nêu tại mục A.2.4 nêu trên. Việc biểu quyết được tiến hành bằng cách đánh dấu vào một trong các tình trạng biểu quyết "tán thành", "không tán thành" hoặc "không có ý kiến" cho từng vấn đề. Đồng thời, các Cổ đông và Người Được Ủy Quyền Dự Họp phải tuân theo sự hướng dẫn của Ban kiểm phiếu.

A.2.11: Cần chỉ định một bên độc lập để kiểm phiếu và xác nhận số phiếu biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ (Ban kiểm phiếu cần có thành viên độc lập)

Điều 2.11 của Quy chế Nội bộ về QTCT có quy định chi tiết về các nội dung như:

- Thẩm quyền bầu Ban kiểm phiếu
- Quyền và nghĩa vụ Ban kiểm phiếu
- Trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm phiếu

Thực hành theo thông lệ tốt, Ban kiểm phiếu cần có ít nhất một (01) thành viên độc lập. Theo đó, Ban kiểm phiếu của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 tổ chức ngày 23/04/2025 của Vincom Retail do Chủ tọa Đại hội đề cử và được ĐHĐCĐ thông qua Trưởng ban kiểm phiếu là Luật sư độc lập, chi tiết quy định tại Mục 5 – Phần I – Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 như sau:

"5. Chủ tọa Đại hội đề cử Ban Kiểm phiếu và được Đại hội thông qua với tỷ lệ tán thành 100% gồm các Ông/Bà có tên sau:

- **Bà Trần Thị Minh Châu – Luật sư thuộc Đoàn Luật sự thành phố Hà Nội (Thẻ luật sư số 15280/LS) thuộc Công ty Luật TNHH ATS - Trưởng Ban Kiểm phiếu.**
- Bà Đặng Thị Châu Hà – Thành viên Ban Kiểm phiếu
- Bà Trần Phương Mai – Thành viên Ban Kiểm phiếu."

Để tăng cường tính minh bạch, ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty dự kiến 100% thành viên Ban kiểm phiếu sẽ là thành viên độc lập.

A.2.12. Công bố công khai kết quả biểu quyết và cầu cử trong vòng 24 giờ sau khi kết thúc cuộc họp tại ĐHĐCĐ thường niên/ĐHĐCĐ bất thường.

Điều 2.16 của Quy chế Nội bộ về QTCT của Công ty quy định "Biên bản họp ĐHĐCĐ, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty."

Mục 5.2 – Phụ lục I – Quy chế Công bố thông tin của Công ty quy định: "CBTT biên bản họp, nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên trong vòng 24 giờ kể từ khi ban hành Nghị quyết" và công bố trên trang của UBCKNN, SGDCK, website của Công Ty.

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty diễn ra ngày 22/04/2025 và Công ty đã công bố Biên bản kiểm phiếu, Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ ghi nhận toàn bộ kết quả cuộc họp sau đây vào ngày 23/04/2025.

Năm 2025, Công ty không có tổ chức 01 cuộc ĐHĐCĐ bất thường về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Kết quả kiểm phiếu, Biên bản và Nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường đã được CBTT trong vòng 24 giờ kể từ thời điểm kết thúc ghận kết quả.

A.2.13: Thông báo thời gian họp ĐHĐCĐ và công bố tài liệu họp ĐHĐCĐ

Điều 2.3 của Quy chế Nội bộ về QTCT của Công ty quy định về **Thông báo về việc chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ như sau**: "Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng."

Điều 2.4 của Quy chế Nội bộ về QTCT của Công ty quy định thông báo mời họp ĐHĐCĐ như sau: "Thông báo mời họp ĐHĐCĐ phải được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Chương trình họp ĐHĐCĐ, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại cuộc họp được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp ĐHĐCĐ, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a) Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b) Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS;

c) Phiếu biểu quyết;

d) Dự thảo Nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp"

Năm 2025 Công ty có tổ chức 2 kỳ họp ĐHĐCĐ, cụ thể:

Họp ĐHĐCĐ thường niên tổ chức vào ngày 22/4/2025:

- Ngày 28/2/2025 Công ty đã CBTT về ngày chốt danh sách đăng ký cuối cùng của cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên là ngày 21/3/2025.
- Ngày 30/3/2025, Công ty đã gửi Thư mời họp ĐHĐCĐ cho cổ đông mời tham dự họp vào 9 giờ ngày 22/4/2025 tại địa chỉ Trung tâm Hội nghị Almaz, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam. Đồng thời, nội dung chương trình họp ĐHĐCĐ và toàn bộ Tài liệu họp theo quy định cũng đã được Công ty công bố thông tin cùng ngày 30/3/2025 bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh.

Bên cạnh các tài liệu họp đã nêu, các tài liệu dành cho cổ đông tham dự họp được công bố công khai còn bao gồm các nội dung khác được Công ty CBTT và trình bày trong các báo cáo: Báo cáo tài chính, Báo cáo thường niên.

Họp ĐHĐCĐ bất thường: Năm 2025, Công ty không có tổ chức 01 cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên BKS. Thông báo mời họp và công bố tài liệu họp ĐHĐCĐ bất thường được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và Điều 2.4 của Quy chế Nội bộ về QTCT của Công ty nêu trên. Cụ thể như sau:

- **Ngày 29/5/2025, Công ty đã** CBTT về 2 nội dung**:**
  + Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham gia lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản là ngày: 19/06/2025;
  + Thời gian thực hiện lấy ý kiến cổ đông: dự kiến từ ngày 24/06/2025 đến ngày 13/07/2025.
  + **Nội dung lấy ý kiến:** Nội dung lấy ý kiến cổ đông: Miễn nhiệm, bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát của Công ty.
- **Ngày 27/6/2025, Công ty** đã công bố thông tin về dự thảo các tài liệu lấy ý kiến cổ đông được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty, mục Quan hệ cổ đông/ Đại hội đồng cổ đông triển khai việc gửi Phiếu lấy ý kiến cho các cổ đông theo Danh sách người sở hữu chứng khoán do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) lập tại ngày đăng ký cuối cùng: 19/06/2025 theo quy định tại Điều lệ và pháp luật liên quan.

A.2.14. Cung cấp cơ sở, thông tin và nội dung giải trình đối với từng vấn đề xin ý kiến cổ đông tại ĐHĐCĐ

Trong mỗi tờ trình các nội dung và dự thảo nghị quyết cần được cổ đông thông qua tài liệu về ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty đều cung cấp cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn đối với các nội dung HĐQT trình xin ý kiến ĐHĐCĐ.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

A.2.15: Quyền của cổ đông về kiến nghị bổ sung chương trình họp ĐHĐCĐ và triệu tập ĐHĐCĐ.

Quyền của cổ đông về kiến nghị bổ sung chương trình họp ĐHĐCĐ và triệu tập ĐHĐCĐ đã được công ty quy quy định cụ thể tại Quy chế Nội bộ về QTCT, Điều lệ của Công ty như sau:

- **Quyền của cổ đông kiến nghị bổ sung chương trình họp ĐHĐCĐ** được quy định tại Điểm b, Điều 2.5 – Quy chế Nội bộ về QTCT: "Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.
- **Quyền yêu cầu tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường được quy định tại Điều 10.3 và Điều 19.2 Điều lệ Công ty, Điều 2.1** - Quy chế Nội bộ về QTCT quy định:: HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp có yêu cầu của Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty trở lên. Yêu cầu triệu tập họp ĐHĐCĐ phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;

Trong năm 2025, Công ty không có ghi nhận các yêu cầu này từ cổ đông.

A.3. Công ty tạo được môi trường để các thủ tục kiểm soát được thực hiện theo đúng chức năng một cách hiệu quả và minh bạch

A.3.1. Bổ nhiệm bên độc lập đánh giá tính hợp lý của giá giao dịch trong các trường hợp sáp nhập, mua lại cần được cổ đông thông qua.

Trong những năm gần đây và năm 2025, Công ty không có các giao dịch mua bán, sáp nhập nào.

A.4. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện quyền sở hữu của tất cả các cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức.

A.4.1: Công ty công khai các hoạt động khuyến khích cổ đông tham gia đối thoại với Công ty ngoài các cuộc họp ĐHĐCĐ.

Nhằm thúc đẩy cơ chế đối thoại hiệu quả, minh bạch và thường xuyên giữa Công ty với cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan, Công ty duy trì nguyên tắc bảo đảm quyền tiếp cận thông tin một cách kịp thời, đầy đủ, thuận tiện và bình đẳng đối với mọi đối tượng, thông qua hệ thống kênh công bố thông tin và truyền thông đa dạng. Đồng thời, bộ phận phụ trách quan hệ nhà đầu tư thuộc Phòng Đầu tư được tổ chức theo hướng chuyên trách, có trách nhiệm tiếp nhận, phản hồi, giải đáp và hỗ trợ các yêu cầu liên quan đến thông tin doanh nghiệp, qua đó góp phần tăng cường tính minh bạch, sự tin cậy của thị trường và mối quan hệ bền vững với cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan theo thông tin liên hệ dưới đây:

- Công ty duy trì kênh công bố thông tin bằng nhiều hình thức như:
  + Trên website của Công ty tại mục "Quan hệ cổ đông";
  + Trên website của HOSE.
- Công ty cam kết luôn công bố thông tin song ngữ (Tiếng Việt và Tiếng Anh) để cổ đông và nhà đầu tư nước ngoài có thể cập nhật được thông tin nhanh nhất, thuận tiện nhất.
- Thông qua Phòng Đầu tư – bộ phận Quan hệ cổ đông (IR) của Công ty theo thông tin sau:

  Email: ir@vincom.com.vn
  Điện thoại: +84 24 3975 6699 (Ext: 5445)

Ngoài cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên ngày 22/04/2025, Công ty đã thực hiện các hoạt động quan hệ nhà đầu tư nhằm tăng cường tính minh bạch, kết nối với cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2025 như sau:

- Thực hiện và tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin của công ty đại chúng theo luật pháp hiện hành quy định;
- Phát hành 4 bản tin nhà đầu tư Q1/2025, Q2/2025, Q3/2025 và Q4/2025 kèm tài liệu thuyết trình, cung cấp phân tích về biến động kết quả kinh doanh hàng quý, giúp nhà đầu tư có cái nhìn đầy đủ và chính xác về câu chuyện kinh doanh của Công ty. Tất cả các bản tin này đã được công bố trên website của Công ty.
- Tổ chức 04 cuộc họp Nhà đầu tư định kỳ năm 2025 gồm: 23/01/2025, 28/04/2025, 29/07/2025, 29/10/2025.
- Tham gia 03 hội nghị đầu tư trực tiếp tại Việt Nam (tháng 2/2025 và 6/2025) và Singapore (tháng 3/2025)

Ngoài ra, đại diện Ban Lãnh đạo và bộ phận Quan hệ Nhà đầu tư của Công ty thường xuyên tham gia các hoạt động gặp gỡ nhà đầu tư thông qua các buổi làm việc trực tiếp tại trụ sở Công ty, các cuộc họp trực tuyến, cũng như các hội thảo và sự kiện nhà đầu tư do các công ty chứng khoán trong và ngoài nước tổ chức.

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Các hoạt động này góp phần tăng cường đối thoại giữa Công ty và cộng đồng đầu tư, đồng thời giúp Ban Lãnh đạo nắm bắt kịp thời các mối quan tâm của cổ đông và nhà đầu tư. Thông tin về các hoạt động gặp gỡ nhà đầu tư được Công ty tổng hợp và công bố trong Báo cáo thường niên hằng năm.

A.5 Cổ phần và quyền biểu quyết

A.5.1. Công ty công khai quyền biểu quyết gắn liền với từng loại cổ phiếu trong trường hợp Công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu

Quyền biểu quyết gắn liền với từng loại cổ phiếu trong trường hợp Công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu được quy định chi tiết, đầy đủ và công khai tại Điều lệ hoạt động của Công ty. Hiện tại 100% cổ phần của Công ty là cổ phần cổ thông

Tại Điều 7.1. của Điều lệ hoạt động của Công ty quy định:

- Vốn Điều Lệ của Công ty: **23.288.184.100.000 VNĐ.** *(Bằng chữ: Hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám tỷ một trăm tám mươi tư triệu một trăm nghìn đồng Việt Nam).*

Tổng số Vốn Điều Lệ của Công ty được chia thành: 2.328.818.410 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VNĐ/cổ phần, trong đó:

- Cổ phần phổ thông: 2.328.818.410 cổ phần
- Cổ phần ưu đãi: 0 cổ phần

Tại Điều 8.2 Điều lệ Công ty **quy định**: "Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho Cổ Đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được ĐHĐCĐ thông qua và công bố đầy đủ cho Cổ Đông."

Tại Điều 7.8 Điều lệ Công ty **quy định**: "Ngoài cổ phần phổ thông, Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ tại từng thời điểm và phù hợp quy định của Pháp Luật. Cổ phần ưu đãi có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cổ phần phổ thông không thể chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi."

A.6 Thông báo Đại hội đồng cổ đông

A.6.1 Biểu quyết riêng biệt đối với từng vấn đề trình ĐHĐCĐ thường niên thông qua và không có sự gộp nhiều vấn đề vào cùng một mục để biểu quyết

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, từng vấn đề thông qua đã được trình bày riêng theo từng tờ trình và được biểu quyết riêng theo từng nội dung, không không gộp nhiều nội dung vào cùng một mục để biểu quyết. Nội dung này được thể hiện tại Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 22/4/2025.

A.6.2. Công ty bảo đảm Thông báo mời họp và tài liệu ĐHĐCĐ gần nhất được cung cấp đầy đủ bằng tiếng Anh cùng ngày với bản tiếng Việt

Thực hành theo thông lệ tốt và để thuận tiện cho cổ đông trong nước và nước ngoài, toàn bộ Thông báo mời họp và và tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố trên website cùng ngày với bản tiếng Việt.

A.6.3. Cung cấp đầy đủ thông tin của các ứng viên thành viên HĐQT được ứng cử/tái cử

Việc cung cấp thông tin đầy đủ về về các thành viên ứng cử, đề cử vào HĐQT Công ty được quy định chi tiết và đầy đủ tại Điều 2.1 – Quy chế nội bộ về QTCT như sau:

"Ứng cử, đề cử thành viên HĐQT:

2.1 Trường hợp đã xác định được ứng cử viên HĐQT, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp ĐHĐCĐ trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên HĐQT phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên HĐQT. Thông tin liên quan đến ứng cử viên HĐQT được công bố bao gồm:

a) Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;

b) Trình độ chuyên môn;

c) Quá trình công tác;

d) Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh HĐQT của công ty khác);

e) Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;

f) Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ Công ty;

g) Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên HĐQT, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới Công ty của ứng cử viên HĐQT (nếu có)."

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ 2025 (thường niên và bất thường) không bầu lại HĐQT.

Theo tiền lệ khi tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ có nội dung bầu thành viên HĐQT, Công ty luôn cung cấp tiểu sử của thành viên được bầu chọn cho cổ đông thông qua tài liệu ĐHĐCĐ bao gồm đầy đủ tên, tuổi, trình độ chuyên môn, kinh nghiệm, chức danh tại các Công ty khác và

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

các thông tin liên quan khác theo đúng quy định Điều 2.1 – Quy chế nội bộ về QTCT nếu trên. Thực tiễn này có thể được tham chiếu tại tài liệu ĐHĐCĐ năm 2023 và tài liệu ĐHĐCĐ năm 2024.

A.6.4. Việc xác định chọn đơn vị kiểm toán độc lập có được thực hiện một cách công khai và minh bạch

Công ty công khai việc đề xuất việc xác định lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập tại Tờ trình của HĐQT trình ĐHĐCĐ về việc Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2025: Theo ý kiến đề xuất của Ban Kiểm soát và dựa trên đánh giá về chất lượng và uy tín của các công ty kiểm toán tại Việt Nam, HĐQT đã trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn một trong các công ty dưới đây để ký Hợp đồng làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025 của Công ty:

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
- Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam;
- Công ty TNHH PwC (Việt Nam);
- Công ty TNHH KPMG

Tờ trình này được công khai trong bộ tài liệu họp ĐHĐCĐ được Công ty công bố công khai trước 24 ngày trước ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

Ngày 02/7/2025, Công ty đã CBTT về việc ký Hợp đồng kiểm toán năm 2025 với Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam để thực hiện soát xét các báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán các báo cáo tài chính năm của Công ty trong năm 2025.

A.6.5. Mẫu ủy quyền cần được cung cấp một cách dễ dàng cho cổ đông

Mẫu giấy ủy quyền dành cho cổ đông được Công ty công bố công khai trên website trong bộ tài liệu họp ĐHĐCĐ trước 24 ngày so với ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, giúp cổ đông thuận tiện truy cập, tải về và sử dụng theo đường dẫn công bố.

A.7 Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân

A.7.1. Công ty đã có quy định bắt buộcNgười nội bộ bắt buộc phải báo cáo các giao dịch mua bán cổ phiếu Công ty trong vòng 03 ngày làm việc, cụ thể như sau:

Điều lệ Công ty quy định việc công bố thông tin sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán, theo đó:

- Tại Khoản 1, Điều 33, TT96/2020/TT-BTC quy định phải công bố thông tin trong vòng 5 ngày kể từ ngày hoàn tất giao dịch.
- Tại Khoản 4, Điều 4, Thông tư 68/2024/TT-BTC quy định công bố thông tin trong các trường hợp đặc biệt khác.

A.8 Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và thành viên điều hành chủ chốt

A.8.1. Công ty có chính sách yêu cầu một Ủy ban bao gồm thành viên/ủy viên HĐQT độc lập rà soát GDBLQ trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của Công ty và cổ đông

Công ty chưa thành lập Uỷ ban chuyên môn để rà soát giao dịch trọng yếu. Việc kiểm soát các giao dịch trọng yếu thuộc thẩm quyền của HĐQT được quy định trong Chính sách giao dịch với bên liên quan được Công ty công bố tại Mục 7.3 Báo cáo thường niên 2024 thì các giao dịch trọng yếu dưới đây sẽ thuộc quyền soát xét, PD của HĐQT:

- Hợp đồng, giao dịch sau đây mà không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ: Cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát **(BKS)**, Tổng giám đốc **(TGĐ)**, người quản lý (theo định nghĩa tại Điều lệ, **Người Quản Lý**) khác của Công ty không phải là cổ đông và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này.
- Hợp đồng, giao dịch với một trong các đối tượng dưới đây có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất của Công ty:

  (i) Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác và người có liên quan của các đối tượng này;

  (ii) Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng vốn cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ;

  (iii) Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại Điều 164.2 Luật Doanh Nghiệp.
- Hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản có giá trị bằng hoặc dưới 10% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.

A.8.2. Thành viên HĐQT không tham gia thảo luận và biểu quyết cho chương trình nghị sự cụ thể khi họ có xung đột lợi ích

Theo quy định tại Điều 37.4 Điều lệ Công ty, thành viên HĐQT không được biểu quyết đối với các giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

A. Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

A.8.3. Công ty có chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở trên cơ sở trao đổi ngang giá theo lãi suất thị trường

Công ty có quy định chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT phải được kiểm soát bởi ĐHĐCĐ:

- Điều 38.4 - Điều lệ Công ty ngày 23/04/2024 quy định: "Công ty chỉ được thực hiện các giao dịch sau đây khi đã được ĐHĐCĐ chấp thuận: Cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác không phải là Cổ Đông và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này."
- Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐQT-VCR đang quy định các giao dịch vay/cho vay không vượt quá 5% tổng giá trị TS trên BCTC hợp nhất của Công ty tại thời điểm gần nhất
- Mục 7.4. Chính sách cho vay hoặc bảo lãnh đối với thành viên HĐQT công bố trên Báo cáo thường niên 2024 trang 93

A.9 Bảo vệ cổ đông thiểu số khỏi những hành vi lạm dụng

A.9.1. Tính công bằng và theo cơ chế thị trường trong các giao dịch với các bên liên quan (RPTs)

Năm 2025 Công ty đã công bố công khai Chính sách giao dịch với bên liên quan tại Báo cáo thường niên năm 2024 tại trang 91 - 93.

Trong năm 2025, Công ty có 26 giao dịch giữa Công ty với Người có liên quan của Công ty theo Phụ lục 3 – Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025.

A.9.2. Cổ đông không tham gia biểu quyết cho các vấn đề mà mình có quyền và lợi ích liên quan tại ĐHĐCĐ.

Điều 167.4 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định:"... Cổ đông có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch không có quyền biểu quyết; hợp đồng, giao dịch được chấp thuận theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 148 của Luật này, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác". Điều lệ của Công ty không có quy định nào khác. Tức là tại Công ty, trường hợp cần có phê duyệt của cổ đông để thông qua các GDBLQ, việc biểu quyết phê duyệt phải được thực hiện bởi các cổ đông có không có lợi ích liên quan. Như vậy, giao dịch với các bên có liên quan mà cổ đông có lợi ích liên quan cũng không được tham gia biểu quyết.

Trong năm 2025, Công ty không có phát sinh giao dịch với các bên có liên quan cần sự chấp thuận của cổ đông trong năm 2025.

B. Phát triển bền vững và bền bỉ

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

B.1 Việc công bố thông tin liên quan đến tính bền vững phải nhất quán, có thể so sánh và đáng tin cậy, đồng thời bao gồm thông tin quan trọng mang tính hồi cứu và hướng tới tương lai mà một nhà đầu tư hợp lý sẽ coi là quan trọng khi đưa ra quyết định đầu tư hoặc biểu quyết.

B.1.1. Công ty Xác định và báo cáo các chủ đề ESG trọng yếu gắn với chiến lược của Công ty

Phát triển bền vững là trọng tâm chiến lược, được HĐQT định hướng và giám sát xuyên suốt

HĐQT Vincom Retail xác định phát triển bền vững là một trọng tâm chiến lược trong quá trình định hướng phát triển trung và dài hạn của Công ty. Theo đó, các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị (ESG) không được xem là một cấu phần tách biệt, mà được lồng ghép ngày càng rõ nét vào chiến lược phát triển, mô hình quản trị, hoạt động vận hành và quá trình ra quyết định của Công ty, nhằm bảo đảm tăng trưởng đi đôi với hiệu quả dài hạn, khả năng thích ứng và trách nhiệm đối với các bên liên quan.

HĐQT định hướng Ban Điều hành triển khai phát triển bền vững theo hướng toàn diện, có hệ thống và phù hợp với đặc thù hoạt động của doanh nghiệp bất động sản bán lẻ. Định hướng này được thể hiện trong toàn bộ chuỗi giá trị của Vincom Retail, từ quy hoạch, thiết kế, phát triển dự án, quản lý vận hành trung tâm thương mại, sử dụng hiệu quả tài nguyên, đến nâng cao trải nghiệm khách hàng, phát triển nguồn nhân lực, tăng cường thực hành quản trị công ty và củng cố tính minh bạch trong công bố thông tin. Đây cũng là cơ sở quan trọng để Công ty nâng cao chất lượng tăng trưởng, năng lực quản trị rủi ro và khả năng tạo lập giá trị bền vững trong dài hạn.

Năm 2024 đánh dấu bước tiến quan trọng trong hành trình củng cố nền tảng phát triển bền vững của Vincom Retail. Dưới sự định hướng và giám sát của HĐQT, Công ty tiếp tục thúc đẩy việc tích hợp các nguyên tắc ESG vào hoạt động quản trị và vận hành, không chỉ để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường, nhà đầu tư và các chuẩn mực quản trị tiên tiến, mà còn để chủ động nắm bắt các cơ hội phát triển mới, nâng cao sức chống chịu của doanh nghiệp trước các biến động của môi trường kinh doanh và xu hướng chuyển đổi xanh.

Với tầm nhìn trở thành nhà phát triển, sở hữu và vận hành bất động sản bán lẻ hàng đầu Việt Nam, Vincom Retail cam kết đồng hành cùng định hướng phát triển bền vững của quốc gia, trong đó có mục tiêu phát thải ròng bằng “0” vào năm 2050. Trên cơ sở đó, Công ty từng bước hoàn thiện mô hình tăng trưởng theo hướng hiện đại, hiệu quả, có trách nhiệm với môi trường và xã hội, đồng thời hướng tới việc hài hòa lợi ích của cổ đông, khách hàng, đối tác, người lao động, cộng đồng và các bên liên quan khác.

Báo cáo Phát triển bền vững riêng biệt được phát hành năm 2025 không chỉ phản ánh kết quả thực hiện của Công ty trong năm, mà còn thể hiện rõ cam kết của HĐQT trong việc thúc đẩy phát triển bền vững trở thành một nội dung trọng yếu trong chiến lược phát triển tổng thể của Vincom Retail. Thông qua đó, Công ty tiếp tục củng cố nền tảng quản trị, tăng cường minh bạch, nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo lập giá trị bền vững, dài hạn cho cổ đông và các bên liên quan.

Việc xác định Phát triển bền vững được xác định là một trong các trọng tâm chiến lược của Công ty được thể hiện rõ trong phần Chiến lược của Công ty tại Báo cáo thường niên 2024 và Báo cáo phát triển bền vững 2024.

B.1.2. Biến đổi khí hậu là vấn đề được Công ty quan tâm

Tại Báo cáo Phát triển bền vững năm 2024, tại trang 29, Công ty đã xác định biến đổi khí hậu là một trong những vấn đề trọng tâm trong định hướng phát triển bền vững. Nội dung này cũng được thể hiện xuyên suốt trong Báo cáo thông qua các định hướng, cam kết và hoạt động liên quan, cho thấy Công ty nhận thức rõ tầm quan trọng của vấn đề biến đổi khí hậu và từng bước lồng ghép nội dung này vào cách tiếp cận quản trị và phát triển bền vững, từ khâu thiết kế, xây dựng đến quản trị vận hành TTTM.

B.1.3. Công ty tham chiếu đến GRI để lập Báo cáo phát triển bền vững

Năm 2025, Công ty đã công bố Báo cáo Phát triển bền vững được xây dựng trên cơ sở áp dụng và tham chiếu các Chuẩn mực GRI nhằm tăng cường tính minh bạch, nhất quán và khả năng đối chiếu của thông tin công bố. Việc áp dụng/tham chiếu này được Công ty trình bày cụ thể tại Phụ lục “Mục lục GRI VRE áp dụng/tham chiếu đến” thuộc Báo cáo Phát triển bền vững năm 2024.

Báo cáo Phát triển bền vững sẽ được Công ty lập hàng năm và sẽ tham chiếu đến các chuẩn mực quốc tế phù hợp đặc thù ngành để xây dựng và công bố công khai.

B.1.4/B.1.5. Các mục tiêu phát triển bền vững định lượng có được Công ty công bố công khai

Công ty đã công bố các mục tiêu phát triển bền vững định lượng phù hợp với từng giai đoạn phát triển và bám sát 17 Mục tiêu Phát triển bền vững (17 SDGs) của

B. Phát triển bền vững và bền bỉ

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Liên Hợp Quốc. Nội dung này được trình bày tại Chương V Báo cáo thường niên 2024 và trang 32 – 35 của Báo cáo Phát triển bền vững năm 2024 của Công ty.

Kết quả thực hiện cho các mục tiêu phát triển bền vững năm 2025 theo kế hoạch đã đặt ra được thể hiện tại Chương 6 Báo cáo này và trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025.

B.1.6. Báo cáo Phát triển bền vững của Công ty được HĐQT xem xét, phê duyệt

HĐQT xác định Phát triển bền vững là một trong những trọng tâm trong chiến lược phát triển của Công ty nên đã giao cho Chủ tịch HĐQT chịu trách nhiệm chính về vấn đề này và Báo cáo Phát triển bền vững của Công ty được xem xét, phê duyệt bởi HĐQT.

B.2 Các khuôn khổ quản trị công ty nên tạo điều kiện cho đối thoại giữa công ty, cổ đông và các bên liên quan để trao đổi quan điểm về các vấn đề phát triển bền vững

B.2.1/B.2.2. Tham vấn và thu thập ý kiến các bên liên quan về các vấn đề phát triển bền vững trọng yếu của Công ty

Báo cáo thường niên năm 2024 (Chương V) và Báo cáo phát triển bền vững năm 2024 đã xác định rõ các bên liên quan và công bố công khai thông tin đầu mối liên hệ của Công ty phụ trách về PTBV để cho tất cả các bên liên quan bên trong và bên ngoài có thể dễ dàng và thuận tiện tương tác hiệu quả các mối quan tâm của họ về các vấn đề ESG/PTBV của Công ty. Thông tin cụ thể được công khai trên Báo cáo Phát triển bền vững và Báo cáo thường niên như sau:

Xác định các bên liên quan chính: Công ty xác định các bên liên quan là tất cả các tổ chức và cá nhân chịu ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp từ hoạt động, quyết định và kết quả kinh doanh của Công ty. Nhóm bên liên quan trọng yếu của Vincom Retail bao gồm:

- Cổ đông và nhà đầu tư
- Khách thuê
- Khách mua sắm
- Cộng đồng địa phương
- Người lao động
- Các cơ quan quản lý nhà nước
- Các đối tác tài chính

Thu thập ý kiến và xác định mối quan tâm của các bên liên quan: Công ty duy trì hệ thống đối thoại đa chiều thông qua đa dạng kênh trao đổi: từ họp Đại hội đồng cổ đông, công bố thông tin định kỳ, tương tác trực tiếp với khách hàng – khách thuê, đối thoại người lao động đến các buổi làm việc với chính quyền địa phương và các chương trình cộng đồng tại TTTM. Các phản hồi thu thập được được phân tích và tích hợp vào quy trình ra quyết định, góp phần hoàn thiện chiến lược ESG, ma trận trọng yếu và chính sách quản trị rủi ro của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty còn thực hiện việc tham vấn và ghi nhận ý kiến của các bên liên quan thông qua kênh tiếp nhận như dưới đây để đảm bảo phù hợp với từng nhóm đối tượng:

- Kênh liên hệ dành cho khách mua sắm tại TTTM: theo thông tin số điện thoại, địa chỉ email của từng TTTM được đăng tải tại Website Công ty
- Kênh liên hệ dành cho khách thuê:
  Email: info@vincom.com.vn; Điện thoại: 094.7556886
- Kênh liên hệ dành cho cổ đông, nhà đầu tư:
  Email: ir@vincom.com.vn;
  Điện thoại: 0243 9756699, ext: 5445
- Kênh liên hệ dành cho các bên liên quan liên hệ về các vấn đề liên quan tới phát triển bền vững:
  Email: esg@vincom.com.vn;
  Điện thoại: 0243 9756699, ext: 5445

Chi tiết về quy trình nhận diện, tham vấn và kết quả gắn kết các bên liên quan được trình bày trong Báo cáo Phát triển Bền vững năm 2025 của Công ty

B.3 Khuôn khổ quản trị của công ty nên đảm bảo rằng hội đồng quản trị xem xét đầy đủ các rủi ro và cơ hội bền vững quan trọng khi thực hiện các chức năng chính của mình trong việc xem xét, giám sát và hướng dẫn các thực tiễn quản trị, công bố thông tin, chiến lược, quản lý rủi ro và hệ thống kiểm soát nội bộ, bao gồm cả các rủi ro liên quan đến khí hậu, như rủi ro vật lý và rủi ro chuyển đổi.

B.3.1. HĐQT cần xem xét hàng năm về cơ cấu vốn và nợ của Công ty có phù hợp với các mục tiêu chiến lược và mức độ chấp nhận rủi ro liên quan

Năm 2025, HĐQT Công ty chưa thực hiện việc đánh giá này.

B.4 Khuôn khổ quản trị của công ty nên công nhận quyền lợi của các bên liên quan được xác lập bởi pháp luật hoặc qua các

B. Phát triển bền vững và bền bỉ

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

thỏa thuận hợp tác và khuyến khích sự hợp tác chủ động giữa các doanh nghiệp và các bên liên quan trong việc tạo ra của cải, việc làm và sự bền vững của tài chính doanh nghiệp.

B.4.1. Công bố chính sách và các thực hành nhằm bảo vệ quyền lợi khách hàng

Khách hàng của Vincom Retail là khách thuê và khách mua sắm. Do vậy, trong chiến lược kinh doanh của Công ty phần chính sách chăm sóc khách thuê và chăm sóc khách mua sắm hàng năm đều được coi là một trong những trọng tâm chiến lược.

Chiến lược phát triển, chăm sóc khách thuê

Vincom Retail tiếp tục xây dựng hệ sinh thái khách thuê theo định hướng cộng đồng và chuyên ngành, hình thành các cụm thương hiệu theo phân khúc như thương hiệu Việt, thương hiệu quốc tế, nhóm F&B và các nhóm ngành hàng đặc thù. Thay vì chỉ cung cấp mặt bằng, Công ty định vị mình là nhà kiến tạo sân chơi bán lẻ và trải nghiệm, là bệ phóng thương hiệu, là điểm gia nhập thị trường Việt Nam của nhiều thương hiệu quốc tế và là đối tác đồng hành trong quá trình mở rộng chuỗi của các thương hiệu trong nước và quốc tế.

Kết quả triển khai định hướng chăm sóc khách thuê trong năm 2025 được thể hiện qua việc hệ thống Vincom Retail tiếp tục thu hút 269 thương hiệu mới, trong đó có nhiều thương hiệu quốc tế lựa chọn Vincom là điểm hiện diện đầu tiên tại Việt Nam, đồng thời nhiều thương hiệu trong nước tiếp tục mở rộng quy mô cửa hàng trong hệ thống. Các trung tâm thương mại Vincom cũng tiếp tục là điểm đến ưu tiên của các cửa hàng flagship, mô hình concept đặc biệt và các sáng kiến bán lẻ mới, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh của khách thuê, gia tăng sức hấp dẫn của điểm đến và củng cố mối quan hệ hợp tác lâu dài, bền vững giữa Công ty và khách thuê. Bên cạnh đó, Vincom Retail còn đồng hành cùng khách thuê thông qua các sáng kiến kinh doanh bền vững và hoạt động hỗ trợ bán hàng, tiếp thị đa kênh, góp phần cải thiện trải nghiệm khách hàng và thúc đẩy tăng trưởng doanh số trong toàn hệ thống.

Trong năm 2026, Công ty đặt mục tiêu phát triển thêm hàng trăm thương hiệu mới, đồng thời xây dựng các tổ hợp định vị chuyên biệt tại KPTM nhằm gia tăng sức hút điểm đến và tính khác biệt của từng dự án. Định hướng này nhằm chuyển đổi mối quan hệ truyền thống "chủ nhà – khách thuê" sang mô hình "đồng kiến tạo hệ sinh thái", nơi chủ đầu tư và thương hiệu cùng hợp tác phát triển bền vững, chia sẻ giá trị và gia tăng sức cạnh tranh dài hạn.

Phát triển và chăm sóc khách mua sắm

Song song với việc phát triển hệ sinh thái thương hiệu, Vincom Retail tập trung xây dựng cộng đồng khách hàng lõi gắn với từng TTTM, bao gồm cư dân khu vực, khối văn phòng và học sinh – sinh viên. Các hoạt động cộng đồng hướng tới ra mắt cập nhật xu hướng, sản phẩm, bảo chứng cho các sản phẩm an toàn, tốt, có giá trị vì sự phát triển của người Việt Nam. Khách thuê không chỉ là đối tác kinh doanh, mà là chủ thể cùng xây dựng và duy trì cộng đồng tại từng TTTM, tương tác với khách hàng tạo thành "khách quen", được gọi nhớ bằng tên

Chiến lược truyền thông và marketing được đẩy mạnh theo hướng số hóa, khai thác nội dung do người dùng tạo (User-generated Content – UGC), phát triển cộng đồng sáng tạo nội dung, kết hợp ứng dụng công nghệ và AI nhằm tăng cường khả năng lan tỏa trên các nền tảng số. Thông qua việc liên tục tổ chức sự kiện, hoạt động cộng đồng và các chương trình tương tác đa kênh, Vincom Retail định vị mình như một nền tảng cộng đồng đời sống đa thế hệ, nơi kết nối thương hiệu – khách hàng – giá trị địa phương.

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục nâng cao trải nghiệm cho khách mua sắm đa kênh thông qua nền tảng VinClub, mở rộng hợp tác với hơn 30 thương hiệu tại gần 300 cửa hàng trong hệ thống. Đồng thời, Công ty cũng đẩy mạnh chiến lược Tenant Mix, nâng tỷ trọng ngành hàng trải nghiệm lên 43,03% tổng diện tích thương mại, duy trì tiêu chuẩn an ninh, an toàn và PCCC đồng bộ tại 100% trung tâm thương mại để đảm bảo an toàn cho khách mua sắm. Trong năm, Công ty đã triển khai hơn 13.000 sự kiện, thu hút 232 triệu lượt khách, góp phần củng cố sức hấp dẫn của điểm đến và nâng cao niềm tin tiêu dùng.

Bên cạnh đó, để đảm bảo an toàn thồn tin và minh bạch với các đối tác, khách thuê, Công ty ban hành điều kiện mẫu cho các giao dịch, thoả thuận Vincom Retail ký với đối tác về bảo mật thông tin, chống hối lộ.

Trong Bộ quy tắc ứng xử đã phát hành, Công ty đã tuyên bố và công bố cam kết của Công ty với khách hàng như sau:

"**b. Với khách hàng**

- Đảm bảo cung cấp các dịch vụ, sản phẩm chất lượng cao.

- Lắng nghe và xử lý kịp thời các ý kiến từ khách hàng nhằm cải thiện chất lượng dịch vụ."

B. Phát triển bền vững và bền bỉ

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

B.4.2 Công bố các chính sách và các thực hành, quy trình và thủ tục chọn nhà cung cấp/nhà thầu.

Công ty đã tuyên bố và công bố cam kết của Công ty nhà cung cấp/nhà thầu của mình trong Bộ quy tắc ứng xử Vincom Retail - Báo Cáo Phát Triển Bền Vững - Vincom như sau:

"**Với nhà cung cấp và đối tác**

- Duy trì mối quan hệ bình đẳng, minh bạch, đảm bảo quyền lợi hài hòa giữa các bên.
- Tôn trọng và tuân thủ các cam kết hợp tác đã thỏa thuận.
- Không thực hiện các hành vi tham nhũng, hối lộ hay lạm dụng quyền lực."

Bên cạnh đó, trong Quy chế đảm bảo sự minh bạch của Công ty đã phát hành và **Bộ Hợp đồng mẫu ký với các nhà cung cấp** hàng hóa, dịch vụ cho Công ty luôn có điều khoản mẫu bắt buộc về **Cam kết chống hối lộ** như sau để đảm bảo sự minh bạch trong thương thảo, ký kết Hợp đồng giữa Công ty và các nhà cung cấp hàng hóa/dịch vụ cho Công ty:

"**CAM KẾT KHÔNG HỐI LỘ**

1. Bên B cam kết và đảm bảo rằng người quản lý, nhân viên, đại lý hoặc bất kỳ người nào thuộc Bên B trực tiếp hoặc gián tiếp liên lạc, giao dịch, làm việc với Bên A **("Người Bên B")** sẽ không hối lộ và/hoặc hứa hẹn đưa các khoản hối lộ, quà tặng, trích thưởng hoặc bất kỳ các tài sản bằng tiền hoặc hiện vật hoặc lợi ích nào (gọi chung là **"Hối Lộ"**), cho bất kỳ người quản lý, nhân viên hoặc bất kỳ người nào thuộc Bên A (gọi chung là **"Người Bên A"**) hoặc thông qua bất kỳ bên thứ ba nào để Hối Lộ Người Bên A nhằm được ưu tiên ký Hợp Đồng/Thỏa thuận với Bên A hoặc được miễn trừ (các) nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng/Thỏa thuận với Bên A, và /hoặc các lợi ích không minh bạch, không công bằng khác.

Các hành vi Hối Lộ theo quy định tại điều này sẽ bao gồm cả các hành vi thực hiện trước, trong khi và sau khi thực hiện Hợp Đồng/Thỏa thuận với Bên A.

Trường hợp bất kỳ Người Bên B nào nhận thấy bất cứ Người Bên A nào có biểu hiện, hành vi đòi Hối Lộ thì Bên B có trách nhiệm thông báo ngay lập tức cho Bên A theo chi tiết sau:

- Số điện thoại hotline: 0988428787
- Email: gopy@vingroup.net

2. Nếu Bên B vi phạm quy định tại điều này Bên A có quyền, tại bất kỳ thời điểm nào, áp dụng một hoặc đồng thời một số biện pháp sau:

- Hủy kết quả đánh giá lựa chọn Bên B trong trường hợp Bên B ký kết hợp đồng thông qua việc đấu thầu; và/hoặc Bên B không được tiếp tục tham gia chào thầu cung cấp dịch vụ / hàng hóa cho các gói thầu khác của Bên A; và/hoặc
- Hủy bỏ tất cả các phê duyệt, chấp thuận, sự cho phép, lợi ích Bên B có được hoặc sự chấp thuân, thông qua của Bên A đối với những vấn đề về ký kết và thực hiện Hợp Đồng/Thỏa thuận mà bị ảnh hưởng bởi hành vi Hối Lộ; và/hoặc
- Tùy vào mức độ nghiêm trọng của hành vi Hối Lộ, phạt Bên B một khoản tiền tương đương với **150.000.000 VNĐ (một trăm năm mươi triệu đồng) đối với một lần vi phạm** và/hoặc chấm dứt Hợp Đồng/Thỏa thuận ngay lập tức mà không phải chịu bất cứ một khoản phạt hay bồi thường nào. Ngoài ra, Bên B có trách nhiệm bồi thường cho Bên A mọi thiệt hại phát sinh (nếu có) do việc chấm dứt Hợp Đồng/Thỏa thuận, hoàn trả cho Bên A các khoản tiền bên A đã tạm ứng cho Bên B (nếu có) và chịu các chế tài phạt khác quy định tại Hợp Đồng/Thỏa thuận như trường hợp Hợp Đồng/Thỏa thuận bị chấm dứt do lỗi vi phạm của Bên B; và/hoặc
- Chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra nếu hành vi Hối Lộ có dấu hiệu vi phạm Luật Hình Sự.

3. Bên B sẽ miễn trừ cho Bên A mọi trách nhiệm liên quan đến hành vi Hối Lộ của Bên B và phải bồi thường cho Bên A các thiệt hại phát sinh, bao gồm cả các thiệt hại do phát sinh chi phí hành chính, chi phí luật sư và các chi phí khác để xử lý các vấn đề liên đới đến hành vi Hối Lộ của Bên B."

Trong **Báo cáo Phát triển bền vững** – Trang 57, Công ty nêu rõ về việc đánh giá Nhà cung cấp như sau:

- Với đặc thù là doanh nghiệp phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ, Vincom Retail không trực tiếp tham gia vào hoạt động sản xuất hay kinh doanh hàng hóa. Do đó, hệ thống nhà cung cấp của Công ty chủ yếu bao gồm các nhà cung cấp dịch vụ và trang thiết bị phục vụ cho hoạt động văn phòng, quản lý và vận hành hệ thống trung tâm thương mại trên toàn quốc.
- Các nhóm Nhà cung cấp chính của Vincom Retail bao gồm: Nhà cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì – bảo dưỡng kỹ thuật; Nhà cung cấp dịch vụ vệ sinh, an ninh, cảnh quan và các dịch vụ hỗ trợ khác; Nhà cung cấp trang thiết bị, vật tư, công cụ phục vụ hoạt động văn phòng và vận hành TTTM; Nhà cung cấp dịch vụ tư vấn chuyên môn (pháp lý, tài chính, công nghệ, truyền thông, đào tạo...).
- Vincom Retail xây dựng mối quan hệ hợp tác với nhà cung cấp trên cơ sở minh bạch, công bằng và tuân thủ pháp luật, hướng tới lợi ích hài hòa và sự phát triển

B. Phát triển bền vững và bền bỉ

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

bền vững của các bên. Công ty áp dụng các quy trình lựa chọn, đánh giá và quản lý nhà cung cấp phù hợp với quy định nội bộ và thông lệ quản trị doanh nghiệp, đảm bảo các tiêu chí về chất lượng dịch vụ, tiến độ thực hiện, chi phí hợp lý và tuân thủ các yêu cầu về an toàn, môi trường và đạo đức kinh doanh.

- Bên cạnh đó, Vincom Retail khuyến khích các nhà cung cấp nâng cao tiêu chuẩn hoạt động, từng bước áp dụng các giải pháp thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng và sử dụng hiệu quả nguồn lực trong quá trình cung ứng dịch vụ. Việc hợp tác với các nhà cung cấp có năng lực, uy tín và cam kết tuân thủ các nguyên tắc phát triển bền vững góp phần đảm bảo hoạt động vận hành ổn định, hiệu quả của hệ thống TTTM, đồng thời giảm thiểu các rủi ro về vận hành và tuân thủ.
- Thông qua việc duy trì quan hệ hợp tác lâu dài và có trách nhiệm với nhà cung cấp, Vincom Retail hướng tới xây dựng chuỗi cung ứng dịch vụ bền vững, góp phần nâng cao chất lượng vận hành, hiệu quả kinh doanh và giá trị lâu dài cho Công ty cũng như các bên liên quan.

B.4.3. Công bố chính sách và các thực hành mô tả nỗ lực của công ty để đảm bảo rằng chuỗi giá trị của công ty thân thiện với môi trường/ phù hợp với việc thúc đẩy phát triển bền vững.

Nội dung này thuộc định hướng Phát triển bền vững của Công ty và được trình bày tại Báo cáo thường niên và Báo cáo Phát triển bền vững.

B.4.4. Công bố chính sách và các thực hành mô tả nỗ lực của công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi công ty hoạt động

Vincom Retail hiện nay có 90 TTTM, hiện diện 31/34 tỉnh/thành phố trên cả nước. Với độ phủ lớn như vậy, các TTTM của Vincom Retail không chỉ là nơi mua sắm, mà còn là trung tâm kết nối cộng đồng, góp phần nâng cao chất lượng sống tại khu vực thông qua các không gian sinh hoạt công cộng hiện đại, an toàn và thân thiện.

Những chính sách và công bố nổ lực của Công ty trong việc tương tác với cộng đồng được trình bày trong Báo cáo Phát triển bền vững của Công ty như sau:

Bên liên quan	Cách gắn kết	Mối quan tâm chính	Giá trị của Vincom Retail
Cộng đồng địa phương	• Các chương trình giao lưu văn hóa, nghệ thuật của địa phương tổ chức tại các TTTM • Các hoạt động thiện nguyện • Các cuộc họp, hội nghị, đối thoại với cộng đồng/cơ quan quản lý	• Kết nối cộng đồng • Hỗ trợ cộng đồng • Việc làm và lao động • Môi trường, khí hậu, chất thải và năng lượng	• Là các địa điểm trung tâm tại các tỉnh/thành phố để có thể tổ chức các hoạt động giao lưu, kết nối cộng đồng địa phương. • Tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện giúp đỡ các hoàn cảnh khó tại các địa phương. • Huy động lực lượng lao động địa phương, tạo việc làm mới và nâng cao phúc lợi xã hội tại các địa bàn hoạt động, góp phần cải thiện kinh tế địa phương • Tiến hành nghiên cứu đánh giá tác động môi trường và cộng đồng trước khi triển khai các dự án

B. Phát triển bền vững và bền bỉ

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

B.4.5. Công bố chính sách và thực hành phòng chống tham nhũng của Công ty

Phòng chống tham nhũng là một trong những vấn đề quan trọng được Công ty đưa lên hàng đầu để kiểm soát trong nhiều năm nay thông qua các chính sách, quy trình được công bố công khai với đối tác, bên liên quan cũng như các quy định nội bộ.

Tại Mục III - Quy chế đảm bảo sự minh bạch, Công ty đã quy định chi tiết về Chống hối lộ, chống tham nhũng như sau:

QUY ĐỊNH CHỐNG HỐI LỘ VÀ THAM NHŨNG

1. Mọi CBNV phải tuân thủ Luật Phòng, chống tham nhũng và quy định chống hối lộ, tham nhũng của Công ty.

2. Công ty sẽ chỉ định một CBNV đảm nhiệm vị trí cán bộ tuân thủ ("Cán bộ Tuân thủ") chịu trách nhiệm thực thi Chính sách này, bao gồm như không giới hạn:

2.1 Tiếp nhận thông tin bất kỳ hành vi vi phạm thực tế hoặc đang nghi ngờ nào đối với việc hối lộ, tham nhũng trong nội bộ Công ty hoặc bởi bất kỳ Nhà Cung cấp nào.

2.2 Bất kỳ giám đốc, cán bộ và nhân viên nào của Công ty, cũng như các Nhà Cung cấp vi phạm quy định chống hối lộ, tham nhũng (bao gồm cả các hành vi trả đũa người cung cấp thông tin về hối lộ, tham nhũng; không phối hợp trong việc chống hối lộ, tham nhũng theo yêu cầu từ Công ty) sẽ bị kỷ luật theo quy định nội bộ, phạt hợp đồng và báo cáo với cơ quan điều tra để xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Hành vi bị cấm đối với các Nhà Cung cấp:

3.1 Nhà cung cấp bị cấm thực hiện một trong các hành vi sau:

3.1.1 Gợi ý, đề nghị hoặc đưa Quà tặng (tiền Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, giấy tờ có giá, hàng hóa, hiện vật, dịch vụ, quyền sử dụng, quyền thụ hưởng và các ưu đãi đãi khác có giá trị quy đổi thành tiền, quyền lợi khác) cho Công chức Chính phủ trong trường hợp Công ty có liên quan đến hoạt động công vụ mà Công chức Chính phủ đó chịu trách nhiệm giải quyết, trước, trong hoặc sau khi nhận Quà tặng;

3.1.2 Gợi ý, đề nghị hoặc đưa Quà tặng cho Công chức Chính phủ có ảnh hưởng đối với lợi ích kinh doanh của Công ty hoặc bất kỳ Nhà Cung cấp nào;

3.1.3 Gợi ý, đề nghị hoặc đưa Quà tặng cho Công chức Chính phủ cho mục đích thực hiện hành vi tham nhũng quy định tại Luật Phòng, chống Tham nhũng của Việt Nam và/hoặc các mục đích không rõ ràng.

3.1.4 Gợi ý, đề nghị hoặc đưa tiền, tài sản hoặc bất kỳ lợi ích vật chất nào khác dưới bất kỳ hình thức nào cho Công chức Chính phủ để người đó thực hiện hoặc không thực hiện một hành vi theo yêu cầu của Công ty vì lợi ích của Công ty.

3.2 Quy định tại mục 3.1.1 Phần III không áp dụng với:

3.2.1 Chi phí đi công tác và chi phí công tác liên quan của Công chức Chính phủ có liên quan đến công việc (mục đích để thực thi hoặc thực hiện một hợp đồng với Chính phủ hoặc quảng bá dịch vụ của Công ty); hoặc các khoản chi phí đi công tác và các chi phí công tác đã được phê duyệt của Cán bộ Tuân thủ trước khi chi trả; hoặc các khoản chi tài trợ cho các hoạt động đi công tác hoặc hoạt động liên quan chưa được phê duyệt bởi Cán bộ Tuân thủ nhưng không vi phạm pháp luật của Việt Nam, có giá trị không đáng kể, phù hợp thông lệ, được chi trả trực tiếp cho nhà cung cấp hàng hóa/dịch vụ và được ghi chép đầy đủ, chính xác trong sổ sách và ghi chép của Công ty. Khi Các Nhà Cung cấp chịu chi phí đi công tác cho Công chức Chính phủ: phải gửi giấy mời/giấy báo trước cho Cơ quan nhà nước có liên quan mà không phải gửi cho một Công chức Chính phủ cụ thể. Giấy mời/giấy báo trước phải nêu rõ mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh của thư mời và không được gây hiểu nhầm rằng nghi thức kinh doanh này là một món quà (lợi ích) được che giấu để tặng cho bất kỳ Công chức Chính phủ nào.

3.2.2 Chi phí ăn uống và Giải trí gồm: Chi phí ăn uống hoặc phí vào cửa, và phí tiếp đãi tại các địa điểm giải trí, thể thao, sự kiện văn hóa hoặc các sự kiện tổng hợp được Công ty chấp nhận khi không có liên quan đến công vụ mà Công chức Chính phủ đó phải đảm nhiệm trước, trong và sau khi người này nhận chi phí giải trí hoặc khi Công ty không chịu sự quản lý, kiểm soát của Công chức Chính phủ đó; và chỉ được chấp nhận khi chi phí đó không vi phạm pháp luật, phù hợp với thông lệ, tập quán, có giá trị không đáng kể, phục vụ mục đích kinh doanh chính đáng và được ghi nhận đầy đủ và chính xác trong sổ sách và ghi chép của Công ty.

4. Yêu cầu với các bên thứ 3 trong hoạt động Kinh doanh:

4.1 Các khoản thanh toán được thực hiện, hứa hẹn, đề nghị, hoặc ủy thác, bởi các bên thứ ba – các đại diện, cố vấn, bên tư vấn, nhà thầu hoặc các nhà cung cấp dịch vụ - cho bất kỳ một Công chức Chính phủ nào thay mặt

B. Phát triển bền vững và bền bỉ

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

cho Công ty đều phải chịu trách nhiệm theo luật phòng chống tham nhũng và Công ty sẽ phải thực hiện thẩm tra một cách phù hợp đối với thông tin và danh tiếng của bên thứ ba đó, đảm bảo bên thứ ba sẽ ứng xử theo đúng yêu cầu của Công ty.

4.2 Bất kỳ hợp đồng nào với một đại diện, cố vấn, bên tư vấn, các nhà thầu hoặc bên cung cấp dịch vụ phải tuân thủ Chính sách này và sẽ bao gồm điều khoản cam kết không hối lộ theo mẫu của Công ty được đính kèm Chính sách này và được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

5. Đảng phái chính trị và các đóng góp của các ứng cử viên

Những sự đóng góp, dù là bằng tiền mặt hay hiện vật, hoặc bất kỳ loại hình dịch vụ của Công ty cho các đảng phái chính trị hay các ứng cử viên đều bị cấm theo Chính sách này.

6. Đóng góp từ thiện

6.1 Mọi khoản đóng góp từ thiện phải đảm bảo cho các hoạt động từ thiện hợp pháp có các mục đích từ thiện phù hợp, đồng thời được đánh giá, điều tra bất kỳ dấu hiệu nguy hiểm nào phát sinh, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các vấn đề sau:

6.1.1 Số lượng tiền đóng góp nhiều hơn 500.000 đồng;

6.1.2 Số lượng tiền đóng góp hoặc chủ thể tiếp nhận dự kiến do một Công chức Chính phủ đề nghị;

6.1.3 Một nhân viên, giám đốc hoặc người lao động của tổ chức tiếp nhận là một Công chức Chính phủ hoặc có mối quan hệ gia đình hoặc mối quan hệ chặt chẽ với một Công chức Chính phủ;

6.1.4 Có dấu hiệu rằng việc đóng góp sẽ có thể tác động đến hành động của Chính phủ hoặc thuyết phục Chính phủ hoặc một Công chức Chính phủ cung cấp một lợi ích kinh doanh cho Công ty;

6.1.5 Tổ chức tiếp nhận yêu cầu đóng góp bằng tiền;

6.1.6 Tổ chức tiếp nhận không xuất giấy tiếp nhận đối với khoản đóng góp;

6.1.7 Tổ chức tiếp nhận đề nghị đóng góp dưới tên nặc danh; hoặc

6.1.8 Tổ chức tiếp nhận yêu cầu việc đóng góp phải được thực hiện bằng ngoại tệ hoặc chuyển trực tiếp vào các tài khoản tại nước thứ ba.

6.2 Nếu có một trong các dấu hiệu nguy hiểm trên, phải tham vấn Cán bộ Tuân thủ trước khi thực hiện đóng góp.

7. Đào tạo, thực hiện và kiểm toán

7.1 CBNV Công ty được đào tạo về các vấn đề phòng, chống tham nhũng và các thủ tục và kiểm soát hối lộ, tham nhũng.

7.2 Cán bộ Tuân thủ có trách nhiệm kiểm tra và bảo đảm việc tuân thủ Chính sách này của Các Nhà Cung cấp và đảm bảo Chính sách này phù hợp với các thay đổi của pháp luật.

8. Kế toán và lưu giữ sổ sách:

8.1 Công ty có trách nhiệm lưu giữ và báo báo các thông tin tài chính cho các cổ đông, cơ quan Chính phủ cùng các đối tượng khác; Duy trì sổ sách kế toán chính xác, đầy đủ và chi tiết một cách hợp lý để phản ánh một cách rõ ràng các giao dịch và sự dịch chuyển tài sản của Công ty.

8.2 Nhân viên của Công ty không được thực hiện các hoạt động gian lận về lưu giữ sổ sách kế toán, bao gồm nhưng không giới hạn trộm cắp, lừa đảo, giả mạo giấy tờ, bằng chứng hoặc sổ sách hoặc tẩy xóa, hủy hoại hoặc can thiệp vào bất kỳ sổ sách nào của Công ty hoặc Khách hàng, công ty liên kết/đại lý của Công ty.

8.3 Các sổ sách kế toán được tạo lập và lưu giữ theo quy định của Chính sách này và các chính sách lưu giữ tài liệu của Công ty.

9. Thủ tục áp dụng đối với đấu thầu Chính phủ

9.1 Toàn bộ các hồ sơ đấu thầu hoặc mời thầu để phát triển các dự án đất đai và/hoặc các dự án của Chính phủ (“**Hồ sơ Thầu**”) do Các Nhà Cung cấp chuẩn bị để trình nộp cho Chính phủ phải được cung cấp cho Cán bộ Tuân thủ trước để kiểm tra đảm bảo thỏa mãn các yêu cầu sau đây:

9.1.1 Hồ sơ Thầu phải được Cán bộ Tuân thủ chấp thuận trước khi trình nộp;

9.1.2 Hồ sơ Thầu phải phù hợp về mọi khía cạnh với Chính sách này;

9.1.3 Các Nhà Cung cấp không được cấu kết với bất kỳ người hoặc tổ chức nào khác để trình nộp một bộ Hồ sơ Thầu để đạt được một mục đích không chính đáng;

9.1.4 Các Nhà Cung cấp phải từ chối một đề nghị thắng thầu liên quan đến Hồ sơ Thầu nếu như cho rằng một Công chức Chính phủ tham gia vào việc đánh giá Hồ sơ Thầu, hoặc một Nhà Cung cấp (bao gồm bất kỳ nhân sự, đại diện, nhà tư vấn, thầu phụ hoặc nhân viên nào của Nhà Cung cấp) tham gia vào việc nộp Hồ sơ Thầu có dính líu trực tiếp hoặc gián tiếp đến các hoạt động tham nhũng, gian lận, ép buộc, thông đồng hoặc cản trở đối với Hồ sơ thầu.

B. Phát triển bền vững và bền bỉ

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

9.2 Tất cả các hồ sơ phản ánh bất kỳ sửa đổi nào của Hồ sơ Thầu sẽ được lưu giữ cho hoạt động Kiểm toán nào theo quy định..".

Điều khoản mẫu về Cam kết chống hối lộ, chống tham nhũng được đính kèm Quy chế này làm cơ sở cho Công ty và Đối tác có đầy đủ thông tin khi ký kết giao dịch với Vincom Retail.

Ngoài ra, Bộ quy tắc đạo đức ứng xử của Công ty cũng quy định rõ: **"c. Với khách hàng, khách mua sắm, đối tác, nhà cung cấp, cổ đông, nhà đầu tư của Công Ty**: Tuyệt đối tuân thủ các quy định về phòng chống tham nhũng, hối lộ của Công Ty trong các mối quan hệ với khách hàng, khách mua sắm, đối tác, nhà cung cấp, cổ đông, nhà đầu tư của Công Ty".

B.4.6. Bảo vệ quyền lợi của chủ nợ

Công ty tôn trọng và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của chủ nợ trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các cam kết, nghĩa vụ tài chính và quy định pháp luật có liên quan. Theo đó, Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo các thỏa thuận đã cam kết, công bố thông tin trung thực, minh bạch về tình hình tài chính và không thực hiện các hành vi có thể ảnh hưởng bất lợi đến quyền lợi hợp pháp của chủ nợ.

Năm 2025 Công ty đã công bố tại Báo cáo thường niên 2024 (trang 91) về chính sách bảo vệ quyền lợi chủ nợ như sau: "Là một công ty tuân thủ tốt pháp luật và duy trì tiêu chuẩn đạo đức cao trong các mối quan hệ với các bên hữu quan, Vincom Retail coi trọng việc bảo vệ quyền lợi của các đối tác của mình (trong đó có các chủ nợ). Công ty bảo đảm quyền lợi tốt nhất của các đối tác được quy định tại pháp luật Việt Nam, cũng như thực hành tốt các quy tắc đạo đức ứng xử của Vincom Retail với các bên như được quy định tại Bộ quy tắc ứng xử. Công ty luôn luôn đón nhận các phản hồi và khiếu nại của các bên một cách thiện chí và tích giải quyết vấn đề để giải quyết quyền lợi hài hòa lợi ích giữa các bên."

B.4.7 Công ty có báo cáo hay nội dung mô tả những nỗ lực của Công ty trong các vấn đề môi trường/ kinh tế và xã hội

Những nỗ lực của Công ty trong các vấn đề môi trường/ kinh tế và xã hội được trình bày chi tiết trong Báo cáo Phát triển bền vững, Báo cáo thường niên (Chương V) và được công bố khai trên website của Công ty.

B.5 Khi quyền lợi của các bên liên quan được bảo vệ bởi pháp luật, các bên liên quan nên có cơ hội để yêu cầu bồi thường hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm

B.5.1. Công bố thông tin liên hệ của Công ty tại website hoặc Báo cáo thường niên để các bên liên quan phản ánh lo ngại hoặc khiếu nại về quyền lợi bị ảnh hưởng

Báo cáo thường niên của Công ty đã công khai Chính sách bảo vệ người tố giác và kênh thông tin tiếp nhận để các bên liên quan có thể phản ánh các lo ngại hoặc khiếu nại khi quyền lợi bị ảnh hưởng:

Địa chỉ nhận thông tin tố giác:

- Số điện thoại: 0988428787
- Email: gopy@vingroup.net

Thông tin về kênh liên hệ này được thể hiện tại:

- Trang bìa sau Báo cáo thường niên 2024 và Website Quan hệ cổ đông của Công ty
- Trang 90 Báo cáo thường niên 2024
- Trang 69 Báo cáo PTBV 2024
- Quy chế về đảm bảo sự minh bạch

B.6 Cần tạo điều kiện cho các cơ chế tham gia của nhân viên phát triển

B.6.1. Công ty có công bố rõ ràng các chính sách và thực hành về vấn đề sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên

Vincom Retail đặt con người là trung tâm trong mọi chiến lược phát triển và tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn GRI về việc làm, quyền lợi, an toàn lao động và phát triển nghề nghiệp. Công ty cam kết không sử dụng lao động trẻ em hoặc cưỡng bức, đảm bảo 100% người lao động được tham gia BHXH, nghỉ phép và khám sức khỏe định kỳ theo quy định. Hệ thống phúc lợi cạnh tranh tiếp tục được duy trì trong năm 2025, bao gồm bảo hiểm sức khỏe mở rộng cho CBNV và người thân, hỗ trợ khi gặp rủi ro, ưu đãi hệ sinh thái Vingroup và các chương trình phúc lợi thường niên.

Các chính sách về sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên được quy định trong Nội quy lao động đã được Công ty đăng ký với Phòng lao động thương binh và xã hội theo đúng các quy định pháp luật hiện hành.

Công ty duy trì môi trường làm việc đa dạng – công bằng – hòa nhập, với tỷ lệ nữ trong cấp quản lý đạt 43%, và không ghi nhận trường hợp nào vi phạm quy định về phân biệt đối xử. Các chính sách bảo vệ người tố giác và quyền riêng tư được áp dụng nghiêm túc nhằm đảm bảo tiếng nói của người lao động luôn được tôn trọng.

Bên cạnh các chính sách sức khỏe, phúc lợi theo quy

B. Phát triển bền vững và bền bỉ

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

định pháp luật, Công ty cũng công khai chính sách phúc lợi nâng cao cho từng cấp CBNV trong phần "Phúc lợi" thuộc "Quy định nội bộ chung", phát hành toàn Công ty và được cập nhật định kỳ khi có thay đổi.

Toàn bộ chính sách này cũng đã được công ty nêu tại Báo cáo thường niên 2024, trang 113 về hoạt động, tác động của chính sách về các vấn đề sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên Công ty.

B.6.2. Công ty có công bố rõ ràng các chính sách và thực hành về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên

Công ty công bố rõ ràng các chính sách đào tạo và phát triển cho CBNV và được quy định cụ thể trong Quy định nội bộ chung của Công ty (Mã số văn bản: VCR_NS01_01) và Quy định về Đào tạo (Mã số văn bản: VCR_DT01), cụ thể như sau:

- **Đảm bảo tiêu chuẩn năng lực**: CBNV phải tham gia đào tạo và thi để lấy đủ chứng chỉ năng lực yêu cầu cho chức danh đảm trách, trong thời hạn như sau:
  + CBNV đang tại chức: 6 tháng kể từ thời điểm quy hoạch chứng chỉ năng lực được phê duyệt.
  + CBNV được tuyển dụng/bổ nhiệm mới vào các chức danh đã có quy hoạch chứng chỉ năng lực: 6 tháng kể từ thời điểm được tuyển dụng (bao gồm cả thời gian thử việc)/bổ nhiệm.
  + Riêng với CBLĐ: CBLĐ phải tham gia đào tạo và thi để lấy đủ chứng chỉ năng lực yêu cầu cho chức danh đảm trách, trong thời hạn quy định riêng cho cấp CBLĐ.
- Quy định chỉ tiêu học tập và giảng dạy nhằm nâng cao ý thức trau dồi rèn luyện thông qua đào tạo, nâng cao năng lực cho CBLĐ và CBNV, đảm bảo đáp ứng yêu cầu công việc và mục tiêu phát triển của Công ty.
- Kết quả hoàn thành chỉ tiêu học tập, chỉ tiêu giảng dạy là một tiêu chí đánh giá hiệu quả công việc, đánh giá bổ nhiệm, xét khen thưởng danh hiệu cuối năm.
- GVNB được quy hoạch danh sách, đào tạo, thẩm định, theo dõi hỗ trợ sát sao và chi trả các khoản phụ cấp đúng quy định, khuyến khích việc CBLĐ trực tiếp thực hiện công tác đào tạo, kèm cặp một cách nghiêm túc, hiệu quả.
- Khuyến khích và đẩy mạnh việc bổ nhiệm CBLĐ từ nguồn nhân lực nội bộ

Trên cơ sở thực hành chính sách đào tạo nêu trên, trong năm 2025, Công ty bổ nhiệm 130 quản lý mới, trong đó 74% là nhân sự nội bộ, phản ánh hiệu quả của chiến lược phát triển dựa trên năng lực và quy hoạch kế nhiệm.

Về đào tạo – phát triển, năm 2025 ghi nhận 147.266 giờ đào tạo; bình quân 81,27 giờ/CBNV. Các chương trình trọng điểm bao gồm đào tạo lãnh đạo, đào tạo vận hành – kỹ thuật, kỹ năng dịch vụ và các chủ đề ESG. 89,5% CBNV đạt kết quả loại A/B trong kỳ thi tay nghề, tiếp tục khẳng định chất lượng đội ngũ vận hành.

B.6.3. Công ty có chính sách thưởng/đãi ngộ liên quan đến hiệu quả hoạt động của công ty vượt ra ngoài các chỉ số tài chính ngắn hạn

Công ty chưa có chính sách thưởng/đã ngộ liên quan đến hiệu quả hoạt động của công ty vượt ra ngoài các chỉ số tài chính ngắn hạn.

B.7 Các bên liên quan, bao gồm cả nhân viên cá nhân và các tổ chức đại diện của họ, nên có thể dễ dàng trao đổi những lo ngại về các hành vi vi phạm pháp luật hoặc đạo đức tới hội đồng quản trị và quyền lợi của họ không được xâm phạm khi thực hiện điều này

B.7.1. Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên hữu quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp đạo đức, và cung cấp thông tin liên hệ khiếu nại được đề cập trên trang web của công ty hoặc báo cáo thường niên

Công ty có công khai "Chính sách bảo vệ người tố giác" trên Báo cáo thường niên 2024 – Trang 90, 91. Cụ thể chính sách như sau:

"7.1. Chính sách bảo vệ người tố giác

Chính sách này nhằm khuyến khích và bảo vệ các cá nhân tố giác các hành vi vi phạm xảy ra tại Vincom Retail.

Người tố giác

Bất kỳ cá nhân nào có thông tin và bằng chứng về các sai phạm xảy ra tại Vincom Retail đều có thể tiến hành tố giác.

Người bị tố giác

Vincom Retail tiếp nhận các tố giác xảy ra tại Công ty của bất kỳ đối tượng nào sau đây:

- Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, người quản lý của Vincom Retail
- Nhân viên của Vincom Retail

B. Phát triển bền vững và bền bỉ

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

- Các nhà thầu, nhà cung cấp, đại lý, đối tác của Vincom Retail.
- Các cá nhân, tổ chức khác.

Nội dung tố giác

Bất kỳ hành vi vi phạm nào xảy ra tại Vincom Retail trong:

- Hoạt động kinh doanh, vận hành, xã hội, an toàn, môi trường, quản trị
- Quan hệ với các nhà đầu tư, cổ đông, đối tác, khách hàng, người lao động, nhà thầu, nhà cung cấp, đại lý
- Tuân thủ pháp luật, quy định nội bộ
- Bị hoặc nguy cơ bị trả thù, trù dập, phân biệt đối xử
- Vấn đề khác

Quyền của người tố giác

- Bảo mật danh tính và thông tin tố giác, trừ trường hợp người tố giác đồng ý khác đi một cách rõ ràng
- Rút thông tin tố giác (với lý do hợp lý)
- Được Vincom Retail thực hiện các biện pháp để bảo vệ khỏi nguy cơ bị trả thù, trù dập, phân biệt đối xử

Nghĩa vụ của người tố giác

- Cung cấp thông tin và chứng cứ trung thực. Người tố giác chịu trách nhiệm trong trường hợp cung cấp thông tin không trung thực
- Tuân thủ các quy định của pháp luật trong quá trình cung cấp thông tin tố giác
- Hợp tác với các cơ quan liên quan trong quá trình điều tra, xác minh vụ việc tố giác

Trách nhiệm của Vincom Retail trong việc bảo vệ người tố giác

- Vincom Retail hiểu rõ sự quan trọng của việc tố giác, và có trách nhiệm bảo mật tuyệt đối danh tính và thông tin của người tố giác
- Vincom Retail sẽ tự mình, hoặc khi cần thiết, phối hợp với các tổ chức, cơ quan có thẩm quyền tiến hành các biện pháp bảo đảm an toàn cho người tố giác để phòng tránh nguy cơ bị trả thù, trù dập, phân biệt đối xử do tiến hành tố giác
- Từ phía Công ty, chúng tôi cam kết duy trì việc đối xử bình đẳng, công bằng cho người tố giác

Địa chỉ nhận thông tin tố giác:

Số điện thoại: 0988428787

Email: gopy@vingroup.net”

Trong năm 2025, tổng số vụ khiếu nại Công ty nhận được là 0.

Cơ chế tố giác sai phạm và bảo vệ người tố giác của Vincom Retail được quy định tại Báo cáo phát triển bền vững 2024 – **trang 69**.

B.7.2. Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/ cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/ không phù hợp đạo đức

Trong Chính sách bảo vệ Người tố giác thì Người bị tố giác được xác định bao gồm cả các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, người quản lý của Vincom Retail; Nhân viên của Vincom Retail. Do vậy, các nhân viên/cá nhân cũng được bảo vệ theo chính sách này để không lo ngại bị trả đũa.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

C. Công bố thông tin và minh bạch

C.1 Cấu trúc sở hữu minh bạch

C.1.1. Công bố danh tính các cổ đông sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên

Trang 106 Báo cáo thường niên 2024 cũng đã công bố thông tin các cổ đông nắm giữ trên 5% số lượng cổ phiếu lưu hành tại ngày 31/12/2024

Tại Mục "**Tình hình cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2025**" - Chương 2 Báo cáo này đã công bố đầy đủ thông tin cổ đông sở hữu từ 5% cổ phần trở lên.

C.1.2. Công ty có công bố về việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của các cổ đông lớn

Trang 106 Báo cáo thường niên 2024 đã công bố Danh sách 20 cổ đông tổ chức lớn nhất **tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024** gồm:

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	943.219.292	41,51%
2	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	427.715.101	18,82%
3	Government of Singapore	62.869.588	2,77%
4	Employees Provident Fund Board	52.553.629	2,31%
5	Fubon FTSE Vietnam ETF	23.221.180	1,02%
6	East Capital – East Capital Global Frontier Markets	18.579.657	0,82%
7	Monetary Authority of Singapore	18.233.447	0,80%
8	Schroder International Selection Fund	16.868.000	0,74%
9	Redwheel Emerging Markets Equity Master Fund Limited	16.253.830	0,72%
10	Cathay Life Insurance Co., Ltd	16.202.200	0,71%
11	Access S.A, SICAV-SIF - ASIA Top Picks	15.200.000	0,67%
12	Vaneck Vietnam ETF	14.313.422	0,63%
13	Lumen Vietnam Fund	13.764.433	0,61%
14	Redwheel Funds – Redwheel Next Generation Emerging Markets Equity Fund	8.771.220	0,39%
15	Stichting Depositary Apg Emerging Markets Equity Pool	8.410.460	0,37%
16	Employees Provident Fund Board	7.914.000	0,35%
17	Amundi Funds – New Silk Road	7.699.100	0,34%
18	Retail Employees Superannuation Trust	5.270.900	0,23%
19	Finansia Syrus Securtities Public Company Limited	5.249.773	0,23%
20	Robeco Capital Growth Funds – Robeco Emerging Markets Equities	5.000.000	0,22%

Danh sách 20 cổ đông tổ chức lớn nhất tại ngày 31/12/2025 được nêu tại Chương 2 Báo cáo này. Danh sách 20 cổ đông tổ chức lớn nhất tại ngày 31/12/2025 được nêu tại Chương 2 Báo cáo này.

C.1.3/C.1.4. Công ty có công bố cổ phần sở hữu trực tiếp, gián tiếp của TV HĐQT, TV Ban Điều hành

Trang 105 Báo cáo thường niên 2024 trình bày thông tin chi tiết về việc sở hữu cổ phần Công ty của thành viên HĐQT, Thành viên Ban điều hành tính tại thời điểm 31/12/2024.

Tại ngày 31/12/2025, số cổ phần sở hữu của các TV HĐQT, TV Ban Điều hành được thể hiện tại **Bảng II.9: Sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025)** Báo cáo này.

C. Công bố thông tin và minh bạch

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

C.1.5. Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE)/ (SPV)

Trang 39 Báo cáo thường niên 2024 có danh sách các công ty con; trang 160 - 163 Báo cáo thường niên 2024 (phần Báo cáo tài chính hợp nhất) thuyết minh đã đề cập các giao dịch với các bên liên quan của công ty.

Thông tin chi tiết về công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 31/12/2025 được nêu tại **Mục Các công ty con và công ty liên kết** tại Chương 1 Báo cáo này.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE)/ (SPV).

C.2 Chất lượng của Báo cáo thường niên

C.2.1. Báo cáo thường niên của công ty có công bố mục tiêu của công ty

Báo cáo thường niên 2024, trang 6 đã nêu rõ mục tiêu của Công ty trở thành "**Công ty kinh doanh, quản lý và vận hành mặt bằng bán lẻ hàng đầu tại Việt Nam với quy mô, tốc độ phát triển, chất lượng dịch vụ đẳng cấp, hiện diện tại tất cả các thị trường tiềm năng trên cả nước**."

Cũng tại Báo cáo thường niên 2024 - trang 62 nêu rõ các mục tiêu chiến lược 2025 của Công ty gồm:

- Chiến lược phát triển mở rộng
- Chiến lược phát triển sản phẩm
- Chiến lược phát triển, chăm sóc khách thuê và hợp tác chiến lược
- Chiến lược chăm sóc và phát triển khách mua sắm
- Chiến lược khai thác từ hệ sinh thái Vingroup
- Chiến lược phát triển bền vững

Năm 2026, Công ty đã công bố **Mục tiêu và tầm nhìn dài hạn** tại Chương 1 Báo cáo này như sau: "Vincom Retail đặt mục tiêu trở thành nhà phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu Châu Á, dẫn dắt về xu hướng và trải nghiệm, sở hữu danh mục tài sản đa dạng, mở rộng độ phủ quốc tế và hệ sinh thái đối tác toàn cầu."

C.2.2. Báo cáo thường niên của công ty có công bố chỉ số hiệu quả tài chính

Báo cáo thường niên 2024 trang 8, 20 – 21, 58 – 61 trình bày về tình hình và kết quả kinh doanh trong năm và so sánh với các năm trước về các chỉ tiêu: Doanh thu, lợi nhuận, tài sản, và phần cuối của Báo cáo thường niên 2024 có đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các chỉ số hiệu quả tài chính năm 2025 được trình bày chi tiết tại Bảng phân tích dưới đây nêu tại Chương 2 Báo cáo này:

Bảng II.5: Các chỉ tiêu nổi bật theo Báo cáo tài chính

Bảng II.6: Các chỉ tiêu tài chính và hoạt động điều chỉnh

Bảng II.7: Các chỉ số tài chính giai đoạn 2021-2025

C.2.3. Báo cáo thường niên của công ty có công bố chỉ số hiệu quả phi tài chính

Chương 5 Báo cáo thường niên 2024 có nêu các các chỉ số phi tài chính liên quan đến các vấn đề về quản trị, xã hội, môi trường. Các chỉ số này liên quan đến các lĩnh vực trọng yếu của Công ty như sau:

- Quản lý năng lượng và tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng và tài nguyên
- Quản lý nước và kiểm soát chất thải hiệu quả
- Nâng cao chất lượng không gian sử dụng
- Phát thải khí nhà kính
- Quản lý nước tiêu thụ và chất lượng môi trường nước
- Quản lý chất thải
- Điều kiện làm việc và phát triển nguồn nhân lực
- Kiến tạo giá trị cho đối tác và cộng đồng địa phương

Năm 2025, các chỉ số hiệu quả phi tài chính được thể hiện chi tiết tại các mục dưới đây tại Báo cáo này:

- Tóm tắt các chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động
- Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty
- Chương 6 – Phát triển bền vững

C.2.4. Báo cáo thường niên của công ty có công bố chính sách chi trả cổ tức

Báo cáo thường niên năm 2024 Công ty chưa công bố chính sách chi trả cổ tức.

Tại Báo cáo thường niên này, Chính sách chi trả cổ tức được nêu tại mục **A.1.1. Chính sách chi trả cổ tức**

C.2.5. Báo cáo thường niên của công ty có công bố chi tiết tiểu sử (ít nhất là tuổi, trình độ học vấn, ngày đầu bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm liên quan, và bất kỳ vị trí thành viên HĐQT nào khác của các công ty niêm yết) của tất cả thành viên HĐQT

C. Công bố thông tin và minh bạch

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo thường niên 2024 trang 40 – 45 đã công bố thông tin chi tiết về họ tên, năm sinh, học vấn, ngày bổ nhiệm lần đầu, các kinh nghiệm liên quan và bất kỳ vị trí thành viên HĐQT nào khác của các công ty niêm yết) của tất cả thành viên HĐQT.

Tại Báo cáo thường niên này, thông tin chi tiết về tiểu sử của tất cả các thành viên HĐQT được nêu tại tại Mục Danh sách các thành viên HĐQT – Chương 1.

C.2.6. Báo cáo thường niên có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với quy tắc quản trị công ty và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không

Tại Mục "Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT" của Báo cáo thường niên 2024 – Trang 78 đã khẳng định: "các hoạt động của Công ty trong năm 2024 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Mọi vấn đề quan trọng đều trải qua quá trình đánh giá, thảo luận kỹ lưỡng và cẩn trọng trước khi ban hành Nghị quyết. BGĐ đã bám sát và thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của HĐQT. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, BGĐ 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."

Tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ quy tắc quản trị Công ty cho năm 2025 được nêu rõ tại Chính sách Quản trị Công ty – Chương 5 của Báo cáo này.

C.3 Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và các Giám đốc điều hành chủ chốt

C.3.1/C3.2.2. Cơ cấu thù lao và mức thù lao chi tiết cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai

Thù lao cho HĐQT năm 2025 đã được ĐHĐCĐ thường niên của Công ty phê duyệt tối đa là 5 tỷ đồng, tính theo số lượng 5 thành viên. Thù lao của HĐQT sẽ được tính và chi trả tương ứng với số lượng thành viên thực tế dựa trên vai trò, nhiệm vụ, kết quả hoạt động của từng cá nhân và của Công ty trong năm.

Cơ cấu thù lao sẽ phân bổ và xác định theo nguyên tắc:

- Thành viên HĐQT điều hành sẽ không có thù lao tư cách thành viên. Chủ tịch HĐQT sẽ có thù lao thành viên cao hơn các thành viên khác.
- Thù lao sẽ được xác định dựa trên học vấn, kinh nghiệm, năng lực chuyên môn, trách nhiệm và phạm vi công việc.
- Một phần thù lao của HĐQT sẽ trang trải cho chi phí dự họp, chi phí chuẩn bị họp và kết quả đánh giá hoạt động năm.

Căn cứ theo tổng thù lao đã được ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt và Nguyên tắc chi trả thù lao của các thành viên HĐQT được công bố công khai tại Báo cáo thường niên 2024 (Trang 82), thù lao cho từng TV HĐQT năm 2025 được chi trả như dưới đây và được công bố công khai tại Báo cáo tài chính hợp nhất 2025 – Trang 47:

STT	Họ và tên	Thù lao (triệu đồng)	Ghi chú
1	Bà Trần Mai Hoa	2.364	Chủ tịch HĐQT, Thành viên chuyên trách, giám sát việc thực thi chiến lược, quản trị rủi ro và PTBV
2	Ông Nguyễn Thế Anh	-	Thành viên HĐQT, Thành viên không điều hành
3	Ông Nguyễn Hoài Nam	-	Thành viên HĐQT, Thành viên không điều hành
4	Ông Fong, Ming Huang Ernest	1.078	Thành viên HĐQT, Thành viên độc lập
5	Ông Sanjay Vinayak	1.078	Thành viên HĐQT, Thành viên độc lập

Cơ cấu thù lao và mức chi trả thù lao cho năm 2024 được thể hiện tại Báo cáo thường niên 2024 trang 82, 164-165 công khai thù lao của từng thành viên HĐQT.

C. Công bố thông tin và minh bạch

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

C.3.3/C.3.4. Công ty có công bố chính sách/ thực hành về thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc các bổng lộc khác) (nghĩa là việc sử dụng các chính sách khích lệ và các chỉ tiêu hiệu quả ngắn và dài hạn) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGĐ

Báo cáo thường niên 2024, trang 82 và 83 công bố về thù lao với các thành viên HĐQT và TGĐ, có diễn giải cấu trúc chi trả thù lao.

Về thu nhập của Ban Giám đốc: Thu nhập của Ban Giám đốc của Vincom Retail luôn ở mức cạnh tranh trên thị trường. Do chính sách bảo mật của chính sách thu nhập và đãi ngộ của từng cá nhân và để hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan, Công ty thực hiện công bố cơ cấu thu nhập của từng cá nhân trong Ban Giám đốc như dưới đây. **Cơ cấu thu nhập này bao gồm các khoản: lương, thưởng theo KPIs/mức độ hoàn thành chỉ tiêu công việc của từng cá nhân và các khoản phụ cấp**. Đối với các khoản phụ cấp thì sẽ theo chính sách chung của Công ty.

Thu nhập của Ban giám đốc năm 2025 như dưới đây và được công khai tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 - Trang 47:

STT	Họ và tên	Thu nhập (triệu đồng)
1	Bà Phạm Thị Thu Hiền – Tổng giám đốc	9.978
2	Các thành viên quản lý khác	15.974

C.4. Công bố về các giao dịch các bên liên quan

1. Chính sách giao dịch với bên liên quan của Công ty:

Chính sách này là tổng hợp các nội dung về giao dịch với người có liên quan của Công ty được quy định tại Điều lệ Công ty và các nghị quyết đã công bố, trong đó có bao gồm các GDBLQ trọng yếu/Quan trọng.

Người có liên quan

Người có liên quan (**Người Có Liên Quan**) tại đây có nghĩa như được quy định tại Điều 4.46 Luật Chứng Khoán và Điều 4.23 Luật Doanh Nghiệp.

Rà soát và phê duyệt giao dịch với Người Có Liên Quan

A. Thủ tục rà soát và phê duyệt giao dịch với Người Có Liên Quan

Việc rà soát và phê duyệt giao dịch với Người Có Liên Quan được thực hiện theo đúng quy định với Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, chuẩn mực kế toán và Điều lệ của Công ty. Theo đó:

a) Công ty thực hiện cập nhật và theo dõi danh sách Người Có Liên Quan của Vincom Retail tại từng thời điểm theo quy định của pháp luật,

b) Các nhân sự thực hiện giao dịch tiến hành đối chiếu thông tin của khách hàng/đối tác với danh sách Người Có Liên Quan. Trong trường hợp xác định giao dịch với khách hàng/ đối tác thuộc danh sách Người Có Liên Quan, nhân sự thực hiện sẽ trình lên cấp quyết định có thẩm quyền (HĐQT hoặc ĐHĐCĐ, tùy từng trường hợp) để xin phê duyệt giao dịch theo quy định, và

Cấp có thẩm quyền quyết định sẽ đánh giá phê duyệt hoặc không phê duyệt giao dịch với Người Có Liên Quan dựa trên sự cân nhắc việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ, bảo vệ quyền lợi tốt nhất của Công ty và phòng tránh các xung đột lợi ích có thể gây phương hại cho Vincom Retail. Thành viên HĐQT/cổ đông có lợi ích liên quan không được tham gia biểu quyết về giao dịch.

B. Thẩm quyền phê duyệt giao dịch với Người Có Liên Quan

B.1. Theo quy định tại Điều lệ của Công ty, các giao dịch với Người Có Liên Quan sau đây thuộc thẩm quyền phê duyệt của ĐHĐCĐ của Công ty:

a) Cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát **(BKS)**, Tổng giám đốc **(TGĐ)**, người quản lý (theo định nghĩa tại Điều lệ, **Người Quản Lý**) khác của Công ty không phải là cổ đông và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này.

Trường hợp cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho tổ chức có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác mà Công ty và tổ chức đó là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế thì ĐHĐCĐ chấp thuận các giao dịch có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

b) Hợp đồng, giao dịch có giá trị từ 35% trở lên hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo

C. Công bố thông tin và minh bạch

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

tài chính gần nhất giữa Công ty với một trong các đối tượng sau:

(i) Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác và người có liên quan của các đối tượng này;

(ii) Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng vốn cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ;

(iii) Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại Điều 164.2 Luật Doanh Nghiệp.

c) Hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn 10% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty và cổ đông sở hữu từ 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó.

B.2. Các giao dịch với Người Có Liên Quan sau đây thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT của Công ty:

a) Hợp đồng, giao dịch quy định tại Điều B.1(a) nêu trên mà không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ;

b) Hợp đồng, giao dịch quy định tại Điều B.1(b) nêu trên có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

c) Hợp đồng, giao dịch quy định tại Điều B.1(c) nêu trên có giá trị bằng hoặc dưới 10% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.

Cho các giao dịch phát sinh trong năm 2026 thuộc thẩm quyền của mình, HĐQT thực hiện theo quy định tại Điều lệ và pháp luật. Để thuận tiện cho hoạt động của Công ty, HĐQT đã xác định các tiêu chí về phê duyệt, thông qua chủ trương về việc ký kết, thực hiện các giao dịch với Người Có Liên Quan theo khung hạn mức sau:

STT	Loại giao dịch	Khung hạn mức
1	Góp vốn/mua cổ phần, chuyển nhượng vốn/chuyển nhượng cổ phần/chuyển nhượng dự án/mua bán tài sản (bao gồm cả các hợp đồng/thỏa thuận đặt cọc phục vụ các giao dịch nêu trên)	Không vượt quá 5% tổng giá trị tài sản theo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm gần nhất.
2	Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), hợp đồng liên doanh, liên kết, hợp đồng tổng thầu/hợp đồng thầu (bao gồm cả các hợp đồng/thỏa thuận đặt cọc phục vụ các giao dịch nêu trên)	Không vượt quá 5% tổng giá trị tài sản theo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm gần nhất.
3	Các hợp đồng/giao dịch vay/cho vay; Các hợp đồng/giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (thế chấp, cầm cố, bảo lãnh, ký quỹ,...)	Không vượt quá 5% tổng giá trị tài sản theo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm gần nhất.
4	Các hợp đồng/giao dịch phục vụ hoạt động kinh doanh hàng ngày, thường xuyên của Công ty (bao gồm cả các hợp đồng/thỏa thuận đặt cọc phục vụ các giao dịch nêu trên)	Dưới 500 tỷ đồng Việt Nam

Đồng thời, HĐQT giao/ủy quyền Chủ tịch HĐQT quyết định, phê duyệt chi tiết từng hợp đồng/giao dịch và/hoặc phân quyền cho TGĐ quyết định, ký kết, thực hiện, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung các điều kiện, điều khoản và ký kết hợp đồng/giao dịch với các bên liên quan (bao gồm cả việc hủy bỏ, chấm dứt, thanh lý...) theo đúng khung hạn mức đã được HĐQT phê duyệt.

Cho vay hoặc bảo lãnh cho Người Có Liên Quan

Vincom Retail luôn thận trọng trong việc cấp các khoản vay hay bảo lãnh cho những Người Có Liên Quan của mình. Để bảo vệ lợi ích tốt nhất cho Vincom Retail:

a) Công ty không cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho cổ đông là cá nhân và Người Có Liên Quan của cổ đông đó là cá nhân.

b) Công ty không cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho cổ đông là tổ chức và Người có Liên Quan của cổ đông là cá nhân trừ trường hợp cổ đông là công ty con của Vincom Retail trong trường hợp công ty con là công ty không có cổ phần, phần vốn góp nhà nước nắm giữ và đã thực hiện góp vốn, mua cổ phần của Công ty trước ngày 01 tháng 7 năm 2015.

c) Công ty không được cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho người có liên quan của cổ đông là tổ chức, trừ trường hợp Công ty và người có liên quan của cổ đông đó là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế và giao dịch này phải được ĐHĐCĐ thông qua nếu giá trị giao dịch từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và phải được HĐQT thông qua nếu giá trị giao dịch dưới 35% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.

d) Công ty chỉ được cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho các thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác không phải là cổ đông và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này khi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

C. Công bố thông tin và minh bạch

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Công bố giao dịch với Người Có Liên Quan

Giao dịch với Người Có Liên Quan được Công ty tiến hành công bố thông tin kịp thời theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

2. Thông tin bên liên quan và chi tiết các giao dịch với bên liên quan phát sinh năm 2025

Trong năm 2025, Công ty không có phát sinh giao dịch với bên liên quan là thành viên HĐQT và BĐH.

Các giao dịch với bên liên quan khác trong năm 2025 được trình bày Phụ lục 3 – Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025 với 26 giao dịch:

Chi tiết thông tin và giao dịch với các bên liên quan cũng đều được trình bày tại thuyết minh thuyết minh số 38 – Trang 35 - Báo cáo tài chính riêng năm 2025 được kiểm toán. Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2025 cũng phải trình cho tất cả thành viên HĐQT xem xét và trình cho ĐHĐCĐ thường niên 2025 thông qua.

C.5 Thành viên/uỷ viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty

Năm 2025, không thành viên HĐQT nào có giao dịch cổ phiếu của Công ty.

C.6 Kiểm toán độc lập và Báo cáo Kiểm toán

C.6.1/C.6.2. Phí dịch vụ kiểm toán và phi kiểm toán

Trong năm 2025, phí các dịch vụ kiểm toán của Công Ty như sau:

- Phí dịch vụ kiểm toán là: 4.911.706.000 VNĐ
- Phí dịch vụ phi kiểm toán là: 180.000.000 VNĐ

Cho năm 2024, Báo cáo thường niên 2024 có nêu phí dịch vụ kiểm toán và phi kiểm toán trang 93 và Phí phi kiểm toán rất thấp, chỉ chiếm 0,75% phí dịch vụ kiểm toán.

C.7 Hình thức truyền thông

C.7.1 Báo cáo hàng quý

Công ty công bố đầy đủ các BCTC quý hoặc báo cáo bán niên được soát xét theo đúng quy định Thông tư 96/2020/TT-BTC và được công bố đầy đủ, kịp thời tại website Công ty.

Kèm theo việc công bố BCTC quý theo quy định, Công ty còn tổ chức các cuộc họp với nhà đầu tư, chuyên gia phân tích, các ngân hàng qua hình thức họp trực tuyến với sự tham gia đầy đủ của Ban Điều hành. Tài liệu họp được công bố trước giờ họp tại mục website Công ty theo đường dẫn: Quan hệ cổ đông > Báo cáo tài chính & Tóm tắt kết quả kinh doanh, mục Tóm tắt kết quả kinh doanh (Tài liệu thuyết trình).

C.7.2. Website Công ty

Website Công ty đã thiết lập theo luật định.

Website bằng tiếng Việt

Website bằng tiếng Anh

C.7.3. Sử dụng đánh giá của các chuyên gia phân tích

Năm 2025 Công ty có sử dụng phân tích của chuyên gia phân tích các công ty chứng khoán (CTCK) gồm: Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC), Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap (Vietcap), Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (SSI), Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (VNDS), Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (YSVN), Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank (VPBankS), Công ty TNHH Chứng khoán ACB (ACBS), Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (MAS), Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC).

C.7.4. Sử dụng hình thức thông tin trên các phương tiện truyền thông/họp báo

Công ty có sử dụng các hình thức truyền thông để công khai tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh định kỳ hàng quý qua các kênh truyền thông như sau:

Tại website Công ty: Thư mục Quan hệ cổ đông – Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh – Mục Công bố kết quả kinh doanh.

Trên các báo điện tử uy tín chuyên về tin tức kinh tế, tài chính, thông tin chứng khoán, pháp lý của của Việt Nam như:

- Cafef
- Vietstock
- Diễn đàn doanh nghiệp
- Báo Pháp luật Việt Nam

C.8 Nộp/công bố báo cáo thường niên/ báo cáo tài chính đúng hạn

C. Công bố thông tin và minh bạch

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

C.8.1. Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 được công bố ngày 29/03/2025 (đã đảm bảo công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính).

Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán đã được công bố vào ngày 16/3/2025 (đã đảm bảo công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính).

C.8.2. Báo cáo thường niên có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính

Báo cáo thường niên 2024 đã được công bố công khai tại website Công ty ngày 16/04/2025 (đã đảm bảo công khai trong vòng 120 ngày từ ngày kết thúc năm tài chính).

Báo cáo thường niên năm 2025 dự kiến công bố công khai trước ngày 04/4/2026.

C.8.3. Sự trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính năm có được thành viên HĐQT và/hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của công ty khẳng định

Ban giám đốc khẳng định Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty phản ánh tính trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Công bố này của Ban giám đốc thể hiện tại Trang 2 Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty với nội dung như sau:

"Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải: Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán; Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không; Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm báo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất."

C.9 Trang thông tin điện tử của công ty

Công ty có trang thông tin điện tử chính thức là https://vincom.com.vn/ để cung cấp các thông tin cho các cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan một cách kịp thời. Trang thông tin điện tử này cung cấp đầy đủ các các thông tin bằng 02 ngôn ngữ tiếng Việt và tiếng Anh cho cổ đông, nhà đầu tư tại mục "Quan hệ cổ đông":

- Website tiếng Việt
- Website tiếng Anh

C.9.1. Công ty công bố thông tin cập nhật về các Báo cáo tài chính quý theo đúng các quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC và Quy chế CBTT của Công ty, bao gồm cả báo cáo tài chính quý gần nhất

trên website chính thức tại chuyên mục Quan hệ cổ đông. Việc công bố này nhằm bảo đảm cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan có thể tiếp cận thông tin tài chính của Công ty một cách thuận tiện, minh bạch và cập nhật.

C.9.2. Công ty cũng công bố công khai tại website chính thức của Công ty tài liệu giới thiệu chung và tóm tắt về Công ty nhằm giúp cổ đông và nhà đầu tư có thể hiểu về Vincom Retail nhanh nhất và thông tin cập nhật nhất.

Tài liệu này sẽ được cập nhật theo thông tin mới nhất theo từng thời kỳ tại mục Quan hệ cổ đông – Tài liệu thuyết trình.

C.9.3. Báo cáo thường niên năm 2025 và các năm trước của Công ty có thể tải về từ website chính thức của Công ty

dưới dạng file PDF tại mục "Báo cáo thường niên".

C.9.4/C.9.5. Công ty công bố công khai, đầy đủ và kịp thời toàn bộ tài liệu liên quan đến cuộc họp

C. Công bố thông tin và minh bạch

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Đại hội đồng cổ đông thường niên/bất thường, bao gồm Thông báo/Thư mời họp, tài liệu họp, Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tại chuyên mục "Đại hội đồng cổ đông" trên website Công ty, qua đó tạo điều kiện để cổ đông dễ dàng tiếp cận và tra cứu thông tin.

Trong năm 2025, Công ty tổ chức 01 cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên, 01 cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường và cũng công bố công khai, đầy đủ tài liệu họp, biên bản và nghị quyết của ĐHĐCĐ tại website chính thức của Công ty theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

C.9.6. Điều lệ Công ty và các Quy Chế quản trị Công ty được Công ty công bố công khai và đầy đủ tại mục "Hồ sơ doanh nghiệp" trên website chính thức của Công ty.

C.10. Quan hệ nhà đầu tư

CHÍNH SÁCH QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

1. Mục tiêu

Chính sách Quan hệ Nhà đầu tư ("IR Policy") của Vincom Retail được xây dựng nhằm thiết lập cơ chế trao đổi thông tin minh bạch, kịp thời và hiệu quả giữa Công ty với cổ đông, nhà đầu tư và thị trường vốn.

2. Nguyên tắc thực hiện

Hoạt động IR được thực hiện dựa trên các nguyên tắc: minh bạch, kịp thời, công bằng, tuân thủ pháp luật và bảo mật thông tin.

3. Phạm vi áp dụng

Áp dụng đối với HĐQT, Ban Điều hành, Bộ phận IR và các cá nhân liên quan đến việc cung cấp thông tin.

4. Nội dung công bố thông tin

4.1. Định kỳ

- Báo cáo tài chính
- Báo cáo thường niên
- Báo cáo phát triển bền vững
- Tài liệu ĐHĐCĐ

4.2. Bất thường

- Các thông tin theo phần II – Phụ lục 1 của Quy chế Công bố thông tin

5. Kênh thông tin

Công ty duy trì các kênh chính thức:

- Website IR: https://ir.vincom.com.vn
- Email: ir@vincom.com.vn
- Điện thoại: +84 24 3975 6699 (Ext: 5445)

6. Cơ chế phản hồi

- Phòng đầu tư tiếp nhận thông tin và xử lý thông tin tiếp nhận từ nhà đầu tư
- Thời gian phản hồi: Tùy thuộc vào độ phức tạp của thông tin.

7. Người phát ngôn

Người đại diện theo pháp luật hoặc người phụ trách bộ phận Quan hệ cổ đông mới được cung cấp thông tin ra bên ngoài.

8. Công bố công bằng

Công ty cam kết không cung cấp thông tin chọn lọc cho bất kỳ nhà đầu tư nào.

9. Lưu trữ thông tin

Các thông tin công bố định kỳ hoặc bất thường theo quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế Công bố thông tin của Công ty được lưu trữ trên website Công ty – Mục "Quan hệ cổ đông". Các thông tin được công bố song ngữ Việt – Anh.

HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2025

Vincom Retail cam kết và 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. Để thực hiện cam kết này, Công ty chủ động thiết lập các kênh tương tác, nhằm đảm bảo cung cấp thông tin kịp thời, toàn diện và 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). Quý vị có thể liên hệ với Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư (IR) của Công ty như sau:

- Công ty Cổ phần Vincom Retail
- Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội
- Email: ir@vincom.com.vn
- Điện thoại liên hệ: +84 24 3975 6699 - Ext 5445
- Trang Quan hệ cổ đông hoặc quét mã QR.

C. Công bố thông tin và minh bạch

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Trang website quan hệ nhà đầu tư cũng là kênh công bố thông tin chính thức của Công ty. Tại đây, các nhà đầu tư có thể tìm thấy và tải xuống các tài liệu quan trọng bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh, bao gồm: Hồ sơ doanh nghiệp, các nội dung công bố thông tin theo quy định pháp luật, các tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên/ bất thường và kết quả họp của từng kỳ ĐHĐCĐ, thông tin tóm tắt về Công ty được cập nhật định kỳ, thông cáo báo chí về kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo thường niên,... Ngoài ra, để cung cấp thông tin chi tiết và cập nhật về tình hình hoạt động kinh doanh cũng như chiến lược phát triển của công ty, Vincom Retail chủ động tổ chức và duy trì các hình thức tương tác đa dạng, thường xuyên với cổ đông, nhóm nhà đầu tư, chuyên gia phân tích trong và ngoài nước, dưới sự tham gia trực tiếp của lãnh đạo cấp cao, dưới hình thức ĐHĐCĐ thường niên, các buổi thuyết trình báo cáo kết quả kinh doanh theo quý, thuyết trình và trao đổi tại các hội nghị nhà đầu tư trong và ngoài nước do các định chế tài chính trong và ngoài nước tổ chức (xem thêm tại mục Các sự kiện IR năm 2025 dưới đây), các cuộc họp riêng lẻ và các chuyến thăm dự án.

Hoạt động quan hệ Nhà đầu tư trong năm 2025

Trong năm 2025, Vincom Retail duy trì công bố đầy đủ và kịp thời báo cáo tài chính (quý, bán niên, cả năm), tài liệu cập nhật kết quả kinh doanh hàng quý trên website. Các buổi họp cập nhật trực tuyến cũng được tổ chức đồng thời để tăng cường tương tác với cổ đông, nhà đầu tư, chuyên viên phân tích và các bên liên quan. Xuyên suốt cả năm, nhằm phát triển mối quan hệ với các đối tác hiện hữu và tiềm năng, Bộ phận Quan hệ Nhà đầu tư và lãnh đạo cấp cao của Vincom Retail đã chủ động tham dự **3 hội thảo nhà đầu tư** do các định chế tài chính trong và ngoài nước tổ chức, thực hiện tổng cộng **74 buổi gặp gỡ** trực tiếp và trực tuyến với các nhà đầu tư, nhằm cung cấp thông tin minh bạch và cập nhật về hoạt động kinh doanh và chiến lược phát triển, từ đó củng cố niềm tin của cổ đông và nhà đầu tư.

Các sự kiện IR năm 2025

	NGÀY TỔ CHỨC/ THAM DỰ	HÌNH THỨC TỔ CHỨC/ THAM DỰ
SỰ KIỆN TRONG QUÝ I		
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2024	23/01/2025	Trực tuyến
Vietcap – Vietnam Access Day 2025	25/02/2025	Thành phố Hồ Chí Minh
UBS – OneASEAN Summit 2025	03 – 04/03/2025	Singapore
SỰ KIỆN TRONG QUÝ II		
Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2025	22/04/2024	Hà Nội
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2025	28/04/2025	Trực tuyến
HSC - Emerging Vietnam 2025	19 – 20/06/2025	Thành phố Hồ Chí Minh
SỰ KIỆN TRONG QUÝ III		
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2025	29/07/2025	Trực tuyến
SỰ KIỆN TRONG QUÝ IV		
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2025	29/10/2025	Trực tuyến
Vingroup Tour 2025	10-12/11/2025	Thành phố Hồ Chí Minh

C. Công bố thông tin và minh bạch

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Hoạt động phân tích của các Công ty chứng khoán đối với cổ phiếu VRE

Cổ phiếu VRE nhận được sự quan tâm theo dõi và phân tích độc lập từ nhiều công ty chứng khoán (CTCK) trên thị trường. Các chuyên gia phân tích thường xuyên theo dõi và cập nhật tình hình từ công ty thông qua các bản tin, các báo cáo cập nhật cho nhà đầu tư về cổ phiếu VRE, với số lượng bài viết lên tới 10 bài/ năm của các CTCK hàng đầu. Danh sách các CTCK phát hành báo cáo về VRE bao gồm (theo thứ tự chữ cái tên viết tắt):

1. Công ty TNHH Chứng khoán ACB (ACBS)

2. Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC)

3. Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

4. Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (MASVN)

5. Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS)

6. Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (SSI)

7. Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap (VCI)

8. Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (VND)

9. Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank (VPBS)

10. Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (YSVN)

Ngoài ra, đại diện Ban Điều hành Công ty cũng trực tiếp tham dự các hội thảo kết nối doanh nghiệp và nhà đầu tư do các Công ty chứng khoán tổ chức (chi tiết xem mục Các sự kiện IR năm 2025).

Sự quan tâm rộng rãi của các công ty chứng khoán phần nào thể hiện sự minh bạch, kịp thời về cung cấp thông tin của công ty cũng như phản ứng trước những thông tin có ảnh hưởng tới giá cổ phiếu, xây dựng niềm tin với nhà đầu tư.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ NĂM 2026

Vincom Retail xác định quan hệ nhà đầu tư là một trụ cột trong chiến lược quản trị công ty, nhằm đảm bảo quyền tiếp cận thông tin bình đẳng và kịp thời cho tất cả cổ đông và các bên liên quan.

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục duy trì các kênh tương tác định kỳ với cổ đông, nhà đầu tư, định chế tài chính và giới truyền thông, bao gồm: Đại hội đồng cổ đông thường niên; các buổi trình bày kết quả kinh doanh hàng quý do Ban lãnh đạo chủ trì; tăng cường tham gia các cuộc gặp gỡ nhà đầu tư tại hội nghị chuyên ngành trong và ngoài nước; và các chương trình tiếp đón nhà đầu tư tại trụ sở Công ty.

Song song đó, Công ty tiếp tục hoàn thiện chính sách công bố thông tin theo hướng nâng cao tính minh bạch và khả năng tiếp cận bình đẳng cho tất cả các bên liên quan, cụ thể là việc nâng cấp về nội dung của Báo cáo thường niên, Báo cáo Phát triển bền vững, tài liệu họp nhà đầu tư hàng quý. Các kênh công bố thông tin trực tuyến trong năm 2026 sẽ được chuẩn hóa về nội dung và tần suất cập nhật nhằm đảm bảo nhà đầu tư có thể tiếp cận đầy đủ thông tin doanh nghiệp trọng yếu một cách kịp thời và phù hợp với thông lệ quản trị tốt.

Lịch sự kiện quan hệ cổ đông & tài chính định kỳ trong năm 2026 (dự kiến)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026		
Tháng 04 năm 2026	23/04/2026	Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2026
	24/4/2026 (dự kiến)	Công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2026
	24/4/2026 (dự kiến)	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2026 (trực tuyến)
Tháng 07 năm 2026	28/07/2026 (dự kiến)	Công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2026
	29/07/2026 (dự kiến)	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2026 (trực tuyến)
Tháng 10 năm 2026	27/10/2026 (dự kiến)	Công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2026
	28/10/2026 (dự kiến)	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2026 (trực tuyến)
Tháng 01 năm 2027	26/01/2027 (dự kiến)	Công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2026
	27/01/2027 (dự kiến)	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2026 (trực tuyến)

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

D.1 Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT

HĐQT của Công ty thực hiện vai trò lãnh đạo chiến lược, giám sát độc lập và trách nhiệm giải trình ở cấp cao nhất trong hệ thống quản trị công ty. HĐQT không chỉ bảo đảm hiệu quả hoạt động, quản trị rủi ro, kiểm soát xung đột lợi ích và tính liêm chính của thông tin công bố mà còn thúc đẩy đối xử công bằng với cổ đông, tăng cường minh bạch và lồng ghép các yếu tố ESG vào quá trình ra quyết định, phù hợp với các nguyên tắc quản trị công ty tốt và định hướng phát triển bền vững của Công ty.

D.1.1. Công ty cần tuyên bố chính sách QTCT và công bố tài liệu về QTCT

HĐQT của Công ty hoạt động trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Các Quy chế quản trị Công ty và Chính sách Quản trị Công ty ("Các Quy chế quản trị"), nhằm bảo đảm thực hiện đầy đủ vai trò định hướng, giám sát và ra quyết định vì lợi ích tốt nhất của Công ty, cổ đông và các bên liên quan. **Các Quy chế quản trị này được công bố công khai** tại website chính thức của Công ty.

Chính sách Quản trị Công ty đã được trình bày chi tiết tại Mục V.1 Chương này.

Trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao, HĐQT tuân thủ các nguyên tắc hoạt động chủ yếu sau đây:

a. Tuân thủ pháp luật, Điều lệ và Các Quy chế quản trị Công ty, Chính sách quản trị Công ty

HĐQT hoạt động trong phạm vi thẩm quyền được giao theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Các Quy chế quản trị Công ty, Chính sách quản trị Công ty và các quy chế, quy định có liên quan. Mọi quyết định của HĐQT được xem xét, thông qua và tổ chức thực hiện trên cơ sở bảo đảm tính hợp pháp, hợp lệ và phù hợp với định hướng quản trị của Công ty.

b. Minh bạch, thận trọng và trách nhiệm giải trình

HĐQT đề cao nguyên tắc minh bạch trong quá trình xem xét, thảo luận và ra quyết định; đồng thời thực hiện trách nhiệm giải trình đối với Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các quyết định của HĐQT được cân nhắc trên cơ sở thông tin đầy đủ, khách quan, có đánh giá tác động và rủi ro liên quan, nhằm bảo đảm tính thận trọng và hiệu quả trong quản trị.

c. Trung thành, liêm chính và hành động vì lợi ích tốt nhất của Công ty

Các thành viên HĐQT thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, trung thành và vì lợi ích hợp pháp, tốt nhất của Công ty và toàn thể cổ đông. Thành viên HĐQT có trách nhiệm tránh lạm dụng địa vị, chức vụ, thông tin, cơ hội kinh doanh hoặc tài sản của Công ty để phục vụ lợi ích cá nhân hoặc lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.

d. Độc lập, khách quan trong xem xét và ra quyết định

HĐQT bảo đảm các vấn đề thuộc thẩm quyền được xem xét trên cơ sở độc lập, khách quan và có phản biện phù hợp. Vai trò của các thành viên HĐQT độc lập được phát huy trong việc giám sát, phản biện, đưa ra ý kiến khách quan đối với các vấn đề trọng yếu, đặc biệt là các giao dịch có khả năng phát sinh xung đột lợi ích hoặc ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông thiểu số.

e. Đối xử công bằng với các cổ đông

HĐQT bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông được tôn trọng và thực hiện bình đẳng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong quá trình quản trị và ra quyết định, HĐQT chú trọng bảo đảm sự đối xử công bằng giữa các nhóm cổ đông, bao gồm cổ đông lớn, cổ đông nhỏ, cổ đông tổ chức và cổ đông nước ngoài, cũng như tạo điều kiện để cổ đông tiếp cận thông tin một cách kịp thời, đầy đủ và thuận tiện.

f. Kiểm soát xung đột lợi ích và giám sát giao dịch với bên liên quan

HĐQT thực hiện nguyên tắc công khai, minh bạch và thận trọng trong việc xem xét, phê duyệt và giám sát các giao dịch với bên liên quan theo đúng quy định của pháp luật và quy định nội bộ. Thành viên HĐQT có lợi ích liên quan trong một giao dịch hoặc vấn đề được xem xét phải thực hiện nghĩa vụ công bố và không tham gia biểu quyết theo quy định nhằm bảo đảm tính khách quan trong quá trình ra quyết định.

g. Giám sát hiệu quả và phân định rõ vai trò giữa quản trị và điều hành

HĐQT thực hiện chức năng quản trị, định hướng và giám sát; trong khi Ban Điều hành chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện hoạt động kinh doanh hằng ngày của Công ty. Việc phân định rõ vai trò, trách nhiệm giữa HĐQT và Ban Điều hành giúp tăng cường hiệu quả quản trị, nâng cao chất lượng giám sát và bảo đảm tính chủ động, linh hoạt trong điều hành.

D. Trách nhiệm của HĐQT

h. Họp và ra quyết định trên cơ sở thông tin đầy đủ, kịp thời

Các cuộc họp HĐQT được tổ chức theo quy định, với tài liệu họp được chuẩn bị và cung cấp đầy đủ, kịp thời để các thành viên nghiên cứu, thảo luận và đưa ra ý kiến. HĐQT khuyến khích trao đổi thẳng thắn, phản biện xây dựng và đánh giá nhiều chiều nhằm nâng cao chất lượng quyết định đối với các vấn đề trọng yếu của Công ty.

i. Gắn quản trị công ty với quản trị rủi ro và phát triển bền vững

HĐQT thực hiện nguyên tắc lồng ghép quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ và các yếu tố môi trường, xã hội, quản trị (ESG) vào quá trình hoạch định chiến lược, ra quyết định và giám sát hoạt động. Đây là cơ sở để Công ty nâng cao năng lực thích ứng, khả năng chống chịu trước biến động và tạo lập giá trị bền vững trong dài hạn.

j. Không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT

HĐQT chú trọng rà soát, hoàn thiện cơ chế hoạt động, nâng cao chất lượng tài liệu họp, hiệu quả thảo luận, giám sát và ra quyết định; đồng thời khuyến khích các thành viên cập nhật kiến thức, kinh nghiệm và thông lệ quản trị tốt nhằm nâng cao năng lực thực thi trách nhiệm được giao.

Với việc tuân thủ các nguyên tắc nêu trên, HĐQT hướng tới việc củng cố nền tảng quản trị công ty minh bạch, hiệu quả và bền vững; bảo đảm cân bằng hài hòa giữa mục tiêu tăng trưởng, kiểm soát rủi ro, bảo vệ quyền lợi cổ đông và trách nhiệm đối với các bên liên quan.

D.1.2. Công bố nghị quyết của HĐQT trong năm

Công ty luôn công bố thông tin công khai, đầy đủ các Nghị quyết được ban hành bởi HĐQT theo đúng quy định pháp luật hiện hành và Quy chế Công bố thông tin tại website chính thức của Công ty – Mục Quan hệ cổ đông. Các Nghị quyết của HĐQT này cũng được ghi nhận tại Trang 4, 5 Báo cáo tình hình quản trị năm 2025 của Công ty công bố ngày 30/01/2026.

Theo đó, HĐQT đã ban hành 15 nghị quyết trong năm 2025 như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT-VCR	02/01/2025	Nghị quyết phê duyệt, thông qua chủ trương về việc Công ty ký kết, thực hiện Hợp đồng/Giao dịch với người có liên quan dự kiến phát sinh trong năm 2025	100%
2	02/2025/NQ-HĐQT-VCR	28/02/2025	Nghị quyết về việc chốt danh sách người sở hữu chứng khoán để thực hiện quyền tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ 2025	100%
3	03/2025/NQ-HĐQT-VCR	30/03/2025	Nghị quyết về việc tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và phê duyệt chương trình họp, tài liệu họp	100%
4	04/2025/NQ-HĐQT-VCR	29/05/2025	Nghị quyết tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 1 năm 2025	100%
5	05/2025/NQ-HĐQT-VCR	29/05/2025	Nghị quyết về việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty	100%
6	06/2025/NQ-HĐQT-VCR	23/06/2025	Nghị quyết phê duyệt việc ký kết thỏa thuận đặt cọc với Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	100%
7	07/2025/NQ-HĐQT-VCR	02/07/2025	Nghị quyết thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025	100%
8	08/2025/NQ-HĐQT-VCR	11/07/2025	Nghị quyết phê duyệt về việc ký kết, các điều khoản, và các giao dịch với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100%

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

D. Trách nhiệm của HĐQT

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
9	09/2025/NQ-HĐQT-VCR	02/08/2025	Nghị quyết thông qua việc cử người quản lý phần vốn góp trong Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100%
10	10/2025/NQ-HĐQT-VCR	26/08/2025	Nghị quyết phê duyệt việc sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100%
11	11/2025/NQ-HĐQT-VCR	26/08/2025	Nghị quyết phê duyệt thành lập chi nhánh của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100%
12	12/2025/NQ-HĐQT-VCR	27/09/2025	Nghị quyết phê duyệt việc Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail thực hiện chi trả lợi nhuận	100%
13	13/2025/NQ-HĐQT-VCR	20/10/2025	Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 09/2024/NQ-HĐQT-VCR	100%
14	14/2025/NQ-HĐQT-VCR	28/10/2025	Nghị quyết chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Vincom NCT	100%
15	15/2025/NQ-HĐQT-VCR	31/12/2025	Nghị quyết phê duyệt, thông qua chủ trương về việc Công ty ký kết, thực hiện Hợp đồng/Giao dịch với người có liên quan dự kiến phát sinh trong năm 2026	100%

D.1.3. Vai trò và trách nhiệm của HĐQT

Vai trò, trách nhiệm của HĐQT

Vai trò và trách nhiệm của HĐQT được quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty và tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành. Cụ thể, HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;

b) Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c) Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d) Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;

e) Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại Điều 133.1 và Điều 133.2 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 và được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (**Luật Doanh Nghiệp**);

f) Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 10% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

g) Chấp thuận các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và các hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ;

h) Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch quy định tại Điều 38.3 và Điều 38.5 Điều lệ Công ty;

i) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

j) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc (**TGĐ**), Phó TGĐ, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính của Công ty; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó;

k) Cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

l) Giám sát, chỉ đạo TGĐ và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;

m) Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

n) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ;

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

o) Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên ĐHĐCĐ;

p) Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

q) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

r) Quyết định ban hành Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty sau khi được ĐHĐCĐ thông qua, Quy chế về công bố thông tin của Công ty và các Quy chế khác thuộc thẩm quyền của HĐQT;

s) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Luật chứng khoán được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 và được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (**Luật Chứng Khoán**), quy định khác của pháp luật, Điều lệ và Nghị quyết ĐHĐCĐ tại từng thời điểm.

Vai trò, trách nhiệm của từng thành viên HĐQT

Vai trò và trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Vincom Retail hiện có **05 thành viên**, trong đó **04/05 thành viên được tái bổ nhiệm cho nhiệm kỳ 2023–2028**, qua đó phản ánh tính kế thừa, ổn định và liên tục trong hoạt động quản trị của Công ty. Bên cạnh đó, các thành viên HĐQT có nền tảng chuyên môn và kinh nghiệm đa dạng trong các lĩnh vực như bất động sản, tài chính, ngân hàng và quản trị doanh nghiệp, tạo điều kiện để HĐQT có góc nhìn đa chiều, nâng cao chất lượng thảo luận, phản biện và ra quyết định đối với các vấn đề trọng yếu của Công ty.

Trong cơ cấu đó, **Chủ tịch Hội đồng quản trị** giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong việc dẫn dắt hoạt động của HĐQT, bảo đảm HĐQT thực hiện đầy đủ chức năng định hướng chiến lược, giám sát và quản trị theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các thông lệ quản trị tốt và định hướng của **ACGS** và **VNCG Code 2026**.

Chủ tịch HĐQT là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động của HĐQT một cách hiệu quả, gia tăng giá trị niềm tin và danh tiếng cho Công ty ở cấp HĐQT, bảo đảm HĐQT vận hành đúng chức năng là cơ quan quản lý, thực hiện vai trò định hướng, giám sát và ra quyết định đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền. Trên cơ sở đó, Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm điều phối chương trình công tác của HĐQT; chỉ đạo chuẩn bị nội dung, tài liệu họp; chủ trì các cuộc họp HĐQT và Đại hội đồng cổ đông theo thẩm quyền; bảo đảm các vấn đề trọng yếu được đưa ra thảo luận đầy đủ, khách quan và được xem xét trên cơ sở thông tin minh bạch, kịp thời và phù hợp.

Với kinh nghiệm quản trị nhiều năm trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ, cùng quá trình tham gia điều hành ở nhiều mô hình kinh doanh khác nhau và gần 10 năm đảm nhiệm vai trò quản lý điều hành cấp cao tại Vincom Retail, Chủ tịch HĐQT hiện nay có sự am hiểu sâu sắc về hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty, mô hình vận hành hệ thống trung tâm thương mại và bối cảnh của thị trường bất động sản bán lẻ. Trên cơ sở đó, Chủ tịch HĐQT đóng vai trò quan trọng trong việc định hướng chiến lược, theo dõi sát việc triển khai các mục tiêu kinh doanh, giám sát thực thi các nghị quyết của HĐQT và hỗ trợ HĐQT đưa ra các quyết định phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững và lợi ích dài hạn của Công ty.

Là **thành viên chuyên trách**, Chủ tịch HĐQT tham gia sâu vào việc **xây dựng định hướng chiến lược phát triển bền vững, công tác giám sát thực thi chiến lược của Ban Giám đốc/Ban Điều hành, theo dõi các vấn đề trọng yếu trong hoạt động kinh doanh, đầu tư, vận hành và quản trị doanh nghiệp**; đồng thời thúc đẩy sự phối hợp hiệu quả giữa HĐQT với Ban Điều hành trên cơ sở tôn trọng nguyên tắc phân định rõ giữa chức năng quản trị và chức năng điều hành. Vai trò này góp phần tăng cường tính nhất quán trong triển khai chiến lược, nâng cao chất lượng giám sát và hỗ trợ Công ty phản ứng kịp thời trước các cơ hội, thách thức và biến động của thị trường.

Bên cạnh vai trò điều phối hoạt động của HĐQT, Chủ tịch HĐQT còn có trách nhiệm thúc đẩy các nguyên tắc quản trị công ty tốt, bao gồm minh bạch, trách nhiệm giải trình, tính thận trọng trong ra quyết định, kiểm soát xung đột lợi ích và đối xử công bằng với các cổ đông. Chủ tịch HĐQT góp phần định hình chương trình nghị sự của HĐQT theo hướng tập trung vào các vấn đề chiến lược, hiệu quả hoạt động, quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ, công bố thông tin và phát triển bền vững; đồng thời khuyến khích các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ, trao đổi thẳng thắn, phản biện xây dựng và phát huy tối đa chuyên môn độc lập của mình trong quá trình xem xét, quyết định.

Đặc biệt, Chủ tịch HĐQT cũng giữ vai trò quan trọng trong việc **bảo đảm HĐQT hoạt động hiệu quả, duy trì chất lượng quản trị ở cấp cao nhất và thúc đẩy văn hóa quản trị dựa trên liêm chính, tuân thủ và hiệu quả, đảm bảo tính hiệu lực của hệ thống**. Cùng với HĐQT, Chủ tịch HĐQT giám sát các rủi ro trọng yếu của Công ty, bao gồm rủi ro chiến lược, tài chính, vận hành, pháp lý, tuân thủ, công nghệ thông tin, an ninh mạng và các rủi ro mới nổi, nhằm bảo đảm Công ty có các biện pháp quản trị phù hợp, duy trì nền tảng hoạt động an toàn, ổn định và bền vững.

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Với vai trò đó, Chủ tịch HĐQT không chỉ là người chủ trì hoạt động của HĐQT mà còn là nhân tố giữ vai trò kết nối, dẫn dắt và nâng cao hiệu quả quản trị, góp phần bảo đảm HĐQT thực hiện tốt chức năng định hướng chiến lược, giám sát điều hành, quản trị rủi ro và bảo vệ lợi ích hợp pháp, chính đáng của Công ty và toàn thể cổ đông.

Vai trò, trách nhiệm của các Thành viên HĐQT

Các thành viên Hội đồng quản trị được phân công theo dõi, phụ trách các lĩnh vực trọng yếu phù hợp với chuyên môn, kinh nghiệm và thế mạnh của từng thành viên nhằm phát huy hiệu quả vai trò quản trị và giám sát. Thông qua đó, Hội đồng quản trị đồng hành cùng Ban Điều hành trong việc tăng cường hiệu quả hoạt động của hệ thống quản lý, bảo đảm tính đầy đủ, hiệu lực và tuân thủ của hệ thống quy định, quy chế nội bộ, đồng thời hỗ trợ xây dựng và nâng cao uy tín, hình ảnh và thương hiệu của Công ty.

Việc phân công, phân nhiệm cho từng thành viên HĐQT sẽ do HĐQT họp và thông qua tại cuộc họp đầu tiên của năm 2026.

D.1.4. Tầm nhìn, Sứ mệnh của Công ty

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi được Công ty rà soát lại hàng năm và công bố công khai tại Báo cáo thường niên. Tầm nhìn, sứ mệnh của Vincom Retai hiện nay và được công bố trên phần đầu của Báo cáo thường niên hàng năm:

Tầm nhìn

Vincom Retail định hướng trở thành công ty phát triển và quản lý bất động sản bán lẻ hàng đầu Châu Á, dẫn dắt về xu hướng và trải nghiệm, sở hữu danh mục tài sản đa dạng, mở rộng độ phủ quốc tế và hệ sinh thái đối tác toàn cầu.

Sứ mệnh

Tiên phong mang đến những **trung tâm trải nghiệm** mua sắm, ẩm thực, giải trí, văn hóa và chăm sóc sức khỏe - phong cách sống, tất cả tại một điểm đến độc đáo, giúp định hình phong cách tiêu dùng mới tại mỗi thị trường nơi Vincom hiện diện.

Vincom cùng các đối tác bán lẻ kiến tạo nền tảng thị trường mua sắm tiêu dùng **hiện đại, đẳng cấp**, mang lại những **trải nghiệm tiện lợi, thân thiện môi trường** cho cuộc sống mỗi ngày và **dẫn dắt** phong cách sống của các thế hệ.

Với khách mua sắm: Tiên phong mang đến trải nghiệm mua sắm, vui chơi và ẩm thực độc đáo, giúp kết nối người tiêu dùng tại từng thị trường với các xu hướng mới nhất trên thế giới, và giúp khách hàng tận hưởng cuộc sống tốt đẹp và chất lượng hơn mỗi ngày.

D.1.5/D.1.6. Chiến lược kinh doanh của Công ty.

Theo quy định tại Điều 27.2 Điều lệ Công ty thì HĐQT sẽ Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty. Do vậy, hàng năm HĐQT đều xây dựng, thông qua chiến lược kinh doanh và được trình bày tại ĐHĐCĐ thường niên hàng năm.

Báo cáo thường niên 2024 trang 73-74 đã liệt kê kế hoạch của HĐQT, hoạt động họp và ban hành các nghị quyết quan trọng của HĐQT, có ghi nhận về việc soát xét định kỳ thực thi chiến lược của HĐQT.

D2. Cấu trúc HĐQT

D.2.1. Công ty đã ban hành bộ Quy tắc ứng xử và đăng công khai trên website chính thức của Công ty

D.2.2. Phạm vi và đối tượng áp dụng của Bộ quy tắc ứng xử được quy định tại phần đầu tiên của Bộ quy tắc như sau:

"Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bộ Quy Tắc này áp dụng đối với tất cả thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, người quản lý khác ("**CBLĐ**") và toàn bộ cán bộ nhân viên ("**CBNV**") của Vincom Retail và các công ty con trực thuộc, không phân biệt cấp bậc, vị trí."

D.2.3. Nội dung chính và cách thức thực hiện và giám sát Bộ quy tắc ứng xử:

Nội dung chính của Bộ quy tắc ứng xử đã phát hành.

Bộ Quy tắc đạo đức và ứng xử của Công ty được xây dựng nhằm định hướng chuẩn mực hành vi và nguyên tắc ứng xử trong toàn hệ thống, trên cơ sở đề cao tính công bằng, minh bạch, tôn trọng, hợp tác và tuân thủ pháp luật.

Đối với **người lao động,** Công ty cam kết xây dựng môi trường làm việc văn minh, kỷ luật, tạo điều kiện về thu nhập, phúc lợi, học tập, phát triển và thăng tiến.

Đối với **khách hàng**, Công ty chú trọng cung cấp sản phẩm, dịch vụ chất lượng cao, đồng thời lắng nghe và xử lý kịp thời các phản hồi nhằm không ngừng cải thiện chất lượng phục vụ.

Đối với **đối tác** và nhà cung cấp, Công ty duy trì quan hệ hợp tác bình đẳng, minh bạch, tôn trọng cam kết và không chấp nhận các hành vi tham nhũng, hối lộ.

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Đối với **cổ đông và nhà đầu tư**, Công ty thực hiện công bố thông tin trung thực, chính xác, kịp thời, bảo đảm đối xử công bằng và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

Đối với **xã hội**, Công ty cam kết thực hiện trách nhiệm với môi trường và cộng đồng, hướng đến phát triển bền vững.

Đối với **cán bộ lãnh đạo và cán bộ nhân viên**, Bộ quy tắc yêu cầu mỗi cá nhân bảo vệ tài sản và thông tin của Công ty, tránh xung đột lợi ích, không lạm dụng chức vụ quyền hạn, tuân thủ các quy định nội bộ, duy trì tác phong chuyên nghiệp và nghiêm cấm các hành vi vi phạm pháp luật, đạo đức nghề nghiệp. Trong quan hệ với đồng nghiệp và các bên liên quan, cán bộ nhân viên phải ứng xử trên tinh thần tôn trọng, công bằng, hợp tác, không phân biệt đối xử, không kích động hoặc tiếp tay cho hành vi sai trái, đồng thời tuân thủ nghiêm các quy định về phòng, chống tham nhũng và hối lộ.

Cách thức thực hiện, giám sát: Để thực hiện và giám sát được Bộ quy tắc ứng xử, Công ty triển khai như sau:

- Công bố công khai trên website và trên Báo cáo thường niên 2024 các kênh tiếp nhận thông tin từ các bên liên quan để tiếp nhận mọi ý kiến phản hồi và xử lý kịp thời mọi thông tin:

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

Kênh liên hệ dành cho khách mua sắm tại TTTM

Theo thông tin số điện thoại, địa chỉ email, địa chỉ của từng TTTM được đăng tải tại website Công ty theo đường link: https://vincom.com.vn/trung-tam-thuong-mai

Kênh liên hệ dành cho khách thuê

Email: info@vincom.com.vn
Điện thoại: 0947556886

Kênh liên hệ dành cho cổ đông, nhà đầu tư

Email: ir@vincom.com.vn
Điện thoại: 0243 9756699, ext: 5445

Kênh liên hệ các vấn đề liên quan đến phát triển bền vững
Email: esg@vincom.com.vn
Điện thoại: 0243 9756699, ext: 5445

Công ty xây dựng và công bố tại website Công ty Quy chế về đảm bảo sự minh bạch để quy định các biện pháp nhằm đảm bảo sự minh bạch trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, bao gồm các nội dung về: (i) phòng chống rửa tiền, (ii) chống hối lộ và tham nhũng; (iii) kiểm soát giao dịch nội bộ; và (iv) 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. Quy chế này áp dụng với toàn bộ CBNV (bao gồm cả CBNV thử việc, 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 (bao gồm cả Thành viên HĐQT, thành viên Ban điều hành) theo nội dung được quy định chi tiết trong Quy chế.

- Công ty ban hành điều khoản mẫu về Cam kết không hối lộ trong các Hợp đồng ký với đối tác và nhà cung cấp. Trường hợp có phát hiện vi phạm về cam kết không hối lộ thì sẽ xử lý theo đúng quy định tại Hợp đồng đã ký với hình thức cao nhất là chấm dứt Hợp đồng, nếu đến mức hình sự thì sẽ gửi tới CQNN có thẩm quyền để khởi tố; Trường hợp CBNV của Công ty sai phạm thì sẽ bị xử lý theo lỗi cao nhất theo Quy định nội bộ chung áp dụng cho CBNV trong Công ty.

- Bên cạnh đó, Công ty ban hành Chính sách bảo vệ Người tố giác tại Báo cáo thường niên 2024, Báo cáo phát triển bền vững 2024 và kênh tiếp nhận thông tin tố giác, nhằm khuyến khích cán bộ nhân viên, đối tác và các bên liên quan chủ động, trung thực phản ánh các hành vi vi phạm, đồng thời bảo đảm tính bảo mật, không trả đũa và an toàn về pháp lý, nghề nghiệp và tinh thần cho người tố giác, qua đó góp phần củng cố văn hóa tuân thủ và liêm chính trong toàn hệ thống.

Thành phần và cơ cấu HĐQT

D.2.4. Số lượng và tỷ lệ thành viên HĐQT độc lập

HĐQT của Vincom Retai hiện có 02 thành viên HĐQT độc lập trên tổng số 05 thành viên HĐQT, chiếm 40% tổng số thành viên HĐQT hiện nay của Công ty, đảm bảo cao hơn yêu cầu về số lượng thành viên độc lập theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.

HĐQT đang xem xét lộ trình thành lập các tiểu ban/Ủy ban chuyên môn trực thuộc HĐQT và tìm kiếm nguồn thành viên HĐQT độc lập để bổ sung đáp ứng được việc nâng cao chất lượng HĐQT trong các năm tới, tăng tỷ lệ thành viên HĐQT độc lập lên trên 50%.

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

D.2.5. Giới hạn về nhiệm kỳ của thành viên độc lập HĐQT (tối đa 9 năm hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập)

Điều lệ Công ty (Điều 26.5) và Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty (điểm 3.2, Khoản 3, Điều 3) có quy định về giới hạn này: "**Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 05 năm** và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. **Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập HĐQT không quá 02 nhiệm kỳ liên tục**. Trường hợp tất cả thành viên HĐQT cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên HĐQT cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc."

D.2.6. Công ty có quy định giới hạn tối đa 05 vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành được đồng thời đảm nhiệm tại các công ty khác

Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ Việt Nam quy định: Thành viên Hội đồng quản trị của một công ty đại chúng chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác.

Quy định pháp luật này đã được Công ty đưa vào Quy chế hoạt động HĐQT ban hành ngày 22/04/2025, Điều 6.2 quy định: "*TV HĐQT chỉ được đồng thời làm TV HĐQT của tối đa 05 công ty khác và không nhất thiết là Cổ đông của Công ty*".

Hiện tại, 100% thành viên HĐQT của Vincom Retail tuân thủ theo đúng quy định nêu trên và được nêu thông tin chi tiết tại phần "**Danh sách thành viên HĐQT**" – Chương I Báo cáo này.

D.2.7. Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết khác

Toàn bộ các thành viên HĐQT của Vincom Retail hiện nay là các thành viên HĐQT không điều hành.

Chi tiết công bố tại Trang 81 Báo cáo thường niên 2024 và Chương V của Báo cáo này

Các Uỷ ban chuyên môn trực thuộc HĐQT (D.2.8 đến D.2.24):

Theo Điều 14 – Quy chế hoạt động của HĐQT: "HĐQT có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của tiểu ban do HĐQT quyết định có tối thiểu là 03 người bao gồm thành viên của HĐQT và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập HĐQT/thành viên HĐQT không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của HĐQT. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của HĐQT. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban."

Cho đến thời điểm hiện tại, HĐQT mới thành lập bộ phận Kiểm toán nội bộ, chưa thực hiện thành lập các tiểu ban/ủy ban chuyên môn khác. HĐQT sẽ xem xét việc thành lập các tiểu ban/ủy ban chuyên môn này theo lộ trình và tìm kiếm nguồn ứng viên phù hợp để nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT.

D.3. Quy trình HĐQT

D.3.1. Kế hoạch họp HĐQT

Đại hội đồng cổ đông		23/4/2026 Thứ 5	Trực tiếp
Hội đồng quản trị	Q1/2026	24/4/2026 Thứ 6	Trực tuyến
	Q2/2026	28/7/2026 Thứ 3	Trực tuyến
	Q3/2026	27/10/2026 Thứ 3	Trực tuyến
	Q4/2026	27/01/2027 Thứ 3	Trực tuyến
Họp Thành viên HĐQT không điều hành		23/4/2026 Thứ 5	Trực tiếp
Họp Thành viên HĐQT độc lập		14/5/2026 Thứ 5	Trực tuyến

Lịch họp theo kế hoạch này có thể thay đổi theo thực tế và được cập nhật thông tin tạo website chính thức của Công ty

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

D.3.2/D.3.3. Số lượng cuộc họp HĐQT trong năm

Điều 29.2 Điều lệ Công ty, Điều 5.2 của Quy chế Nội bộ về QTCT quy định: "HĐQT phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường hoặc lấy ý kiến thành viên bằng văn bản." Thông lệ của Công ty là HĐQT không có giới hạn về số lượng cuộc họp HĐQT bất thường hoặc theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản để thực hiện nhiệm vụ của HĐQT một cách đầy đủ và kịp thời cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Điều 29.3. 29.4 Điều lệ Công ty quy định: Chủ tịch HĐQT triệu tập họp các cuộc họp HĐQT bất thường trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị trong trường hợp sau:

a) Có đề nghị của BKS hoặc thành viên độc lập HĐQT;

b) Có đề nghị của TGĐ hoặc ít nhất 05 Người Quản Lý khác;

c) Có đề nghị của ít nhất hai (2) thành viên của HĐQT;

d) Khi xét thấy cần thiết vì lợi ích Công ty và Cổ Đông.

Đề nghị quy định tại khoản này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Tất cả các thành viên HĐQT đều chủ động tham gia giám sát hoạt động của Công ty, tham gia thảo luận tại các cuộc họp định kỳ hàng quý hoặc thông qua các lần lấy ý kiến bằng văn bản. HĐQT đều được khuyến khích đề xuất, kiến nghị bất kỳ lúc nào thấy cần thiết cho Công ty và không có giới hạn về mặt không gian, thời gian và nội dung thảo luận.

Thành viên HĐQT có trách nhiệm tham gia tất cả các cuộc họp HĐQT của Công ty trong năm. Trong trường hợp có thành viên nào không tham dự họp được thì phải có thông báo gửi cho HĐQT và nêu lý do cụ thể. Biên bản họp đều được gửi tới tất cả thành viên HĐQT để ghi nhận lại tất cả nội dung đã họp. Thông tin về cuộc họp HĐQT trong năm 2025 như sau:

Các cuộc họp thường kỳ và các cuộc họp do HĐQT chủ trì, giám sát trong năm 2025:

STT	Các cuộc họp	Nội dung chi tiết	Thời gian triển khai
I	**Hoạt động thường kỳ (04 kỳ họp quý)**		
1	Họp HĐQT quý I/2025	• Tổng quan tình hình vĩ mô và thị trường • Tổng quan tình hình hoạt động Quý I/2025 • Tình hình tài chính • Kế hoạch, chiến lược trung và dài hạn	24/04/2025
2	Hop HĐQT quý II/2025	• Tổng quan tình hình vĩ mô và thị trường • Tổng quan tình hình hoạt động Quý II/2025 • Tình hình hoạt động, tình hình tài chính và so sánh với kế hoạch	29/07/2025
3	Họp HĐQT quý III/2025	• Tổng quan tình hình vĩ mô và thị trường • Tổng quan tình hình hoạt động Quý III/2025 • Tình hình hoạt động, tình hình tài chính và so sánh với kế hoạch	28/10/2025
4	Họp HĐQT quý IV/2025	• Tổng quan tình hình vĩ mô và thị trường • Tổng quan tình hình hoạt động, tình hình tài chính Quý IV/2025 và cả năm 2024 và so sánh với kế hoạch. • Chiến lược trung và dài hạn	26/01/2026
II	**Hoạt động giám sát, kiểm soát khác**		
1	Chủ trì ĐHĐCĐ thường niên 2025 và tham dự họp trực tiếp	Thông qua nội dung và tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên 2025, thông qua các tờ trình và báo cáo của HĐQT Chủ trì và tham gia phiên điều hành trực tiếp ĐHĐCĐ thường niên tổ chức ngày 22/4/2025	22/4/2025
2	Tổ chức ĐHĐCĐ bất thường theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản	Tổ chức ĐHĐCĐ bất thường theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản về việc miễn nhiệm và bổ sung thành viên Ban kiểm soát. Công bố thông tin Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ	15/7/2025

D. Trách nhiệm của HĐQT

Các cuộc họp theo hình thức lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản thông qua các Nghị quyết thuộc thẩm quyền HĐQT:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ TV HĐQT thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT-VCR	02/01/2025	Nghị quyết phê duyệt, thông qua chủ trương về việc Công ty ký kết, thực hiện Hợp đồng/Giao dịch với người có liên quan dự kiến phát sinh trong năm 2025	100%
2	02/2025/NQ-HĐQT-VCR	28/02/2025	Nghị quyết về việc chốt danh sách người sở hữu chứng khoán để thực hiện quyền tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ ("ĐHĐCĐ") 2025	100%
3	03/2025/NQ-HĐQT-VCR	30/03/2025	Nghị quyết về việc tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và phê duyệt chương trình họp, tài liệu họp	100%
4	04/2025/NQ-HĐQT-VCR	29/05/2025	Nghị quyết tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 1 năm 2025	100%
5	05/2025/NQ-HĐQT-VCR	29/05/2025	Nghị quyết về việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty	100%
6	06/2025/NQ-HĐQT-VCR	23/06/2025	Nghị quyết phê duyệt việc ký kết thỏa thuận đặt cọc với Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	100%
7	07/2025/NQ-HĐQT-VCR	02/07/2025	Nghị quyết thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025	100%
8	08/2025/NQ-HĐQT-VCR	11/07/2025	Nghị quyết phê duyệt về việc ký kết, các điều khoản, và các giao dịch với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100%
9	09/2025/NQ-HĐQT-VCR	02/08/2025	Nghị quyết thông qua việc cử người quản lý phần vốn góp trong Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100%
10	10/2025/NQ-HĐQT-VCR	26/08/2025	Nghị quyết phê duyệt việc sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100%
11	11/2025/NQ-HĐQT-VCR	26/08/2025	Nghị quyết phê duyệt thành lập chi nhánh của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100%
12	12/2025/NQ-HĐQT-VCR	27/09/2025	Nghị quyết phê duyệt việc Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail thực hiện chi trả lợi nhuận	100%
13	13/2025/NQ-HĐQT-VCR	20/10/2025	Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 09/2024/NQ-HĐQT-VCR	100%
14	14/2025/NQ-HĐQT-VCR	28/10/2025	Nghị quyết chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Vincom NCT	100%
15	15/2025/NQ-HĐQT-VCR	31/12/2025	Nghị quyết phê duyệt, thông qua chủ trương về việc Công ty ký kết, thực hiện Hợp đồng/Giao dịch với người có liên quan dự kiến phát sinh trong năm 2026	100%

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

D.3.4. Yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số thành viên HĐQT đối với các quyết định của HĐQT

Điều 29.7 Điều lệ Công ty và Điều 15.8 Quy chế hoạt động HĐQT quy định Cuộc họp HĐQT được tiến hành khi có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp.

Theo đó, các cuộc họp HĐQT của Vincom Retail đều tuân thủ nguyên tắc này và đều có 100% thành viên tham dự.

D.3.5. Thành viên HĐQT không điều hành của công ty có họp riêng tối thiểu một lần trong năm mà không có mặt các thành viên điều hành

Do 100% thành viên HĐQT Vincom Retail là thành viên không điều hành nên các cuộc họp HĐQT trong năm 2025 nêu tại mục D.3.2/D.3.3 đều là các cuộc họp của thành viên không điều hành.

D.3.6. Quy định về việc gửi tài liệu họp HĐQT và quyền được cung cấp thông tin.

Điều 29.5 Điều lệ Công ty, Khoản 6 - Điều 15 Quy chế hoạt động của HĐQT, Điều 5.6 Quy chế nội bộ về QTCT quy định về việc gửi thông báo mời họp và tài liệu họp như sau:

"Chủ tịch HĐQT hoặc người triệu tập họp HĐQT phải gửi thông báo mời họp chậm nhất 05 ngày trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp HĐQT có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên HĐQT được đăng ký tại Công ty."

Quy chế hoạt động của HĐQT **quy định về quyền được cung cấp thông tin như sau:**

"Điều 4. Quyền được cung cấp thông tin của thành viên HĐQT

1. Thành viên HĐQT có quyền yêu cầu TGĐ, (các) Phó TGĐ, người quản lý khác trong Công ty cung cấp thông tin, tài liệu về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty và của các đơn vị trong Công ty.

2. Người quản lý được yêu cầu phải cung cấp kịp thời, đầy đủ và chính xác thông tin, tài liệu theo yêu cầu của thành viên HĐQT."

D.3.7. Vai trò của Người phụ trách Quản trị Công ty

Theo quy định tại Điều 31.6 Điều lệ Công ty, Công ty bổ nhiệm **01 Người phụ trách quản trị Công ty** nhằm hỗ trợ Hội đồng quản trị trong công tác quản trị nội bộ, bảo đảm việc tổ chức và vận hành quản trị công ty được thực hiện phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các thông lệ quản trị tốt.

Quyền và nghĩa vụ của Người phụ trách quản trị Công ty được thực hiện theo **Khoản 3 Điều 281 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ** và được cụ thể hóa tại Điều lệ Công ty. Theo đó, Người phụ trách quản trị Công ty giữ vai trò đầu mối hỗ trợ, tư vấn và điều phối các vấn đề quản trị quan trọng, bao gồm:

- tư vấn cho Hội đồng quản trị trong việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông theo đúng quy định pháp luật và thực hiện các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;
- chuẩn bị các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban Kiểm soát;
- tư vấn về trình tự, thủ tục tổ chức các cuộc họp nhằm bảo đảm tính hợp lệ và tuân thủ;
- tham dự các cuộc họp theo quy định hoặc theo yêu cầu thực hiện nhiệm vụ;
- tư vấn về thủ tục xây dựng, ban hành nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- cung cấp thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin cần thiết khác cho thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát theo thẩm quyền;
- giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty;
- làm đầu mối liên lạc giữa Công ty với cổ đông và các bên có quyền, lợi ích liên quan;
- thực hiện nghĩa vụ bảo mật thông tin theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật hiện hành.

Thông qua việc thực hiện các chức năng nêu trên, Người phụ trách quản trị Công ty góp phần tăng cường tính tuân thủ, minh bạch và hiệu quả trong hoạt động quản trị, đồng thời hỗ trợ nâng cao chất lượng phối hợp giữa Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành, cổ đông và các bên liên quan.

Người phụ trách quản trị Công ty hiện nay là Bà Vũ Nguyễn Hải Đường, được HĐQT bổ nhiệm vào ngày 17/3/2022 theo Quyết định số 04/2022/QĐ-HĐQT-VCR của HĐQT. Bà Đường đã có 7 năm kinh nghiệm làm tại Khối Pháp

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

chế của Vincom Retail, đảm nhiệm vai trò Chuyên viên pháp lý cao cấp, tham gia tư vấn pháp lý, kiểm soát tuân thủ pháp lý Công ty niêm yết và hỗ trợ các hoạt động quản trị doanh nghiệp của Công ty hỗ trợ rất nhiều cho HĐQT khi tham gia với vai trò này. Bên cạnh đó, bà cũng tham gia hỗ trợ công tác công bố thông tin và triển khai các thông lệ quản trị doanh nghiệp tốt theo khuyến nghị của OECD và ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS), **góp phần nâng cao** tính minh bạch và hiệu quả quản trị của Công ty.

D.3.8. Việc tham gia đào tạo và cập nhật các kiến thức về QTCT theo thông lệ tốt của Người phụ trách QTCT

Nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện chức năng tham mưu, hỗ trợ và bảo đảm tuân thủ trong công tác quản trị công ty, HĐQT đã rất chú trọng và tạo điều kiện để Người phụ trách Quản trị Công ty được tham gia các chương trình đào tạo, cập nhật kiến thức và thông lệ quản trị phù hợp hàng năm do các tổ chức uy tín triển khai, cụ thể:

Họ và tên	Chức vụ	Khoá học/Hội thảo	Ngày tham dự	Hình thức đào tạo	Ghi chú
Vũ Nguyễn Hải Đường	Người phụ trách quản trị Công ty	Diễn đàn "Vì một mùa Đại hội đồng cổ đông đổi mới" năm 2025 do VIOD tổ chức	27/02/2025	Trực tuyến	
		Chứng chỉ "Quản trị công ty" do Trung tâm nghiên cứu khoa học và Đào tạo chứng khóa - UBCKNN tổ chức	06 - 07/03/2025	Trực tiếp tại TP. Hà Nội	Đã hoàn thành và được cấp chứng chỉ
		Hội thảo: "Nghị quyết 68-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân: Cơ hội nào cho các Doanh nghiệp Niêm yết và Công ty Đại chúng?" do VIOD tổ chức với sự đồng hành của UBCKNN.	06/06/2025	Trực tiếp tại TP. Hà Nội	
		Hội thảo hướng dẫn công bố thông tin ESG cho ngành Bất động sản - Xây dựng do UBCKNN phối hợp với các bên liên quan tổ chức	31/07/2025	Trực tiếp tại TP. Hồ Chí Minh	
		Chương trình chứng nhận "Định hướng QTCT theo ACGS: Từ Đánh giá đến Hành động"	23/01/2026	Trực tiếp tại TP. Hà Nội	Đã hoàn thành và được cấp chứng nhận
		Diễn đàn "Mùa Đại hội Cổ đông 2026: Tuân thủ hay Bứt phá – Hiệu quả hay Bền vững" do VIOD tổ chức	10/03/2026	Trực tuyến	
		Chứng chỉ "Quản trị công ty" do Trung tâm nghiên cứu khoa học và Đào tạo chứng khóa - UBCKNN tổ chức	14 - 15/05/2026	Trực tiếp tại TP. Hà Nội	Dự kiến tham gia

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Bổ nhiệm và bầu cử lại Hội đồng quản trị

D.3.9. Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới

Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty phải đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành, bao gồm **Điều 155 Luật Doanh nghiệp và Điều lệ và Điều 6 -** Quy chế hoạt động của HĐQT Công ty. Theo đó, thành viên Hội đồng quản trị phải có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng bị cấm quản lý doanh nghiệp theo quy định của pháp luật, đồng thời đáp ứng các yêu cầu về trình độ, kinh nghiệm, năng lực quản trị và các điều kiện khác theo quy định áp dụng đối với từng chức danh, bảo đảm có khả năng thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích tốt nhất của Công ty và cổ đông.

Bên cạnh việc đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện nêu trên, thành viên Hội đồng quản trị của Công ty **không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty**. Để bảo đảm chất lượng quản trị, tính hiệu quả trong việc thực hiện chức năng giám sát và mức độ cam kết về thời gian đối với Công ty, mỗi thành viên Hội đồng quản trị của Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại **tối đa 05 công ty khác**.

D.3.10. Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm thành viên HĐQT mới

Quy chế hoạt động HĐQT, Điều 9, Điều 10 có mô tả chi tiết cách thức bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị như sau:

"Điều 9. Cách thức bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

1. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào HĐQT. Trường hợp Điều lệ Công ty không có quy định khác thì việc đề cử người vào HĐQT thực hiện như sau:

a) Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào HĐQT phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc ĐHĐCĐ;

b) Căn cứ số lượng thành viên HĐQT, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của ĐHĐCĐ làm ứng cử viên HĐQT. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của ĐHĐCĐ thì số ứng cử viên còn lại do HĐQT và các cổ đông khác đề cử.

2. Trường hợp số lượng ứng cử viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, HĐQT đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Việc HĐQT đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi ĐHĐCĐ biểu quyết bầu thành viên HĐQT theo quy định của pháp luật.

3. Việc bầu thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bầu phổ thông đầu phiếu hoặc bầu dồn phiếu theo Quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ thông qua tại từng thời điểm. Trường hợp thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, thủ tục bầu như sau: mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ Công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy chế bầu cử hoặc Điều lệ Công ty.

4. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT do ĐHĐCĐ quyết định theo nguyên tắc bỏ phiếu trực tiếp hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản."

Điều 10. Thông báo về bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên HĐQT, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp ĐHĐCĐ trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu, ứng cử viên HĐQT phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên HĐQT. Thông tin liên quan đến ứng cử viên HĐQT được công bố bao gồm:

a) Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;

b) Trình độ chuyên môn;

c) Quá trình công tác;

d) Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh HĐQT của công ty khác);

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

e) Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;

f) Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ Công ty;

g) Công ty có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên HĐQT, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới Công ty của ứng cử viên HĐQT (nếu có).

2. Việc thông báo về kết quả bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT thực hiện theo các quy định hướng dẫn về công bố thông tin."

Ngoài ra, nhằm giúp cổ đông có thể thực hiện quyền của cổ đông một cách dễ dàng và thuận tiện nhất thì Công ty luôn có thông báo và công bố thông tin hướng dẫn chi tiết tại Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ, Quy chế bầu cử cho từng kỳ ĐHĐCĐ mà có nội dung này.

D.3.11 Nhiệm kỳ của HĐQT và bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ mới.

Điều 26.5 của **Điều lệ Công ty** và Điều 5.2 Quy chế hoạt động HĐQT có quy định về nhiệm kỳ của không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập HĐQT không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên HĐQT cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên HĐQT cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

Nhiệm kỳ của HĐQT Công ty hiện nay từ 2023 – 2028, do ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 bầu cử và công bố thông tin ngày 27/4/2023. Nhiệm kỳ tiếp theo của HĐQT sẽ được bầu vào kỳ ĐHĐCĐ thường niên năm 2028 cho kỳ 5 năm tiếp theo 2028- 2033.

Các vấn đề về thù lao

D.3.12. Thẩm quyền phê duyệt thù lao HĐQT và thu nhập của BĐH

Thẩm quyền phê duyệt thù lao, thưởng và các lợi ích khác của thành viên HĐQT được quy định tại Điều 27.4 – Điều lệ Công ty:

"27.4. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên HĐQT:

a) Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên HĐQT theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

b) Thành viên HĐQT được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên HĐQT và mức thù lao mỗi ngày. HĐQT dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. **Tổng mức thù lao và thưởng của HĐQT do ĐHĐCĐ quyết định tại cuộc họp thường niên.**

c) Thù lao của từng thành viên HĐQT được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên.

d) Thành viên HĐQT nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên HĐQT làm việc tại các tiểu ban của HĐQT (nếu có) hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên HĐQT, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo nghị quyết của HĐQT.

e) Thành viên HĐQT có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên HĐQT của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT.

f) Thành viên HĐQT có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên HĐQT liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều Lệ."

Thẩm quyền phê duyệt thu nhập của các thành viên Ban Điều hành: Điều 31 và Điều 32 – Điều lệ Công ty quy định:

- TGĐ do HĐQT bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm. TGĐ là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của HĐQT, chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.
- Người Điều Hành khác: Theo đề nghị của TGĐ và được sự chấp thuận của HĐQT, Công ty được tuyển dụng Người Điều Hành khác với số lượng, tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu quản lý, hoạt động của Công ty. Người Điều Hành khác phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.
- Tiền lương của Người Điều Hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và phải báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên.
- HĐQT quyết định tổng số lao động và quỹ lương của Công ty.
- Lương, thưởng, và các chế độ khác của người lao động được TGĐ quyết định theo quy chế lương được HĐQT phê duyệt.

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

D.3.13. Các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thù lao chi trả dựa trên thành tích của các thành viên HĐQT điều hành hoặc ban điều hành với lợi ích lâu dài của Công ty.

Công ty hiện nay chỉ có chính sách chi trả thu nhập cho Tổng giám đốc và thành viên Ban Điều hành tính theo KPIs và mục tiêu hàng năm, chưa có chính sách chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên HĐQT, Tổng giám đốc và Ban điều hành gắn theo mục tiêu và kết quả công việc dài hạn. Công ty sẽ xem xét lộ trình thực hiện trong thời gian tới phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty.

D.3.14/D.3.15/D.3.16. Kiểm toán nội bộ

HĐQT Công ty thành lập bộ phân Kiểm toán nội bộ riêng biệt

Bộ phận KTNB của Công ty được tổ chức và vận hành theo quy định về hoạt động KTNB tại nghị định 05/2019/NĐ-CP tiệm cận theo **Bộ chuẩn mực Kiểm toán Nội bộ Toàn cầu (GIAS)** của IIA, bảo đảm tính độc lập và khách quan, báo cáo cho HĐQT/BKS.

Bộ phận Kiểm toán nội bộ được thành lập từ ngày 02/4/2021 do Hội đồng quản trị thành lập theo Nghị quyết số 02/2021/NQ – HĐQT – VINCOM RETAIL JSC với cơ cấu gồm 01 Trưởng bộ phận KTNB, 02 thành viên.

Thẩm quyền phê duyệt thay đổi thành viên bộ phận Kiểm toán nội bộ

HĐQT sau đó có ban hành Nghị quyết số 08/2022/NQ – HĐQT ngày 07/11/2022 về việc thay đổi thành viên, theo đó, bộ phận KTNB hiện nay bao gồm 3 thành viên:

TT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Đặng Thu Hằng	Trưởng BP KTNB	02/02	100%
2	Bà Lâm Nguyệt Minh	Thành viên BP KTNB	02/02	100%
3	Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên BP KTNB	02/02	100%

Vai trò, chức năng của Bộ phận KTNB:

Kiểm toán Nội bộ giữ vai trò độc lập trong việc đánh giá hiệu quả của hệ thống QTRR và KSNB. Các cuộc kiểm toán trong năm được thực hiện theo kế hoạch đã phê duyệt, tập trung vào những lĩnh vực có rủi ro trọng yếu hoặc cần cải thiện.

Các báo cáo kiểm toán gửi HĐQT và Ban Kiểm soát là nguồn thông tin quan trọng giúp đánh giá mức độ phù hợp của hệ thống kiểm soát, theo dõi tiến độ khắc phục sau kiểm toán và xem xét các kiến nghị cải thiện nhằm nâng cao hiệu quả quản trị.

Hoạt động của bộ phận KTNB trong năm qua tiếp tục là điểm sáng, được tổ chức và vận hành theo quy định về hoạt động KTNB tại nghị định 05/2019/NĐ-CP tiệm cận theo **Bộ chuẩn mực Kiểm toán Nội bộ Toàn cầu (GIAS)** của IIA, tập trung vào các trụ cột:

- **Mục đích và Định vị độc lập**: KTNB được khẳng định vai trò là bộ phận tư vấn và đảm bảo độc lập, hoạt động dưới sự giám sát trực tiếp về chuyên môn của HĐQT và BKS, đảm bảo tính khách quan tối đa trong các đánh giá.
- **Đạo đức và Tính chuyên nghiệp**: Đội ngũ kiểm toán viên tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc cốt lõi: Chính trực, Khách quan, Năng lực, Cẩn trọng và Bảo mật.
- **Quản trị và Quản lý chức năng**: Kế hoạch kiểm toán năm 2025 được xây dựng dựa trên định hướng rủi ro chiến lược. Trong năm, KTNB đã phối hợp cùng với các bộ phận chuyên trách thực hiện 33 chuyên đề thanh tra và hậu kiểm để phát hiện và xử lý kịp thời các sai sót, giúp Công ty tiết giảm chi phí và khắc phục các lỗ hổng quy trình.
- **Thực hiện và Truyền đạt**: Kết quả kiểm toán không chỉ dừng lại ở việc phát hiện sai sót mà còn cung cấp các giải pháp tư vấn mang tính chiến lược, đồng thời theo dõi sát sao quá trình khắc phục sau kiểm toán, đóng góp thiết thực vào việc nâng cao hiệu quả hoạt động chung của Vincom Retail.

Hoạt động của KTNB trong năm 2025 được trình bày chi tiết tại Mục Quản trị rủi ro Báo cáo này.

D3.17/D.3.18/D.3.19/D.3.20. Giám sát rủi ro

Hội đồng quản trị đã xây dựng khuôn khổ kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro một cách có hệ thống, hiệu quả, phù hợp với thông lệ quản trị tốt và yêu cầu phát triển bền vững của Công ty. Với vai trò chịu trách nhiệm tối cao, cuối cùng đối với hệ thống quản trị rủi ro, HĐQT thực hiện phê duyệt chính sách, giám sát việc triển khai và thường xuyên đánh giá hiệu lực của hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm bảo đảm nhận diện, quản lý và giảm thiểu kịp thời các rủi ro trọng yếu. Để củng cố tính độc lập,

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

khách quan và hiệu quả của cơ chế giám sát, HĐQT đã thành lập Bộ phận Kiểm toán Nội bộ như trình bày tại các mục D.3.14, D.3.15 và D.3.16, qua đó góp phần tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và chất lượng quản trị công ty.

HĐQT cũng đang thực thi tốt vai trò giám sát hoạt động của Ban Giám đốc trong việc theo dõi tính hiệu quả trong công tác quản trị, việc tuân thủ pháp luật hiện hành của Công ty"

Tất cả các thành viên HĐQT đều chủ động tham gia giám sát các hoạt động của Công ty, thông qua thảo luận tại các cuộc họp HĐQT định kỳ hàng quý hoặc tham gia tất cả các lần lấy ý kiến bằng văn bản của Công ty. HĐQT đều được khuyến khích đề xuất, kiến nghị bất cứ lúc nào nếu thấy cần thiết, có lợi cho Công ty và không bị giới hạn về mặt không gian, thời gian và nội dung thảo luận.

Chi tiết về Quy trình kiểm soát nội bộ, khung quản trị rủi ro, cơ cấu quản trị rủi ro, cách thức nhận diện và quản lý rủi ro, các loại rủi ro trọng yếu và biện pháp xử lý từng loại rủi được trình bày chi tiết tại **Mục Quản trị rủi ro** Chương 5 của Báo cáo này.

Tại Báo cáo thường niên năm 2024, từ trang 84 đến trang 87 cũng mô tả đầy đủ các nội dung về QTRR.

D.4. Nhân sự trong HĐQT

Chủ tịch HĐQT

D.4.1. Chủ tịch HĐQT và TGĐ là 2 người khác biệt, cụ thể:

Theo Điều 28.2 – **Điều lệ Công ty** quy định: "Chủ tịch HĐQT không được kiêm TGĐ Công ty.". Tuân thủ quy định này, Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc của Công ty hiện nay là 2 người khác biệt, gồm:

- Chủ tịch HĐQT: Bà Trần Mai Hoa.
- TGĐ: Bà Phạm Thị Thu Hiền.

Thông tin chi tiết về Chủ tịch HĐQT và TGĐ tại trang 40 và trang 42 Báo cáo thường niên năm 2024 và tại phần **Danh sách Thành viên HĐQT, Danh sách thành viên Ban Điều Hành** tại Chương 1 Báo cáo thường niên này.

D.4.2. Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập

Hiện tại Chủ tịch HĐQT là thành viên không điều hành, không sở hữu cổ phiếu của Công ty, nhưng không phải thành viên HĐQT độc lập.

D.4.3. Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên Tổng Giám đốc/ Giám đốc điều hành của công ty trong 2 năm trước

HĐQT của Công ty hiện nay có 05 thành viên, trong đó 01 Thành viên HĐQT – Bà Trần Mai Hoa là đã từng là Tổng giám đốc Công ty từ ngày 18/3/2024 đến ngày 22/4/2024, miễn nhiệm chức danh Tổng giám đốc ngày 22/4/2024 theo Nghị quyết số 06/2024/NQ-HĐQT-VCR của Hội đồng quản trị Công ty.

D.4.4. Vai trò, trách nhiệm của Chủ tịch HĐQT có được Công bố công khai.

Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch HĐQT đã được công bố rõ trong Điều lệ Công ty (Điều 28, Trang 28), Quy chế hoạt động HĐQT (Điều 7 – Trang 2, 3), Báo cáo thường niên năm 2024 (Trang 81) và công bố công khai.

Bên cạnh đó, tại Báo cáo thường niên này, vai trò của Chủ tịch HĐQT được nêu tại mục D.1.3 Vai trò và trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thành viên HĐQT độc lập

D.4.5. Bầu chọn trưởng thành viên độc lập

HĐQT của Công ty hiện nay có 02 thành viên độc lập, nhưng HĐQT chưa có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập.

Kỹ năng và năng lực

D.4.6. Công ty có tối thiểu một thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động

Như đã phân tích tại phần Ma trận kỹ năng Đánh giá năng lực HĐQT của các thành viên HĐQT tại Chương Báo cáo này. Ma trận kỹ năng cho thấy HĐQT Vincom Retail có *sự cân bằng giữa kinh nghiệm ngành, năng lực tài chính và quản trị doanh nghiệp*, đảm bảo khả năng giám sát chiến lược và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc phát triển hệ thống TTTM Vincom.

Trong đó, bà **Trần Mai Hoa**, với nhiều năm kinh nghiệm giữ vai trò Tổng Giám đốc Vincom Retail trước khi đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT, mang đến hiểu biết sâu sắc về chiến lược phát triển và vận hành hệ thống TTTM quy mô lớn. Bên cạnh đó, ông **Nguyễn Hoài Nam** có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực đầu tư và quản trị doanh nghiệp, đóng góp góc nhìn chiến lược về phát triển kinh doanh và mở rộng cơ hội đầu tư.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

D. Trách nhiệm của HĐQT

Ông Fong Ming Huang Ernest có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, bất động sản. Từng giữ nhiều vị trí lãnh đạo cấp cao tại Tập đoàn Credit Suisse Group AG như Giám đốc Điều hành phụ trách Nghiên cứu tại thị trường Châu Á – Thái Bình Dương từ năm 1998 đến năm 2019, Giám đốc Nghiên cứu Bất động sản khu vực Châu Á – Thái Bình Dương, và Giám đốc Nghiên cứu thị trường Đài Loan. Ông cũng từng là Chuyên gia Phân tích lĩnh vực bất động sản Singapore của Credit Lyonnais Securities Asia (CLSA) từ năm 1995 – 1998. Với chuyên môn và kinh nghiệm nhiều năm trong ngành bất động sản, ông hiện đang hỗ trợ rất tốt cho HĐQT trong việc đánh giá xu hướng thị trường, định hướng chiến lược phát triển và tối ưu hóa danh mục tài sản bán lẻ của Công ty.

D.5 Hiệu quả hoạt động của HĐQT

D.5.1. Chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới sau khi được bổ nhiệm

HĐQT và Ban điều hành sẽ có buổi giới thiệu về tình hình hoạt động của Công ty ngay sau khi thành viên mới được bổ nhiệm và sắp xếp lịch trình tham quan một số TTTM để thành viên mới có thể hiểu biết về Công ty một cách đầy đủ và nhanh nhất. Đồng thời, HĐQT và Người phụ trách Công ty sẽ có giới thiệu cho thành viên mới tóm tắt các nội dung quan trọng từ các văn bản nội bộ như Điều lệ Công ty, các Quy chế Quản trị Công ty cho thành viên mới tham gia.

Trong năm 2025 Công ty không có thành viên HĐQT mới nào được bổ nhiệm.

D.5.2. Công ty có chính sách và thực tế thực hiện các chương trình khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các khóa đào tạo chuyên môn thường xuyên hoặc liên tục

HĐQT dự kiến trình ĐHĐCĐ thường niên tổ chức vào ngày 23/4/2026 thông qua việc bổ sung chính sách đào tạo của Công ty dành cho thành viên HĐQT, Tổng giám đốc (Giám đốc), Người phụ trách quản trị công ty và người quản lý khác của công ty vào Điều lệ Công ty như sau để phù hợp với khoản 81 - Điều 1 - Nghị định 245/2015/NĐ-CP và thông lệ tốt: "Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc (Giám đốc), Người phụ trách quản trị công ty và người quản lý khác của công ty".

Các chương trình đào tạo kỹ năng, chuyên môn cho Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc năm 2025

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng năng lực cho thành viên Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc thông qua các chương trình cập nhật kiến thức, kỹ năng lãnh đạo, quản trị thay đổi, an toàn thông tin và xu hướng chuyên môn cần thiết, qua đó hỗ trợ nâng cao năng lực quản trị, điều hành và khả năng thích ứng với yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới:

Họ và tên	Chức vụ	Tên chương trình đào tạo	Nội dung đào tạo	Thời gian đào tạo (ngày/tháng/năm)
Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch HĐQT	CyberSecurity Essentials	An toàn bảo mật thông tin	12/3/2025 và 27/6/2025
		Chương trình huấn luyện "Kiến tạo Hiện thực mới"	Lãnh đạo kiến tạo tương lai	9/3/2025
		Xu hướng thiết kế và kiến trúc TTTM - Chuyên sâu	Xu hướng thiết kế và kiến trúc TTTM hiện nay	20/11/2025
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng giám đốc	CyberSecurity Essentials	An toàn bảo mật thông tin	12/3/2025 và 27/6/2025
		Chương trình huấn luyện "Kiến tạo Hiện thực mới"	Lãnh đạo kiến tạo tương lai	9/3/2025
		Xu hướng thiết kế và kiến trúc TTTM - Chuyên sâu	Xu hướng thiết kế và kiến trúc TTTM hiện nay	20/11/2025

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Kế hoạch đào tạo thành viên HĐQT, Tổng giám đốc về quản trị Công ty năm 2026

Năm 2026, với định hướng nâng tầm quản trị Công ty theo thông lệ tốt và thực hành tốt nhất theo bộ Nguyên tắc quản trị Công ty Việt Nam (VNCG CODE 2026) vừa mới ban hành, Công ty đã lập kế hoạch để 100% thành viên HĐQT và Tổng giám đốc tham gia khóa học đào tạo quản trị công ty của Viện Thành viên Hội đồng quản trị Việt Nam (VIOD) cụ thể vào các ngày:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Khóa học	Ngày học dự kiến	Hình thức đào tạo
1	Trần Mai Hoa	Chủ tịch HĐQT	Chương trình Chứng nhận Thành viên Hội đồng Quản trị (DCP) lần thứ 41	16-17-18/04/2026	Trực tiếp tại TP. Hà Nội
2	Nguyễn Thế Anh	Thành viên HĐQT	Chương trình Chứng nhận Thành viên Hội đồng Quản trị (DCP) lần thứ 41	16-17-18/04/2026	Trực tiếp tại TP. Hà Nội
3	Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT	Chương trình Chứng nhận Thành viên Hội đồng Quản trị (DCP) lần thứ 42	21-22-23/05/2026	Trực tiếp tại TP. Hồ Chí Minh
4	Sanjay Vinayak	Thành viên HĐQT độc lập	Chương trình Chứng nhận Thành viên Hội đồng Quản trị (DCP) lần thứ 42	21-22-23/05/2026	Trực tiếp tại TP. Hồ Chí Minh
5	Fong, Ming Huang Ernest	Thành viên HĐQT độc lập	Chương trình Chứng nhận Thành viên Hội đồng Quản trị (DCP) lần thứ 42	21-22-23/05/2026	Trực tiếp tại TP. Hồ Chí Minh
6	Phạm Thị Thu Hiền	Tổng giám đốc	Chương trình Chứng nhận Thành viên Hội đồng Quản trị (DCP) lần thứ 41	16-17-18/04/2026	Trực tiếp tại TP. Hà Nội

D.5.3. Cách thức HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGĐ/Giám đốc Điều hành/Quản lý chủ chốt.

Công ty đã xây dựng và triển khai cơ chế quy hoạch kế nhiệm đối với vị trí Tổng Giám đốc và các chức danh quản lý chủ chốt nhằm bảo đảm tính liên tục, ổn định và hiệu quả trong hoạt động điều hành. Theo đó:

- Đối với các vị trí lãnh đạo chủ chốt thuộc Ban Điều hành, Công ty chủ động xác định và xây dựng nguồn kế cận với từ 1 đến 3 ứng viên tiềm năng cho mỗi vị trí.
- Đối với các vị trí quản lý trọng yếu tại cơ sở/phòng ban chiếm tỷ lệ lớn về nhân sự và chịu trách nhiệm chính về kết quả kinh doanh và chất lượng dịch vụ như: Giám đốc Ban quản lý, Giám đốc và Trưởng phòng Kinh doanh, Công ty áp dụng cách tiếp cận kết hợp giữa quy hoạch, đào tạo và phát triển nguồn nhân sự nội bộ với việc tìm kiếm, thu hút và tuyển chọn nhân sự tiềm năng từ thị trường. Thông qua cơ chế này, Công ty duy trì tỷ lệ bổ nhiệm nội bộ từ 80% trở lên, đồng thời bảo đảm nguồn cán bộ quản lý kế cận sẵn sàng đáp ứng yêu cầu phát triển trong trung và dài hạn.

HĐQT cam kết việc giám sát và thực hiện chính sách của Công ty một cách nghiêm túc, khách quan và minh bạch. Chính sách này bao gồm việc quy hoạch các cấp bậc chức danh, nguồn tìm kiếm, chính sách đào tạo và phát triển đội ngũ kế thừa ở cấp Ban Giám đốc và các cấp quản lý khác của Công ty.

Nội dung này được công bố công khai tại **Chương V – Báo cáo thường niên năm 2024** và cũng sẽ được tiếp triển khai trong năm tiếp theo.

D. Trách nhiệm của HĐQT

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

D.5.4. Đánh giá của HĐQT về Tổng giám đốc/Ban điều hành

Hàng năm HĐQT đều có thực hiện việc đánh giá hiệu quả hoạt động hàng năm của Ban giám đốc/Ban Điều hành và được trình bày chi tiết tại Báo cáo thường niên, tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Báo cáo **Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Điều hành năm 2025** được trình bày tại Chương 4 Báo cáo này.

D.5.5. Công ty có đánh giá về hoạt động của HĐQT

Công ty đã thực hiện đánh giá hoạt động của HĐQT tại phần Đánh giá của HĐQT về tình hình hoạt động của Công ty tại Chương 4 Báo cáo này

D.5.6. Công ty có đánh giá năng lực hằng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá

Công ty có thực hiện đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định pháp luật, tuy nhiên hiện chưa công bố chi tiết tiêu chí đánh giá và quy trình đánh giá đối với từng thành viên HĐQT trong các tài liệu công bố công khai.

D.5.7. Công ty có thực hiện đánh giá các năng lực các ủy ban thuộc HĐQT

Hiện tại Công ty chưa thành lập các Ủy ban trực thuộc HĐQT nên chưa thực hiện việc đánh giá này.

Phụ lục 1: Công ty tự đánh giá danh mục điểm thưởng theo Thẻ điểm QTCT ASEAN

Kí hiệu	Điểm thưởng theo Thẻ điểm QTCT ASEAN	Công ty thực hành
(B).B.1.1	Cách thức quản lý các rủi ro và/ hoặc cơ hội liên quan đến biến đổi khí hậu có được công bố không?	Có. Báo cáo thường niên năm 2024, trang 87 có đánh giá rủi ro về khí hậu. Báo cáo Phát triển bền vững năm 2024 có phần đánh giá rủi ro và biện pháp quản lý liên quan đến rủi ro biến đổi khí hậu.
(B).B.1.2	Báo cáo Phát triển Bền vững của công ty có được công bố không? Báo cáo Phát triển Bền vững của công ty có được đảm bảo/kiểm định bởi tổ chức độc lập không?	Có. Báo cáo Phát triển bền vững năm 2024 đã được lập và công bố công khai. Tuy nhiên chưa được đảm bảo/ kiểm định bởi tổ chức độc lập
(B).B.1.3	Công ty có thiết lập kênh tương tác để thường xuyên tiếp nhận và phản hồi các mối quan tâm của các bên hữu quan về ESG/phát triển bền vững không?	Có. Tại Báo cáo thường niên năm 2024 tại trang bìa đã nêu cụ thể kênh liên hệ: Kênh liên hệ các vấn đề liên quan tới phát triển bền vững theo Email: esg@vincom.com.vn - Điện thoại: 0243 9756699, ext: 5445
(B).B.1.4	Công ty có đơn vị/ bộ phận/ ủy ban nào chịu trách nhiệm cụ thể trong việc quản lý các vấn đề phát triển bền vững không?	Có. Công ty giao Chủ tịch Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm về vấn đề phát triển bền vững
(B).D.1.2	Công ty có công bố chính sách và các mục tiêu có thể đo lường để thực thi sự đa dạng của HĐQT và báo cáo tiến độ đạt được?	Có. Công ty ghi nhận tầm quan trọng của sự đa dạng trong cơ cấu Hội đồng quản trị và hiện đã đảm bảo sự đa dạng về kỹ năng chuyên môn, kinh nghiệm quản lý và nền tảng nghề nghiệp của các thành viên HĐQT. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa ban hành chính sách đa dạng HĐQT chính thức kèm theo các mục tiêu định lượng cụ thể và chưa công bố báo cáo tiến độ thực hiện các mục tiêu này.
(B).D.4.1	Công ty có số thành viên HĐQT độc lập không điều hành chiếm trên 50% số thành viên HĐQT với chủ tịch là thành viên độc lập?	Có. 100% thành viên HĐQT là thành viên không điều hành, Thành viên HĐQT độc lập chiếm 40% tổng số thành viên HĐQT.

Quản trị rủi ro

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

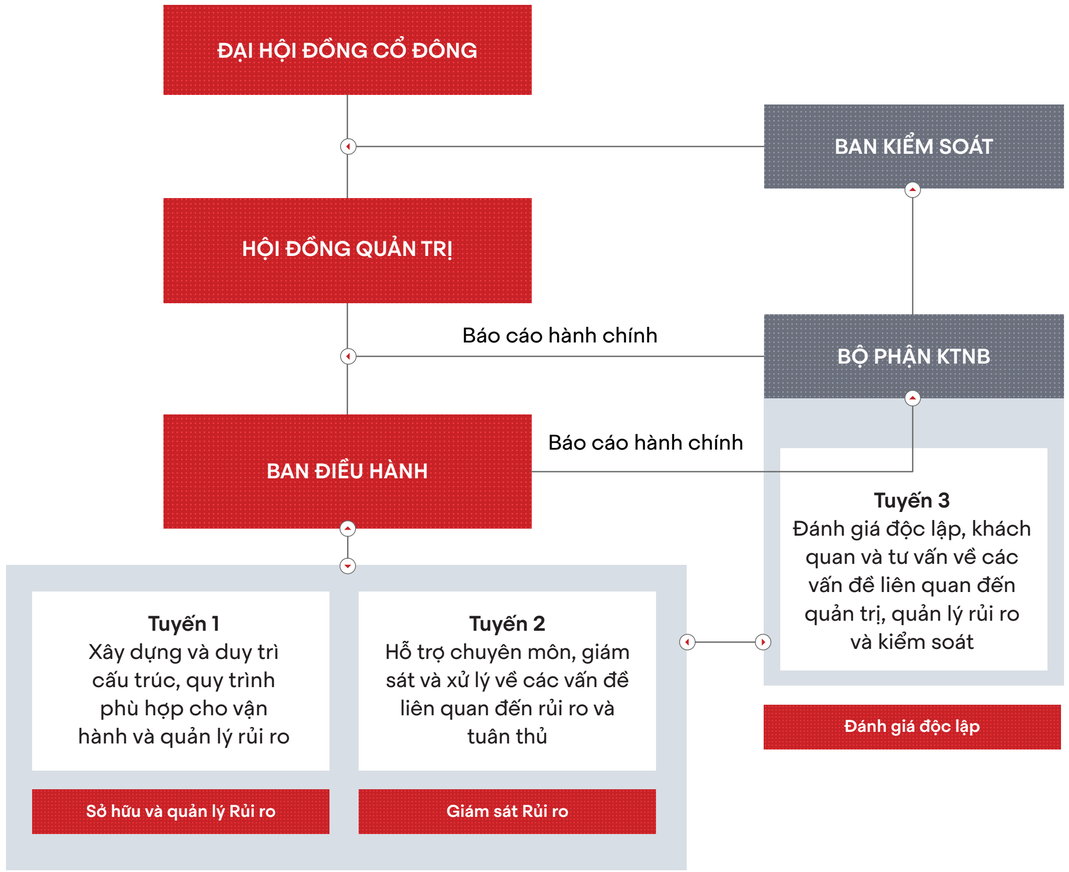
7 Báo cáo tài chính

Mô hình Quản trị rủi ro theo 3 tuyến của IIA

Năm 2025, Vincom Retail tiếp tục hoàn thiện khung Quản trị rủi ro (QTRR) theo **Mô hình 3 Tuyến** của **The Institute of Internal Auditors (IIA),** đảm bảo sự phân định rạch ròi giữa vai trò **sở hữu rủi ro, giám sát rủi ro,** và **đảm bảo độc lập.**

- **Tuyến 1 – Sở hữu và quản lý rủi ro**: Các khối/bộ phận vận hành chịu trách nhiệm trực tiếp trong việc nhận diện, đánh giá, vận hành kiểm soát và ứng phó rủi ro nhằm bảo đảm đạt được mục tiêu kinh doanh.
- **Tuyến 2 – Giám sát và hỗ trợ rủi ro**: Các đơn vị chức năng chuyên môn như Pháp chế, Kiểm soát Tuân thủ pháp lý, Thanh tra và kiểm soát chất lượng, Tài chính và các bộ phận quản trị chuyên trách cung cấp khung chính sách, công cụ và giám sát việc tuân thủ, đồng thời tham mưu về rủi ro ưu tiên.
- **Tuyến 3 – Bảo đảm độc lập:** Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB) thực hiện vai trò đánh giá độc lập và khách quan, báo cáo trực tiếp cho HĐQT/BKS về mức độ hiệu quả của hệ thống quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ.

Mô hình này giúp tăng cường tính minh bạch, nâng cao chất lượng giám sát và đảm bảo việc **tạo giá trị** – **bảo vệ** giá trị trong mọi hoạt động của Công ty.



Quản trị rủi ro

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro và phân công tại cấp HĐQT

Cơ cấu quản trị của Vincom Retail được vận hành theo mô hình **Đại hội đồng Cổ đông – Hội đồng Quản trị – Ban Kiểm soát – Ban Điều hành**, trong đó:

- **Ban Kiểm soát (BKS)** hoạt động độc lập, thực hiện giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty, giám sát công bố thông tin và giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ.
- **HĐQT** phân công bà Trần Mai Hoa – Chủ tịch HĐQT, TV HĐQT không điều hành là thành viên chịu trách nhiệm giám sát các lĩnh vực trọng yếu, trong đó có công tác QTRR, phù hợp với cấu trúc kiểm soát doanh nghiệp và yêu cầu minh bạch.

Đánh giá Tuyến 1 và Hệ thống Kiểm soát nội bộ theo 18 yếu tố

Dựa trên khung đánh giá gồm **18 yếu tố** thuộc 4 nhóm: **Quản trị – Quy trình – Con người – Công nghệ**, Vincom Retail tiến hành rà soát định kỳ để đánh giá mức độ trưởng thành của hệ thống quản trị rủi ro.

Nhóm Quản trị

Hệ thống QTRR được củng cố thông qua cơ chế giám sát rõ ràng, các mục tiêu rủi ro được xác định và rà soát định kỳ, chính sách rủi ro được cập nhật phù hợp với chiến lược và khẩu vị rủi ro của Công ty.

Năm 2025, Vincom Retail tiếp tục rà soát và cập nhật hệ thống **Quản trị rủi ro** và **Kiểm soát nội bộ (QTRR/KSNB)** nhằm nâng cao khả năng nhận diện, đánh giá và quản lý các rủi ro trọng yếu trong bối cảnh thị trường bán lẻ và kinh tế vĩ mô có nhiều biến động.

Trong năm, Công ty đã **cập nhật Khẩu vị rủi ro** làm cơ sở định hướng cho việc ra quyết định và phân bổ nguồn lực trong toàn hệ thống. Đồng thời, **Danh mục rủi ro trọng yếu** cũng được rà soát và điều chỉnh, tập trung vào các nhóm rủi ro chính như:

- Kinh tế vĩ mô và thị trường
- Pháp lý
- Phát triển dự án
- Kinh doanh và vận hành TTTM
- An toàn, sức khỏe và môi trường,
- Rủi ro về biến đổi khí hậu và thiên tai
- Công nghệ thông tin: rủi ro về bảo mật thông tin, bảo mật kỹ thuật số, rủi ro an ninh mạng, rủi ro AI
- Quản lý thuế và tuân thủ thuế

Các chính sách và quy trình liên quan đến **quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ** được cập nhật nhằm đảm bảo sự đồng bộ với chiến lược phát triển của Công ty, đồng thời tiệm cận các thông lệ quản trị tốt theo chuẩn quốc tế. Việc cập nhật này góp phần tăng cường khả năng **phòng ngừa, giám sát và phản ứng kịp thời với các rủi ro**, đảm bảo hoạt động ổn định và phát triển bền vững của Vincom Retail.

Nhóm Quy trình

Công ty duy trì quy trình nhận diện – đánh giá – ưu tiên – ứng phó – báo cáo rủi ro theo chuẩn hoá, đảm bảo việc quản lý rủi ro được tích hợp vào quy trình vận hành và các quyết định kinh doanh.

Nhóm Con người

Vincom Retail duy trì cơ cấu tổ chức rõ chức năng–nhiệm vụ, xác định chủ sở hữu rủi ro tại tuyến 1, tăng cường đào tạo về QTRR/KSNB và thúc đẩy văn hóa "quản trị rủi ro là trách nhiệm của mọi cấp".

Trong năm 2025, Vincom Retail đã triển khai nhiều chương trình đào tạo nhằm nâng cao nhận thức và năng lực quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ cho các đơn vị vận hành trung tâm thương mại và các phòng ban chức năng trên toàn hệ thống với tổng số lớp đào tạo là 320 lớp với tổng số học viên là 2534 lượt CBNV tham gia.

Các khóa đào tạo tập trung vào những nội dung trọng tâm sau:

Kiểm soát chất lượng và quản trị vận hành

Các chương trình đào tạo như Kiểm soát chất lượng dịch vụ gian hàng, Kiểm soát dịch vụ mua ngoài, Sinh hoạt chuyên môn kiểm soát chất lượng và Quản trị thanh tra kiểm soát chất lượng giúp tăng cường năng lực giám sát chất lượng dịch vụ và vận hành tại các trung tâm thương mại, qua đó giảm thiểu rủi ro phát sinh trong quá trình vận hành.

Kiểm soát pháp lý và quản lý hợp đồng

Các khóa đào tạo về kiểm soát hồ sơ pháp lý gian hàng, quản lý hợp đồng thuê, kiểm soát hợp đồng và thủ tục hợp đồng được triển khai nhằm đảm bảo các hoạt động kinh doanh tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật và quy trình nội bộ.

Kiểm soát quy trình và tuân thủ nội bộ

Một số chương trình đào tạo như Cẩm nang phân quyền, quy định kiểm soát thi công, kiểm soát quy trình vận hành và triển khai đào tạo OJT tại cơ sở giúp chuẩn hóa quy trình làm việc, tăng cường tính minh bạch và giảm thiểu rủi ro vận hành.

Quản trị rủi ro

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

Chính sách Quản trị Công ty

Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông

Phát triển bền vững và bền bỉ

Công bố thông tin và minh bạch

Trách nhiệm của HĐQT

Quản trị rủi ro

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Nâng cao năng lực quản trị của đội ngũ quản lý

Các chương trình đào tạo dành cho Giám đốc Ban Quản lý trung tâm thương mại và các cấp quản lý tập trung vào nội dung quản trị hệ thống, kiểm soát chất lượng và quản trị rủi ro trong vận hành, góp phần nâng cao năng lực quản trị và ra quyết định.

Thông qua các chương trình đào tạo này, Công ty tiếp tục nâng cao nhận thức về quản trị rủi ro trong toàn hệ thống, đồng thời củng cố các năng lực kiểm soát vận hành, tuân thủ pháp lý và quản lý chất lượng, qua đó hỗ trợ việc triển khai hiệu quả hệ thống Quản trị rủi ro và Kiểm soát nội bộ (QTRR/KSNB).

Nhóm Công nghệ

Hệ thống CNTT và dữ liệu được nâng cấp nhằm tăng cường giám sát, chuẩn hóa dữ liệu rủi ro và cải thiện năng lực báo cáo.

Quản trị rủi ro an ninh mạng và công nghệ thông tin

Trong bối cảnh chuyển đổi số ngày càng mạnh mẽ, Vincom Retail xác định **rủi ro công nghệ thông tin và an ninh mạng (Cyber Risk)** là một trong những nhóm rủi ro trọng yếu trong hệ thống quản trị rủi ro doanh nghiệp. Công ty tiếp tục hoàn thiện cơ chế quản trị, các quy trình kiểm soát và hệ thống giám sát nhằm đảm bảo an toàn thông tin, bảo vệ dữ liệu và duy trì hoạt động kinh doanh liên tục. Đồng thời, Công ty đang từng bước xây dựng *mô hình quản trị an ninh mạng theo nguyên tắc "defense-in-depth" (phòng thủ nhiều lớp)*, kết hợp giữa kiểm soát con người, quy trình và công nghệ nhằm giảm thiểu rủi ro và nâng cao khả năng chống chịu của hệ thống công nghệ thông tin.

Cyber Risk Governance

Công tác quản trị rủi ro công nghệ được triển khai theo khung **Quản trị rủi ro doanh nghiệp (ERM)** với sự giám sát của Hội đồng quản trị và các cơ chế kiểm soát nội bộ. Các chính sách và quy trình về an ninh thông tin được ban hành và cập nhật định kỳ nhằm đảm bảo phù hợp với yêu cầu pháp lý, tiêu chuẩn của Tập đoàn và nhu cầu phát triển kinh doanh.

Vincom Retail đồng thời triển khai các chương trình **đào tạo và nâng cao nhận thức về an ninh thông tin** cho toàn bộ cán bộ nhân viên, kết hợp với các chương trình diễn tập mô phỏng tấn công mạng như phishing nhằm tăng cường khả năng nhận diện và ứng phó với các nguy cơ tấn công.

Cybersecurity Framework

Hệ thống quản lý an ninh thông tin của Công ty được xây dựng theo các nguyên tắc và thông lệ quốc tế, tham chiếu các chuẩn mực phổ biến như **ISO 27001 và NIST Cybersecurity Framework**, bao gồm các hoạt động nhận diện, phòng ngừa, phát hiện và ứng phó với rủi ro an ninh mạng.

Trong năm 2025, Vincom Retail tiếp tục triển khai các hoạt động **đánh giá rủi ro an ninh thông tin**, bao gồm nhận diện và quản lý rủi ro đối với tài sản công nghệ thông tin, hệ thống phần mềm, cũng như các nhà cung cấp và đối tác bên thứ ba. Các biện pháp kiểm soát được tích hợp ngay trong quá trình phát triển hệ thống công nghệ theo mô hình **DevSecOps**, nhằm đảm bảo yếu tố bảo mật được xem xét ngay từ giai đoạn thiết kế và phát triển.

Công ty cũng thực hiện **kiểm toán và đánh giá an ninh thông tin định kỳ**, bao gồm rà soát tuân thủ thiết bị đầu cuối và máy chủ, quản lý quyền truy cập người dùng, cập nhật bản vá bảo mật, kiểm thử xâm nhập ứng dụng và đánh giá bảo mật đối với các hệ thống web, ứng dụng và hạ tầng cloud.

Cyber Resilience và Business Continuity

Nhằm nâng cao khả năng chống chịu trước các nguy cơ tấn công mạng, Vincom Retail triển khai các giải pháp **giám sát an ninh mạng và phát hiện sớm sự cố** đối với hệ thống máy chủ, thiết bị đầu cuối và các cổng truy cập internet.

Bên cạnh đó, Công ty tổ chức các chương trình **mô phỏng tấn công thực tế (Red Team)** nhằm kiểm tra khả năng phòng thủ của hệ thống trước các kịch bản tấn công phức tạp và đánh giá khả năng lan truyền sau khi xảy ra xâm nhập.

Các hoạt động này góp phần củng cố năng lực **Cyber Resilience** của hệ thống công nghệ, đồng thời hỗ trợ các kế **hoạch duy trì hoạt động kinh doanh liên tục (Business Continuity)**, đảm bảo hệ thống CNTT vận hành ổn định và an toàn trước các rủi ro an ninh mạng ngày càng gia tăng.

Thông qua việc triển khai đồng bộ các chính sách, quy trình và công nghệ bảo mật, Vincom Retail tiếp tục nâng cao năng lực quản trị rủi ro công nghệ thông tin, góp phần bảo vệ dữ liệu, duy trì sự tin cậy của hệ thống và hỗ trợ chiến lược phát triển bền vững của Công ty.

Quản trị rủi ro

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Các hoạt động nổi bật về QTRR An ninh mạng năm 2025

Trong năm 2025, Vincom Retail đã triển khai nhiều hoạt động nhằm tăng cường năng lực quản trị rủi ro công nghệ và an ninh thông tin, bao gồm:

- **Cập nhật và hoàn thiện chính sách an ninh thông tin**, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, tiêu chuẩn của Tập đoàn và các thông lệ quốc tế về quản trị an ninh mạng.
- **Triển khai chương trình đào tạo nhận thức an toàn thông tin cho toàn bộ cán bộ nhân viên**, kết hợp với các chiến dịch mô phỏng tấn công phishing nhằm nâng cao khả năng nhận diện các rủi ro an ninh mạng.
- **Thực hiện đánh giá rủi ro an ninh thông tin định kỳ**, bao gồm nhận diện và quản lý rủi ro đối với hệ thống CNTT, tài sản thông tin và các nhà cung cấp, đối tác bên thứ ba.
- **Tăng cường kiểm soát truy cập và quản lý định danh**, bao gồm rà soát quyền truy cập người dùng và quản lý các ngoại lệ truy cập hệ thống.
- **Thực hiện kiểm toán an ninh thông tin và rà soát lỗ hổng bảo mật** đối với máy chủ, thiết bị đầu cuối và hệ thống ứng dụng.
- **Triển khai các hoạt động kiểm thử xâm nhập (penetration testing)** đối với các hệ thống ứng dụng, API và hạ tầng công nghệ.
- **Giám sát an ninh mạng liên tục** thông qua các giải pháp phát hiện và phản ứng sự cố nhằm kịp thời nhận diện và xử lý các nguy cơ tấn công mạng.
- **Thực hiện các chương trình mô phỏng tấn công thực tế (Red Team)** nhằm đánh giá khả năng phòng thủ của hệ thống và tăng cường năng lực ứng phó với các sự cố an ninh mạng.

Thông qua các hoạt động này, Vincom Retail tiếp tục củng cố hệ thống **quản trị rủi ro công nghệ thông tin theo hướng chủ động, đa lớp kiểm soát**, góp phần bảo vệ dữ liệu, đảm bảo an toàn hệ thống và duy trì hoạt động kinh doanh ổn định.

Đánh giá hiệu quả Tuyến 3 (Ban Kiểm soát & Kiểm toán nội bộ) năm 2025

Hiệu quả hoạt động của Ban Kiểm Soát

Năm 2025, BKS thực hiện đầy đủ chức năng giám sát theo quy định và theo phân công của ĐHĐCĐ/ HĐQT, bao gồm giám sát tuân thủ, giám sát chất lượng công bố thông tin và giám sát việc thực hiện các Nghị Quyết quan trọng.

BKS đã tổ chức 02 phiên họp BKS trong năm 2025, và đưa ra báo cáo và nội dung đánh giá/ khuyến nghị với tỷ lệ tiếp nhận thực thi đạt 100%.

Hiệu quả hoạt động của Kiểm toán nội bộ

Bộ phận KTNB tiếp tục vận hành theo chuẩn mực Global Internal Audit Standards (IIA), bảo đảm tính độc lập và khách quan, báo cáo trực tiếp cho HĐQT/BKS.

Trong năm 2025, Bộ phận KTNB đã tổ chức 2 cuộc họp quan trọng với sự tham gia đầy đủ của tất cả các thành viên:

- Cuộc họp 1: Đánh giá rủi ro và lập kế hoạch KTNB năm 2025.
- Cuộc họp 2: Tổng kết hoạt động của Bộ phận KTNB và thông qua Báo cáo năm 2025 của Bộ phận KTNB.

Ngoài ra, Bộ phận KTNB còn có các cuộc họp chuyên đề với các phòng ban, bộ phận của Công ty trong quá trình triển khai các hoạt động của Bộ phận KTNB.

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự
1	Bà Đặng Thu Hằng	Trưởng BP KTNB	02/02	100%
2	Bà Lâm Nguyệt Minh	Thành viên BP KTNB	02/02	100%
3	Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên BP KTNB	02/02	100%

Kết quả kiểm tra tính tuân thủ các quy định của pháp luật, tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ thông qua việc xây dựng bộ quy định, quy chế, các quy trình vận hành và các chính sách xuyên suốt các mảng hoạt động, phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty nhằm phòng ngừa, phát hiện và xử lý kịp thời các rủi ro có thể xảy ra. BP KTNB ghi nhận:

- Công ty đã thực hiện truyền thông và đào tạo định kỳ hàng quý cho cán bộ nhân viên để nắm vững và thực hiện tuân thủ các quy định quy chế, quy trình...đã ban hành.
- Các cán bộ lãnh đạo của Công ty đã sử dụng hệ thống văn bản ban hành trong quá trình thực hiện việc kiểm soát công việc hàng ngày.
- Các đơn vị và công ty con đều tuân thủ các quy trình, quy định trong quá trình thực hiện công việc, KTNB không phát hiện các trường hợp sai phạm nghiêm trọng ảnh hưởng tới uy tín và hoạt động của Công ty.

Quản trị rủi ro

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
Chính sách Quản trị Công ty
Quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông
Phát triển bền vững và bền bỉ
Công bố thông tin và minh bạch
Trách nhiệm của HĐQT
Quản trị rủi ro
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

- Công ty và các công ty con đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, người lao động và các quy định khác của pháp luật.
- Công ty tuân thủ các quy định về công bố thông tin định kỳ, công bố thông tin bất thường theo quy định của pháp luật hiện hành. Không có sai sót nghiêm trọng xảy ra ảnh hưởng việc tuân thủ của Công ty.

Một số trường hợp sai phạm nhỏ được phát hiện đã được các cán bộ lãnh đạo Công ty và các công ty con xử lý thỏa đáng và tuân thủ đúng quy định nội bộ và quy định của pháp luật.

Kết quả kiểm tra Báo cáo tài chính

Công ty và các công ty con đã xây dựng hệ thống quy trình, quy định xuyên suốt các hoạt động kế toán trong Công ty. Bộ phận kiểm toán nội bộ đã kiểm tra hệ thống sổ sách, phần mềm kế toán và các báo cáo tài chính định kỳ của công ty và ghi nhận:

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành.
- Các kiến nghị và biện pháp khắc phục liên quan đến các sai sót và rủi ro trong kế toán của BP KTNB đã được bộ phận kế toán khắc phục kịp thời.

Kiến nghị của Bộ phận kiểm toán nội bộ

Trên cơ sở kết quả kiểm toán và các chuyên đề thanh tra đã thực hiện trong năm 2025 cũng như để Công ty đáp ứng mục tiêu hoạt động, mục tiêu chiến lược cần đặt được, bộ phận KTNB kiến nghị tới HĐQT và Tổng Giám đốc một số nội dung như sau:

Thứ nhất, tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ theo định hướng quản trị dựa trên rủi ro

Công ty cần tiếp tục rà soát, cập nhật và chuẩn hóa các quy trình, quy định nội bộ tại các lĩnh vực trọng yếu, gắn với nhận diện sớm rủi ro, phân định rõ trách nhiệm kiểm soát và tăng cường tính phòng ngừa trong vận hành.

Thứ hai, tăng cường hiệu quả kiểm soát tại các hoạt động vận hành trọng yếu

Công ty cần tiếp tục củng cố cơ chế giám sát, hậu kiểm và khắc phục kịp thời các tồn tại trong các lĩnh vực ảnh hưởng lớn đến hiệu quả vận hành và trải nghiệm khách hàng như quản lý cơ sở vật chất, chất lượng dịch vụ, doanh thu và tài sản; đồng thời tăng cường kiểm soát phòng ngừa đối với các rủi ro phát sinh.

Thứ ba, đẩy mạnh kiểm soát tuân thủ pháp lý, an toàn và quy định nội bộ tại các trung tâm thương mại

Bộ phận Kiểm toán Nội bộ kiến nghị các đơn vị liên quan tiếp tục tăng cường rà soát việc tuân thủ pháp luật và quy định nội bộ, đặc biệt trong các lĩnh vực môi trường, phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động, hồ sơ pháp lý đất đai và giấy phép chuyên ngành, nhằm hạn chế rủi ro pháp lý và vận hành.

Thứ tư, tiếp tục nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong quản lý doanh thu, chi phí và mua sắm

Công ty cần tăng cường kiểm soát đối với các hoạt động có nguy cơ phát sinh gian lận, thất thoát hoặc sử dụng nguồn lực chưa tối ưu; đồng thời nâng cao tính minh bạch trong phê duyệt, thực hiện và giám sát các khoản chi, bảo đảm phù hợp với ngân sách và quy định nội bộ.

Thứ năm, nâng cao chất lượng theo dõi và thực hiện khuyến nghị sau kiểm toán

Bộ phận Kiểm toán Nội bộ kiến nghị Ban Điều hành và các đơn vị liên quan tiếp tục tăng cường trách nhiệm trong việc triển khai các biện pháp khắc phục sau kiểm toán, bảo đảm đúng tiến độ, xử lý nguyên nhân gốc rễ của tồn tại và hạn chế tái diễn.

Thứ sáu, tiếp tục phát huy vai trò của kiểm toán nội bộ như một chức năng bảo đảm và tư vấn độc lập

Bộ phận Kiểm toán Nội bộ kiến nghị tiếp tục củng cố mô hình hoạt động độc lập, khách quan, bám sát định hướng rủi ro chiến lược; đồng thời tăng cường phối hợp với các bộ phận chức năng để kịp thời nhận diện các vấn đề trọng yếu và đề xuất giải pháp cải tiến phù hợp.

Thứ bảy, duy trì và phát huy hiệu quả kiểm soát đối với công tác tài chính – kế toán

Căn cứ kết quả kiểm tra trong năm 2025, Bộ phận Kiểm toán Nội bộ kiến nghị Công ty tiếp tục duy trì kỷ luật tuân thủ trong lĩnh vực kế toán – tài chính, thường xuyên rà soát, cập nhật quy trình nghiệp vụ và tăng cường kiểm soát các rủi ro phát sinh nhằm bảo đảm chất lượng thông tin tài chính và tính chính xác của dữ liệu.

Đồng thời, cần tiếp tục củng cố vai trò của Bộ phận KTNB trong việc giám sát và kiểm soát rủi ro trong hoạt động vận hành và tài chính của Công ty và các công ty con.

Thông qua các hoạt động này, tuyến bảo đảm độc lập (tuyến 3) tiếp tục khẳng định vai trò hỗ trợ Hội đồng Quản trị trong việc giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và góp phần nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro trong toàn Công ty.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

- Tuyên bố về PTBV
- Tổng quan về Báo cáo PTBV
- Định hướng chiến lược về PTBV
- Cơ cấu quản trị PTBV
- TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường
- Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo
thường niên 2025

Tuyên bố về PTBV

“NÂNG TẦM TRẢI NGHIỆM”

Phát triển bền vững là chiến lược được tích hợp trong toàn bộ chuỗi giá trị từ quy hoạch, thiết kế, phát triển dự án đến vận hành các TTTM và KPTM. Với định hướng mỗi TTTM/ KPTM là trung tâm trải nghiệm, là điểm đến, chúng tôi xác định vai trò, trách nhiệm của doanh nghiệp với môi trường và xã hội để tạo dựng giá trị bền vững lâu dài.

Trên định hướng đó, Vincom Retail triển khai chiến lược Bốn Xanh, phát triển bền vững xoay quanh trải nghiệm của khách hàng mua sắm, **“Mua Xanh - Ăn Xanh - Đi Xanh - Chơi Xanh”**, thúc đẩy phong cách tiêu dùng có trách nhiệm và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, đóng góp vào lộ trình Net Zero 2050, cùng với việc nâng cao chuẩn mực quản trị theo thông lệ Khu vực – Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS) nhằm tăng cường tính minh bạch và liêm chính trong hoạt động quản trị.

Vincom Retail đang từng bước phát triển mô hình TTTM thế hệ mới theo “One-stop Shoppertainment” – nơi hội tụ mua sắm, ẩm thực, giải trí và văn hóa – nghệ thuật trong một hệ sinh thái trải nghiệm liền mạch. Cách tiếp cận này không chỉ nâng cao trải nghiệm khách hàng mà còn góp phần gia tăng hiệu quả khai thác tài sản và khả năng thích ứng của các TTTM trong bối cảnh thị trường bán lẻ đang thay đổi nhanh chóng.

Thông qua đầu tư xây dựng và vận hành hệ thống TTTM trên toàn quốc, Vincom Retail đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội tại các địa phương, từ các đô thị lớn tới các khu vực đang phát triển. Các dự án của Công ty góp phần thúc đẩy hoạt động thương mại, thu hút doanh nghiệp, tạo cơ hội việc làm trong hệ sinh thái bán lẻ và tăng cường gắn kết cộng đồng.

Với con người là trọng tâm của chiến lược phát triển, Vincom Retail cam kết xây dựng môi trường làm việc công bằng, an toàn và khuyến khích sự phát triển của đội ngũ nhân sự, đồng thời thúc đẩy các giá trị đạo đức kinh doanh và văn hóa doanh nghiệp bền vững.

Thông qua các định hướng trên, Vincom Retail hướng tới kiến tạo hệ sinh thái bán lẻ hiện đại, hiệu quả và có trách nhiệm, nơi mọi điểm chạm với khách hàng, đối tác và cộng đồng đều góp phần mang lại giá trị bền vững lâu dài.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Thông tin chung

Nguyên tắc báo cáo

Công bố thông tin PTBV năm 2025 của Vincom Retail được xây dựng nhằm cung cấp thông tin minh bạch về kết quả hoạt động và các chương trình phát triển bền vững thực hiện trong năm, làm cơ sở phát triển định hướng và hoàn thiện chiến lược PTBV cho giai đoạn sắp tới. Nội dung báo cáo dựa trên việc tham chiếu các chuẩn mực quốc tế uy tín, đảm bảo tính đầy đủ, chính xác và tin cậy.

Báo cáo được xây dựng **tham chiếu tới** các bộ tiêu chuẩn, hướng dẫn và khung thực hành sau:

- Bộ Tiêu chuẩn toàn cầu GRI của tổ chức Sáng kiến báo cáo toàn cầu
- Hướng dẫn công bố thông tin theo ngành nghề kinh doanh và dịch vụ Bất động sản của Chuẩn mực kế toán bền vững (SASB)
- Chuẩn mực công bố thông tin bền vững và quản lý khí hậu do ISSB ban hành
- 17 Mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGs) nhằm thúc đẩy sự phát triển bền vững toàn cầu

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Thông tin chung (tiếp theo)

Phạm vi báo cáo

Thông tin công bố bao gồm dữ liệu liên quan đến các hoạt động kinh doanh cốt lõi của Vincom Retail và các công ty con mà Vincom Retail nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết, thông qua hình thức sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp.

Các thông tin được tổng hợp và phân tích trên phạm vi toàn hệ thống TTTM do Vincom Retail quản lý và vận hành.

Chu kỳ báo cáo

Thông tin công bố trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025, tương ứng với năm tài chính của công ty.

Vincom Retail duy trì công bố báo cáo phát triển bền vững định kỳ hằng năm nhằm đảm bảo tính kế thừa, liên tục và minh bạch trong cung cấp thông tin tới các bên liên quan.

Thông tin liên hệ:

Mọi thắc mắc hoặc đóng góp ý kiến về báo cáo và các vấn đề phát triển bền vững của Vincom Retail vui lòng gửi về:

- Bộ phận: Quan hệ Nhà Đầu Tư (IR), Phòng Đầu tư, Công ty Cổ phần Vincom Retail
- Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội
- Email: esg@vincom.com.vn
- Điện thoại: (+84) 24 3975 6699 (ext: 5445)

Chất lượng báo cáo

Báo cáo được triển khai dưới sự chỉ đạo và phê duyệt của Hội đồng Quản trị, đảm bảo chất lượng căn cứ trên nguyên tắc lập báo cáo và kiểm soát nội bộ cho các chỉ số được công bố:

- Chính xác (Accuracy)
- Cân bằng (Balance)
- Rõ ràng (Clarity)
- Có thể so sánh (Comparability)
- Đầy đủ (Completeness)
- Bối cảnh bền vững (Sustainability context)
- Kịp thời (Timeliness)
- Khả năng kiểm chứng (Verifiability)

Hội đồng Quản trị là cơ quan chịu trách nhiệm cuối cùng về tính minh bạch, độ tin cậy và chất lượng thông tin được công bố trong báo cáo.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Thành tựu & Giải thưởng nổi bật năm 2025

Giải thưởng nổi bật năm 2025

Doanh nghiệp lãnh đạo xanh 2025 (Green Leadership)

Tại Giải thưởng trách nhiệm xã hội doanh nghiệp châu Á (AREA)

Xếp hạng thứ 41 trong Top 100 Thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2025

Brand Finance

Top 30 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam 2025

Forbes Việt Nam

Thương hiệu truyền cảm hứng 2025

Giải thưởng Doanh nghiệp Châu Á - Asia Pacific Enterprise Awards (APEA)

Thành tựu về PTBV

- Năm 2025 đánh dấu một bước tiến quan trọng trong hành trình nâng cao chuẩn mực quản trị của Vincom Retail khi Công ty lần đầu tiên công bố áp dụng Bộ Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ASEAN Corporate Governance Scorecard - ACGS) như một khung tham chiếu đánh giá và cải thiện toàn diện hệ thống quản trị. Việc chủ động tiếp cận và triển khai ACGS thể hiện cam kết mạnh mẽ của Công ty trong việc nâng chuẩn quản trị vượt trên yêu cầu tuân thủ pháp luật trong nước, hướng tới tiệm cận các thông lệ quản trị tốt nhất trong khu vực và quốc tế.

- Theo kết quả đánh giá năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE), **điểm số về Quản trị Công ty tăng từ 58% lên 74%**, phản ánh những cải thiện thực chất trong cơ cấu quản trị, minh bạch thông tin, bảo vệ quyền lợi cổ đông và nâng cao hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị. Đồng thời, **điểm số ESG cũng ghi nhận mức tăng tích cực từ 51% lên 72%,** cho thấy sự gắn kết chặt chẽ giữa quản trị hiệu quả và chiến lược phát triển bền vững của Công ty.

Điểm số Quản trị Công ty tăng từ 58% lên

74%

theo kết quả đánh giá trong năm 2025 của HOSE

Điểm số ESG ghi nhận mức tăng từ 51% lên

72%

theo kết quả đánh giá trong năm 2025 của HOSE

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Định hướng chiến lược về PTBV

Đánh giá trọng yếu

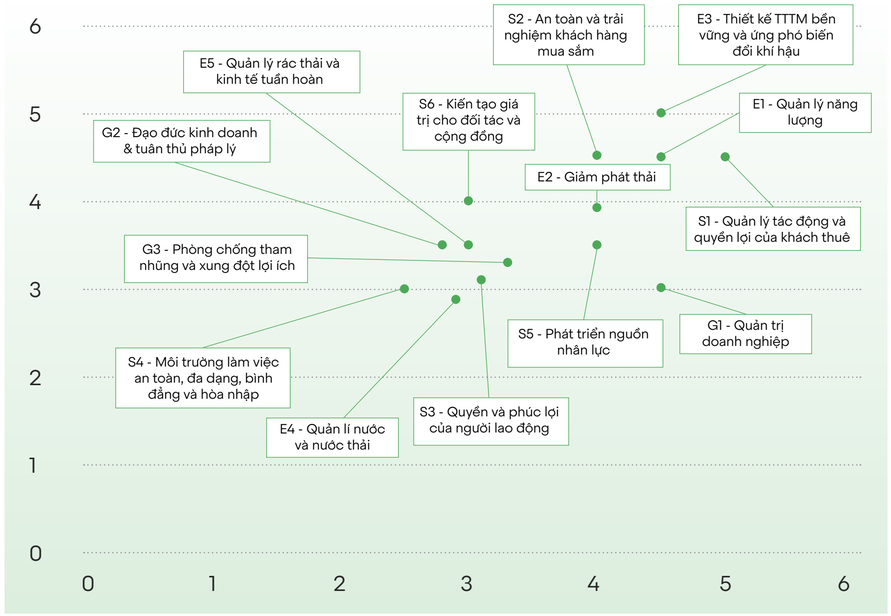
Tại Vincom Retail, việc xác định các vấn đề trọng yếu là cơ sở để định hình chiến lược phát triển bền vững và phân bổ nguồn lực một cách có trọng tâm. Thông qua quá trình này, Công ty tập trung vào các vấn đề ESG (Môi trường – Xã hội – Quản trị) có mức độ tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh, hiệu quả vận hành và kỳ vọng của các bên liên quan.

Quy trình đánh giá trọng yếu được thực hiện định kỳ, tham chiếu Tiêu chuẩn Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (GRI Standards), và bao gồm ba bước chính. Thứ nhất, **nhận diện** các vấn đề ESG tiềm năng dựa trên đặc thù mô hình kinh doanh bất động sản bán lẻ, yêu cầu pháp lý hiện hành, các Mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGs) và thông lệ của các doanh nghiệp cùng ngành trong khu vực. Thứ hai, **đánh giá tác động** của từng vấn đề theo hai chiều độc lập: (i) tác động đối với Vincom Retail, bao gồm rủi ro và cơ hội liên quan đến tài chính, vận hành, danh tiếng và năng lực tăng trưởng; và (ii) tác động đối với các bên liên quan, bao gồm khách hàng, khách thuê, người lao động, cộng đồng và nhà đầu tư. Thứ ba, **ưu tiên hóa** thông qua chấm điểm và xếp hạng, làm cơ sở xây dựng ma trận các vấn đề trọng yếu và tích hợp vào chiến lược quản trị, điều hành và lộ trình công bố thông tin của Công ty.

Kết quả đánh giá cho thấy các vấn đề trọng yếu của Vincom Retail có mối liên hệ chặt chẽ với định hướng phát triển và mô hình kinh doanh của Công ty. Các vấn đề liên quan đến **quản lý năng lượng, giảm phát thải và thiết kế trung tâm thương mại bền vững** phản ánh yêu cầu nâng cao hiệu quả vận hành, bảo vệ giá trị danh mục tài sản và tăng cường khả năng ứng phó với rủi ro khí hậu trong dài hạn. Nhóm vấn đề về **quyền lợi khách thuê, an toàn và trải nghiệm khách hàng** gắn liền với chiến lược phát triển hệ sinh thái bán lẻ và mô hình trung tâm thương mại và khu phố thương mại thế hệ mới, trong đó chất lượng trải nghiệm và mức độ gắn kết của các bên tham gia đóng vai trò then chốt đối với tăng trưởng lưu lượng khách và doanh thu. Bên cạnh đó, các vấn đề về **quản trị doanh nghiệp, đạo đức kinh doanh và tuân thủ pháp lý** được xác định là nền tảng nhằm bảo đảm tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và đối tác trong quá trình Công ty nâng cao chuẩn mực quản trị theo thông lệ khu vực và quốc tế.

Trên cơ sở đó, Công ty tập trung ưu tiên nguồn lực cho các sáng kiến có tác động cao đồng thời định hình lộ trình triển khai các chương trình hành động, thiết lập các mục tiêu phù hợp và nâng cao chất lượng công bố thông tin, nhằm đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của nhà đầu tư và các bên liên quan.

Ma trận trọng yếu của Vincom Retail



Định hướng chiến lược về PTBV

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Gắn kết các bên liên quan

Vincom Retail coi gắn kết các bên liên quan là một cấu phần trọng yếu trong chiến lược phát triển bền vững, nhằm đảm bảo mọi quyết định và hoạt động của Công ty được triển khai một cách minh bạch, có trách nhiệm và phù hợp với kỳ vọng của các nhóm chịu ảnh hưởng. Các bên liên quan được xác định bao gồm cổ đông – nhà đầu tư, khách thuê, khách mua sắm, người lao động, cộng đồng địa phương, cơ quan quản lý Nhà nước và các đối tác tài chính.

Công ty duy trì hệ thống đối thoại đa chiều thông qua các kênh trao đổi chính thức và phi chính thức, từ họp Đại hội đồng cổ đông, công bố thông tin định kỳ, tương tác trực tiếp với khách hàng – khách thuê, đối thoại người lao động đến các buổi làm việc với chính quyền địa phương và các chương trình cộng đồng tại TTTM. Các phản hồi thu thập được được phân tích và tích hợp vào quy trình ra quyết định, góp phần hoàn thiện chiến lược ESG, ma trận trọng yếu và chính sách quản trị rủi ro của Công ty.

Bên cạnh đó, Vincom Retail đảm bảo tiếp cận thông tin công bằng thông qua đa ngôn ngữ, bảo mật dữ liệu khách hàng và cơ chế bảo vệ người tố giác. Những nguyên tắc này giúp Công ty duy trì sự tin cậy với cổ đông, đối tác và cộng đồng, đồng thời tạo nền tảng cho việc phát triển bền vững và tăng trưởng dài hạn.

Thông qua các kênh và hoạt động gắn kết này, Vincom Retail kịp thời nắm bắt, đáp ứng được kỳ vọng, mối quan tâm của các bên liên quan. Với cổ đông – nhà đầu tư, nhu cầu về minh bạch và hiệu quả được đáp ứng thông qua công bố thông tin kịp thời, báo cáo tài chính kiểm toán độc lập và đối thoại định kỳ. Với khách thuê, các kỳ vọng về lưu lượng khách và hiệu quả kinh doanh được hỗ trợ bằng tối ưu hóa cơ cấu ngành hàng, đảm bảo tiêu chuẩn vận hành, nâng cấp cơ sở vật chất, chất lượng dịch vụ và các chương trình tăng lưu lượng. Với khách mua sắm, nhu cầu về an toàn và trải nghiệm được đáp ứng qua mô hình Shoppertainment và chuẩn "Dịch vụ Trái tim". Với cộng đồng địa phương, Vincom Retail đóng góp thông qua các hoạt động văn hoá – xã hội gắn với từng TTTM.

Chi tiết về quy trình nhận diện, tham vấn và kết quả gắn kết các bên liên quan được trình bày trong Website về Phát triển bền vững của Công ty.

Định hướng chiến lược về PTBV

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Chiến lược PTBV

Trong giai đoạn phát triển mới, Vincom Retail xác định PTBV là nền tảng chiến lược xuyên suốt, được tích hợp trực tiếp vào mô hình kinh doanh và chiến lược tăng trưởng dài hạn của Công ty. **Các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị (ESG) không được triển khai như một chương trình riêng biệt mà được lồng ghép vào toàn bộ quá trình phát triển tài sản, vận hành hệ thống TTTM, xây dựng hệ sinh thái khách thuê và nâng cao trải nghiệm khách hàng.**

Chiến lược PTBV của Vincom Retail được Hội đồng Quản trị phê duyệt và giám sát triển khai, được Ban Điều hành tổ chức triển khai thông qua các chương trình hành động và mục tiêu vận hành trên toàn hệ thống TTTM/KPTM, gắn với các động lực tăng trưởng cốt lõi của Công ty, bao gồm mở rộng mạng lưới TTTM/KPTM, phát triển các mô hình bán lẻ thế hệ mới, xây dựng hệ sinh thái khách thuê và khách mua sắm, đồng thời từng bước thúc đẩy các mô hình bán lẻ xanh và vận hành bền vững. Trên cơ sở đó, chiến lược PTBV của Công ty được định hướng theo ba trụ cột chính: môi trường, xã hội và quản trị.

Về môi trường (Environmental)

Công ty đẩy nhanh xanh hóa danh mục tài sản và tối ưu hiệu quả vận hành trên toàn hệ thống TTTM/KPTM thông qua tập trung tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng và tài nguyên trong quá trình phát triển và vận hành hệ thống TTTM. Do chi phí năng lượng chiếm khoảng 40–50% tổng chi phí vận hành, Công ty triển khai các giải pháp kiểm soát tiêu thụ năng lượng ngay từ giai đoạn thiết kế kiến trúc, lựa chọn vật liệu xây dựng, vận hành hệ thống kỹ thuật nhằm nâng cao hiệu quả khai thác tài sản, giảm cường độ phát thải và chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu. Đồng thời, Vincom Retail từng bước áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh và ứng dụng các giải pháp công nghệ trong quản lý tòa nhà nhằm theo dõi và tối ưu việc sử dụng năng lượng, nước và các nguồn tài nguyên trong toàn bộ hệ thống TTTM.

Trong thời gian tới, Công ty đặt mục tiêu: (i) Tích hợp tiêu chí tối ưu năng lượng ngay từ bản vẽ thiết kế cho 100% các dự án TTTM phát triển mới; (ii) Chính thức khởi động lộ trình nghiên cứu thiết kế kiến trúc và lựa chọn vật liệu thân thiện môi trường cho tổ hợp TTTM Xanh kiểu mẫu tại dự án Cần Giờ; (iii) Tiếp tục nâng cao tỷ lệ tự chủ năng lượng sạch, mục tiêu 100% các dự án đủ điều kiện lắp đặt được hệ thống điện năng lượng mặt trời sẽ được lắp đặt hệ thống điện mặt trời áp mái; (iv) Chuẩn hóa hệ thống cơ sở dữ liệu và phương pháp đo lường mức tiêu thụ điện năng trên toàn hệ thống nhằm làm cơ sở xây dựng các giải pháp tối ưu hóa năng lượng trong giai đoạn 2026 – 2030.

Định hướng chiến lược về PTBV

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Chiến lược PTBV (tiếp theo)

Về xã hội (Social)

Vincom Retail hướng tới xây dựng hệ sinh thái bán lẻ phát triển bền vững thông qua việc đồng hành cùng các thương hiệu trong hệ thống TTTM. Công ty định vị là nền tảng phát triển thương hiệu, hỗ trợ các thương hiệu nội địa tiềm năng mở rộng quy mô và tạo điều kiện để các thương hiệu quốc tế tiếp cận thị trường Việt Nam. Song song với đó, Vincom Retail chủ động điều chỉnh cơ cấu ngành hàng theo xu hướng tiêu dùng mới, gia tăng tỷ trọng các ngành hàng mang tính trải nghiệm như ẩm thực, giải trí và phong cách sống, qua đó nâng cao trải nghiệm khách hàng mua sắm và kéo dài thời gian lưu trú tại TTTM. **Vincom Retail xác định đồng hành cùng các khách thuê trong việc chuyển đổi xanh**. Hệ thống TTTM cũng được định hướng trở thành điểm đến văn hóa và sinh hoạt cộng đồng, nơi kết nối các hoạt động mua sắm, giải trí, văn hóa và sáng tạo trong đời sống đô thị tại các thành phố lớn cũng như các thành phố đang phát triển.

Trong hệ sinh thái đó, **Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom (VCCA) đóng vai trò nền tảng văn hóa**, góp phần đưa nghệ thuật đương đại đến gần hơn với công chúng, đồng thời tạo môi trường thúc đẩy cộng đồng sáng tạo phát triển, lan tỏa nhận thức văn hóa và bổ sung các không gian trải nghiệm mang tính công cộng trong đô thị. Qua đó, không chỉ gia tăng chiều sâu trải nghiệm khách hàng mà còn hỗ trợ định vị dài hạn của Vincom Retail không chỉ phát triển các TTTM trở thành điểm đến tích hợp giữa mua sắm, văn hóa và phong cách sống, mà còn đưa nghệ thuật đương đại đến gần hơn với người dân Việt Nam.

Đồng hành cùng sự phát triển của hệ sinh thái bán lẻ, **Vincom Retail đặt người lao động làm trung tâm, duy trì định hướng kiến tạo một môi trường làm việc an toàn, đa dạng, công bằng và hòa nhập, đồng thời đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn quốc tế về quyền lợi, phúc lợi và phát triển lộ trình nghề nghiệp**.

Để hiện thực hóa tầm nhìn về một hệ sinh thái bán lẻ bền vững, Vincom Retail thiết lập các mục tiêu cụ thể sau: (i) 100% các đơn vị kinh doanh tại các dự án **KPTM được Công ty đồng hành, đào tạo và chuẩn hóa quy trình vận hành theo tiêu chuẩn bán lẻ hiện đại** (bao gồm vệ sinh an toàn thực phẩm, kỹ năng tiếp thị và văn hóa phục vụ khách hàng); (ii) **100% các TTTM duy trì vai trò là không gian sinh hoạt cộng đồng thiết yếu** thông qua việc tổ chức thường niên các sự kiện văn hóa, lễ hội đa thế hệ và hỗ trợ không gian trưng bày cho sản phẩm đặc sản địa phương (OCOP); (iii) **Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom (VCCA) tiếp tục mục tiêu tổ chức triển lãm và sự kiện nghệ thuật hàng năm**, đưa nghệ thuật tiếp rộng rãi tới công chúng; (iv) **Đảm bảo một môi trường làm việc công bằng**, không phát sinh các hành vi phân biệt đối xử hoặc sử dụng lao động trẻ em trong toàn hệ thống và góp phần thúc đẩy kinh tế thông qua việc tạo ra việc làm trực tiếp cũng như gián tiếp tại các địa phương có TTTM hiện diện.

Định hướng chiến lược về PTBV

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Chiến lược PTBV (tiếp theo)

Về quản trị (Governance)

Vincom Retail xác định quản trị doanh nghiệp và quản trị phát triển bền vững là nền tảng bảo đảm tăng trưởng dài hạn, quản lý rủi ro hiệu quả và bảo vệ quyền lợi cổ đông. Định hướng quản trị của Công ty tập trung vào nâng cao vai trò giám sát của Hội đồng Quản trị, tăng cường minh bạch, chuẩn hóa kỷ luật tuân thủ và từng bước tích hợp ESG vào hệ thống quản trị hiện hữu.

Trong giai đoạn tới, **Vincom Retail tiếp tục nâng cao chuẩn mực quản trị theo thông lệ khu vực và quốc tế, duy trì tham chiếu Bộ Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS) như công cụ tự đánh giá và cải thiện**. Đồng thời, Công ty từng bước nâng cấp công tác quản trị và báo cáo phát triển bền vững **phù hợp với các yêu cầu của GRI và ISSB**, trên cơ sở mức độ sẵn sàng về dữ liệu và hệ thống.

Vincom Retail đặt mục tiêu: (i) đảm bảo và duy trì tuân thủ pháp lý trong mọi hoạt động, không phát sinh vi phạm nghiêm trọng liên quan đến quản trị, công bố thông tin và đạo đức kinh doanh; (ii) từng bước chuẩn hóa và nâng cao chất lượng dữ liệu phát thải và sử dụng tài nguyên, làm cơ sở nhận diện rủi ro và hỗ trợ ra quyết định quản trị; (iii) chủ động áp dụng các thông lệ tốt trong khu vực, sử dụng Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS) để tự đánh giá và cải thiện, đồng thời nâng cao chất lượng công bố thông tin theo các chuẩn mực quốc tế như GRI và ISSB. Các mục tiêu này tạo nền tảng để Công ty tiếp tục nâng cao chất lượng quản trị và khả năng đáp ứng các yêu cầu công bố ngày càng cao của nhà đầu tư trong trung và dài hạn.

Thông qua những bước đi chiến lược này, Vincom Retail hướng tới củng cố chất lượng danh mục tài sản, nâng cao hiệu quả vận hành và phát triển hệ sinh thái bán lẻ bền vững, qua đó tạo dựng giá trị lâu dài cho khách hàng, đối tác, cổ đông và cộng đồng.

Định hướng chiến lược về PTBV

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Kế hoạch phát triển & chương trình trọng tâm năm 2026

Bước sang năm 2026, Vincom Retail tập trung triển khai các chương trình phát triển bền vững thông qua một số sáng kiến trọng tâm gắn với hoạt động phát triển tài sản, tối ưu hệ sinh thái bán lẻ và nâng cao tiêu chuẩn vận hành hệ thống TTTM.

Trong việc phát triển tài sản, Công ty dự kiến đưa vào vận hành VCP Đan Phượng nằm trong đại đô thị Vinhomes Đan Phượng, Hà Nội. Song song với hệ thống TTTM, Vincom Retail tiếp tục phát triển mô hình KPTM tại các đại đô thị Vinhomes, kết hợp không gian bán lẻ trong nhà và ngoài trời nhằm hình thành các tổ hợp bán lẻ tích hợp và đa dạng hóa nguồn thu từ hoạt động quản lý vận hành.

Năm 2026 là năm **Vincom Retail bắt đầu triển khai các bước chuẩn bị cho dự án Cần Giờ**, được định vị là dự án kiểu mẫu theo định hướng phát triển công trình xanh của Công ty. Theo kế hoạch, các hạng mục thiết kế kiến trúc và lựa chọn vật liệu xây dựng cho dự án sẽ được triển khai từ cuối năm 2026 với mục tiêu tối ưu hiệu suất năng lượng và giảm tác động môi trường trong quá trình vận hành.

*Hình ảnh chỉ mang tính chất minh họa

Song song với việc mở rộng danh mục tài sản, **Vincom Retail tiếp tục triển khai các chương trình nâng cao chất lượng hệ sinh thái bán lẻ trong hệ thống TTTM**. Công ty duy trì hoạt động nghiên cứu thị trường tại các quốc gia có ngành bán lẻ phát triển nhằm nhận diện sớm các xu hướng tiêu dùng và điều chỉnh cơ cấu ngành hàng phù hợp. Theo đó, tỷ trọng các ngành hàng mang tính trải nghiệm như ẩm thực (F&B), giải trí và phong cách sống tiếp tục được gia tăng nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng và kéo dài thời gian lưu trú tại TTTM.

Ở khía cạnh xã hội, **Vincom Retail tiếp tục triển khai các chương trình hỗ trợ phát triển hệ sinh thái bán lẻ trong nước thông qua mô hình KPTM**. Trong năm 2026, Công ty dự kiến triển khai các chương trình hướng dẫn và đào tạo dành cho các hộ kinh doanh và thương hiệu nội địa nhằm nâng cao năng lực vận hành trong môi trường bán lẻ hiện đại, bao gồm các nội dung về tiêu chuẩn an toàn vệ sinh thực phẩm, kỹ năng thu hút khách hàng và hoạt động trade marketing tại điểm bán.

Hướng tới mục tiêu gia tăng trải nghiệm văn hóa – nghệ thuật cho cộng đồng, Công ty tiếp tục tập trung triển khai các chương trình trải nghiệm và gắn kết cộng đồng nhằm gia tăng lưu lượng khách ghé thăm TTTM, là nguồn khách hàng tiềm tăng của khách thuê. Riêng với VCCA, chúng tôi dự kiến tổ chức khoảng 30 chương trình triển lãm và giáo dục nghệ thuật, tiếp tục đóng vai trò cầu nối đưa nghệ thuật đến gần hơn với công chúng và nâng cao vị thế thương hiệu Vincom Retail.

Về mặt quản trị, trong năm 2026, Vincom Retail đặt mục tiêu **(i) nghiên cứu triển khai hệ thống thu thập dữ liệu phát thải Scope 1 và Scope 2 để làm cơ sở xác định mục tiêu định lượng cho chiến lược thích ứng với biến đổi khí hậu; và (ii) nâng cao điểm số tự đánh giá QTCT theo thẻ điểm ACGS.**

(Scope 1: phát thải trực tiếp từ các phương tiện, máy móc; Scope 2: phát thải gián tiếp từ các nguồn năng lượng mua vào).

Thông qua các chương trình triển khai trong năm 2026, Vincom Retail từng bước hiện thực hóa các định hướng phát triển bền vững trong hoạt động đầu tư và vận hành hệ thống TTTM, đồng thời tiếp tục nâng cao giá trị hệ sinh thái bán lẻ và đóng góp vào sự phát triển bền vững của thị trường bán lẻ tại Việt Nam.

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Cơ cấu quản trị PTBV

"Cơ cấu quản trị PTBV tại Vincom Retail được xây dựng theo mô hình đa tầng và phân cấp theo chiều dọc, dựa trên sự phối hợp giữa HĐQT, Ban Điều hành và Ban quản lý vận hành tại các cơ sở TTTM."

Cơ cấu quản trị PTBV tại Vincom Retail được xây dựng theo mô hình đa tầng và phân cấp theo chiều dọc, dựa trên sự phối hợp giữa HĐQT, Ban Điều hành và Ban quản lý vận hành tại các TTTM/ KPTM. Trách nhiệm liên quan đến phát triển bền vững được lồng ghép vào cơ cấu quản trị hiện hữu, bảo đảm việc triển khai PTBV xuyên suốt và gắn liền với trách nhiệm của từng cấp lãnh đạo và đơn vị vận hành.

Vincom Retail áp dụng cơ chế quản trị PTBV thống nhất từ chiến lược đến vận hành. Chủ tịch HĐQT đại diện HĐQT giữ vai trò định hướng cao nhất, phê duyệt các mục tiêu chiến lược PTBV, đồng thời chịu trách nhiệm giám sát các nội dung phát triển bền vững được công bố. Ban Tổng Giám đốc tổ chức triển khai theo định hướng chiến lược, quản lý để tích hợp các yếu tố bền vững vào hoạt động hằng ngày, chỉ đạo thống nhất toàn hệ thống TTTM bảo đảm mục tiêu PTBV đi cùng tăng trưởng và tuân thủ pháp lý. Các Phó TGĐ và Giám đốc khối chịu trách nhiệm quản lý theo từng chuyên môn ngành dọc, đặc biệt Phó Tổng Giám đốc khối Vận hành phụ trách giám sát và nhận báo cáo từ các Ban quản lý TTTM nhằm theo dõi các chỉ số thực thi và báo cáo về cho Ban Tổng Giám đốc. Các khối chức năng làm đầu mối dữ liệu, xây dựng chính sách và đề xuất cải tiến, song song với Ban quản lý TTTM thực thi tuyến đầu, quản lý trực tiếp các vấn đề về tối ưu năng lượng, quản lý chất thải, bảo đảm an toàn và truyền thông tiêu dùng xanh tại từng cơ sở thuộc phạm vi phụ trách.

Các chủ đề trọng yếu khác về quản trị công ty được trình bày chi tiết ở chương "Quản trị công ty".

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giảm thiểu tác động môi trường

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Ứng phó với biến đổi khí hậu trong phát triển và thiết kế TTTM

Vincom Retail tích hợp các nguyên tắc thiết kế bền vững trong quá trình phát triển các dự án TTTM nhằm tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng và nâng cao khả năng thích ứng của công trình với điều kiện khí hậu ngày càng biến động. Trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ, chi phí năng lượng thường chiếm khoảng 40 – 50% tổng chi phí vận hành, do đó các giải pháp thiết kế kiến trúc và kỹ thuật đóng vai trò quan trọng trong việc giảm nhu cầu tiêu thụ năng lượng cũng như thích ứng với biến đổi khí hậu trong suốt vòng đời công trình.

Các yếu tố thiết kế trọng yếu như tỷ lệ kính trên mặt ngoài công trình (WWR), chiều cao và thể tích không gian được kiểm soát nhằm hạn chế hấp thụ nhiệt và tối ưu hiệu suất vận hành của hệ thống điều hòa không khí trung tâm (HVAC). Trên thực tế, **tỷ lệ WWR tại toàn bộ các TTTM được duy trì ở mức dưới 50%, thấp hơn ngưỡng tối đa theo quy chuẩn Việt Nam hiện hành và một số TTTM nổi tiếng nước ngoài, góp phần giảm tải nhiệt cho công trình.**

Tại các TTTM khu vực phía Bắc, hệ thống thông gió được thiết kế nhằm tận dụng điều kiện thời tiết thuận lợi, đặc biệt trong các giai đoạn nhiệt độ môi trường dao động trong khoảng 13 – 25°C, qua đó giảm nhu cầu sử dụng điều hòa trong một số thời điểm.

Tính đến năm 2025, các nguyên tắc thiết kế này được tích hợp trong hệ thống tiêu chuẩn thiết kế và triển khai nhất quán trên toàn hệ thống TTTM của Vincom Retail, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng và giảm cường độ phát thải khí nhà kính trong vận hành.

Bên cạnh đó, trong năm 2025, Vincom Retail tiếp tục triển khai các giải pháp năng lượng tái tạo, nâng tổng số TTTM lắp đặt hệ thống điện mặt trời áp mái lên 58 trên tổng 90 TTTM, bổ sung nguồn điện sạch và giảm phụ thuộc vào điện lưới.

Trong thời gian tới, Công ty dự kiến tiếp tục nghiên cứu và từng bước áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh quốc tế đối với các dự án phát triển mới, đồng thời xem xét tích hợp các giải pháp năng lượng tái tạo và vật liệu thân thiện với môi trường ngay từ giai đoạn thiết kế, tiêu biểu là dự án trọng điểm tổ hợp TTTM tại dự án Cần Giờ sẽ được nghiên cứu xây dựng trong 3 năm tới.

Tối ưu năng lượng và giảm phát thải trong vận hành

Vincom Retail xác định tối ưu năng lượng, giảm phát thải và quản lý tài nguyên nước là ưu tiên chiến lược trong định hướng phát triển bền vững, đồng hành cùng mục tiêu Net Zero 2050 của Chính phủ Việt Nam. Công ty áp dụng bộ quy định vận hành thống nhất cho toàn bộ hệ thống điện tại các TTTM, bao gồm quy trình kiểm tra – bảo dưỡng, bảo trì định kỳ, xử lý sự cố và tối ưu thiết bị để giảm thất thoát năng lượng và bảo đảm vận hành an toàn.

Để cụ thể hóa chiến lược, Vincom Retail triển khai mạnh mẽ năng lượng tái tạo và các công nghệ vận hành xanh. Năm 2025, Vincom Retail tiêu thụ tổng cộng khoảng 438,9 triệu kWh điện lưới và khoảng 15,9 triệu kWh điện mặt trời mái nhà, trong đó mô hình Vincom Mega Mall duy trì cường độ tiêu thụ điện bình quân thấp nhất (111 kWh/m²) và mô hình Vincom+ đạt tỷ lệ năng lượng tái tạo cao nhất ~25% trên tổng điện năng tiêu thụ.

Hệ thống điện mặt trời áp mái đã lắp đặt tại 58 TTTM giúp tránh phát thải tương đương gần 12.809 tấn CO_2 và tiết kiệm 22,3 tỷ đồng chi phí điện. Hệ thống trạm sạc Vgreen được mở rộng lên 5.860 trụ sạc xe máy điện và 1.371 trụ sạc ô tô điện, khuyến khích khách hàng chuyển sang phương tiện xanh.

Những kết quả này không chỉ giảm phát thải và tối ưu chi phí vận hành mà còn nâng cao uy tín thương hiệu xanh của Vincom Retail, đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của khách thuê quốc tế và nhóm khách hàng trẻ có xu hướng tiêu dùng bền vững. Công ty đang từng bước hình thành mô hình TTTM xanh – bền vững, tạo lợi thế cạnh tranh trong ngành bán lẻ hiện đại và đóng góp thực chất vào mục tiêu Net Zero quốc gia.

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giảm thiểu tác động môi trường

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

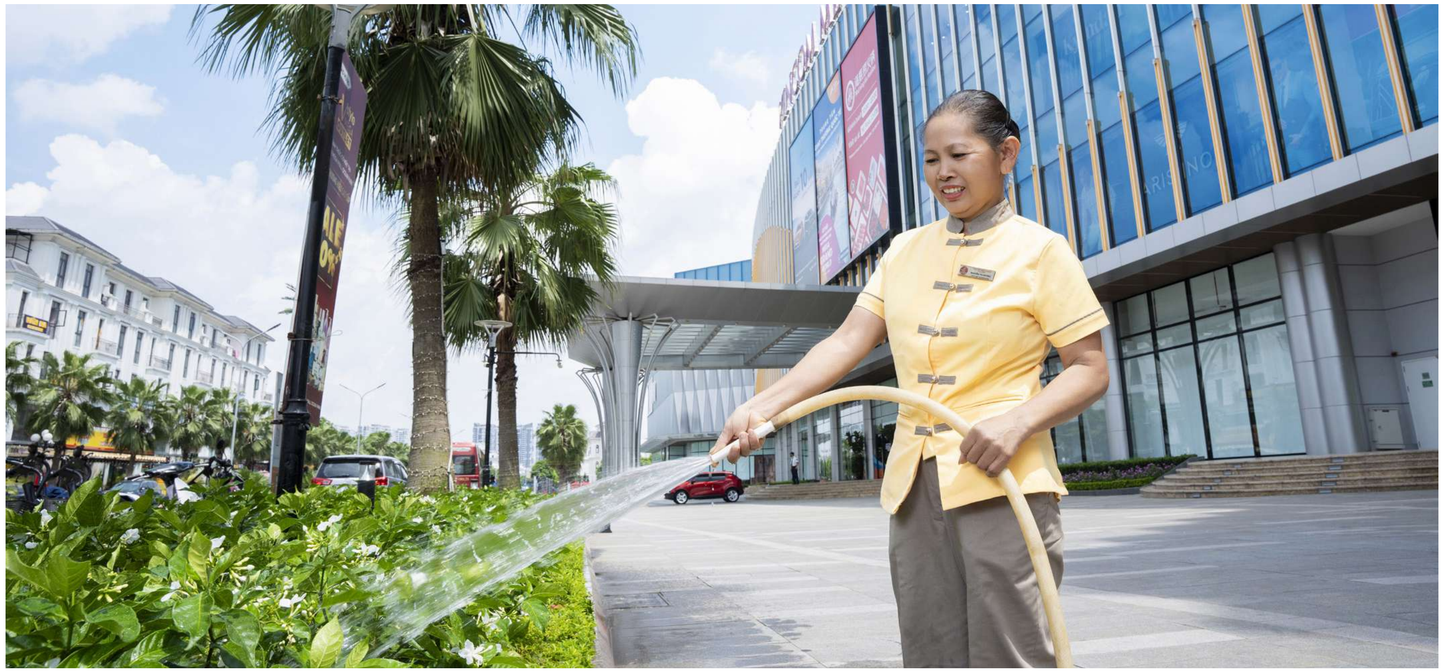
TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Quản lý tài nguyên nước và xử lý nước thải trong vận hành

Vincom Retail coi quản lý tài nguyên nước hiệu quả là một trụ cột quan trọng trong chiến lược môi trường, nhằm giảm lãng phí, bảo vệ hệ sinh thái và duy trì vận hành bền vững. Công ty tuân thủ nghiêm ngặt Quy chuẩn QCVN và các yêu cầu trong giấy phép môi trường của từng TTTM, đồng thời tích hợp quản lý rủi ro nước thải – như rò rỉ dầu mỡ và ô nhiễm từ khu F&B – vào hệ thống quản lý tác động môi trường toàn hệ thống. Bên cạnh đó, Công ty đã ban hành các quy trình vận hành tiêu chuẩn và hướng dẫn nội bộ cho đội ngũ kỹ thuật và vận hành tại các TTTM nhằm kiểm soát tiêu thụ điện, nước và quản lý chất thải trong hoạt động hàng ngày. Mục tiêu xuyên suốt là giảm tiêu thụ nước thông qua tối ưu thiết kế vận hành, và bảo đảm 100% nước thải được xử lý đạt chuẩn trước khi xả thải.



Để hiện thực hóa cam kết, Vincom Retail triển khai đồng bộ các giải pháp về hạ tầng và công nghệ: lắp đặt thiết bị vệ sinh tiết kiệm nước tại toàn bộ khu vực công cộng, thiết kế hệ thống dự trữ nước tối thiểu hai ngày và vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung, khép kín theo quy trình đa giai đoạn. Hệ thống được lập trình tự động, kiểm tra hằng ngày, phân luồng nước thải theo khu vực và yêu cầu gian hàng F&B phải sử dụng thiết bị tách mỡ – chặn rác – chặn mùi. Tất cả TTTM thực hiện quan trắc định kỳ, kiểm nghiệm tối thiểu hai lần/năm và hiệu chuẩn thiết bị để bảo đảm dữ liệu đầu ra minh bạch.

Năm 2025, **toàn hệ thống đạt 100% nước thải đạt chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT (Cột B)**, chứng minh hiệu quả của hệ thống xử lý khép kín và giám sát nghiêm ngặt. Vincom Retail sử dụng tổng cộng khoảng 3,4 triệu m^3 nước (vận hành chung và sử dụng cho các gian hàng) và duy trì cường độ tiêu thụ ổn định theo từng nhóm TTTM. Một số cơ sở ghi nhận chỉ số tái sử dụng nước nội bộ. Việc quản lý nước chặt chẽ giúp giảm lãng phí tài nguyên, ngăn ngừa ô nhiễm, bảo vệ hệ sinh thái nước tại 31/34 tỉnh/thành nơi Công ty hoạt động và giảm rủi ro pháp lý trong bối cảnh yêu cầu quản lý môi trường ngày càng nghiêm ngặt. Các kết quả này góp phần nâng cao niềm tin của cộng đồng địa phương và củng cố vị thế của Vincom Retail là doanh nghiệp bán lẻ hiện đại vận hành theo định hướng xanh – bền vững.

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giảm thiểu tác động môi trường

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Quản lý rác thải và thúc đẩy kinh tế tuần hoàn

Vincom Retail coi quản lý chất thải và kinh tế tuần hoàn là trụ cột trong chiến lược môi trường, với mục tiêu giảm ô nhiễm, hạn chế rác thải nhựa và duy trì môi trường vận hành sạch – an toàn – bền vững. Công ty áp dụng hệ thống quy định thống nhất trên toàn bộ TTTM về phân loại rác tại nguồn, quản lý rác đặc thù, kiểm soát thu gom – lưu trữ – vận chuyển – xử lý và lựa chọn nhà thầu xử lý theo tiêu chuẩn pháp luật, bảo đảm mọi quy trình đều an toàn và tuân thủ.

Các sáng kiến được triển khai đồng bộ từ hạ tầng đến vận hành: **100% TTTM có nhà rác chuyên biệt, phân loại 3 nhóm rác, thu gom 3 – 4 lần/ngày và nạo vét bể phốt, bể mỡ 2 lần/năm với giám sát ba bên**. Công ty thúc đẩy kinh tế tuần hoàn thông qua **"Trạm Xanh Tái Sinh"**, chiến dịch **"Thứ Tư Ngày Xanh"**, workshop tái chế và khuyến khích khách thuê F&B giảm nhựa dùng một lần. Vincom Retail cũng hỗ trợ kết nối khách thuê để tối ưu chuỗi cung ứng nội khối và triển khai mạnh mẽ sáng kiến **"số hóa hợp đồng – giảm sử dụng giấy", tiết kiệm 223.412 trang giấy trong năm 2025.**

Năm 2025, hệ thống phân loại được khoảng 80 tấn rác tái chế mỗi tháng, giảm đáng kể lượng rác chôn lấp. Vincom Retail cũng tham gia chiến dịch **"Cùng Hành Động Vì Biển Xanh"** tại 28/34 tỉnh thành, lan tỏa lối sống xanh đến hàng triệu khách hàng. Những kết quả này không chỉ giảm phát sinh chất thải và ô nhiễm môi trường mà còn góp phần hình thành một hệ sinh thái kinh tế tuần hoàn bền vững, nâng cao nhận thức tiêu dùng xanh trong cộng đồng và trong toàn chuỗi khách thuê.

100%

TTTM có nhà rác chuyên biệt

223.412 TRANG GIẤY

được tiết kiệm trong năm 2025

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Đảm bảo quyền lợi và hỗ trợ khách thuê phát triển bền vững

Vincom Retail coi khách thuê là đối tác chiến lược trong hệ sinh thái bán lẻ và triển khai cơ chế quản trị theo hướng phát triển bền vững. Công ty áp dụng khung quản lý vòng đời khách thuê với hợp đồng linh hoạt 3 – 5 năm, kết hợp đánh giá định kỳ dựa trên dữ liệu vận hành như lưu lượng khách và hiệu quả kinh doanh nhằm tối ưu vị trí gian hàng và hiệu suất khai thác không gian bán lẻ. Các khách thuê đồng thời phải tuân thủ các tiêu chuẩn vận hành về an toàn thực phẩm, thiết kế – thi công, sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng và quản lý rác thải.

Vincom Retail chủ động thu hút các thương hiệu quốc tế gia nhập thị trường Việt Nam, đồng thời phát huy vai trò là "bệ phóng thương hiệu" cho các doanh nghiệp bán lẻ trong nước thông qua việc tư vấn mô hình bán lẻ hiện đại, quy hoạch cụm ngành hàng và kết nối hệ sinh thái vận hành đồng bộ. Cách tiếp cận này không chỉ góp phần đa dạng hóa lựa chọn cho người tiêu dùng mà còn thúc đẩy sự phát triển của cộng đồng doanh nghiệp bán lẻ theo hướng chuyên nghiệp, bền vững và giàu năng lực cạnh tranh hơn.

Trong năm 2025, hệ thống Vincom Retail đã thu hút 269 thương hiệu mới. Nhiều thương hiệu quốc tế đã lựa chọn Vincom là điểm hiện diện đầu tiên tại Việt Nam, tiêu biểu như Wilson, IEF, Gek, Yanbaby, Mermaid, The Colorist, Lukfook Jewelry và OH!SOME. Đồng thời, nhiều thương hiệu Việt Nam cũng lựa chọn hệ thống TTTM Vincom làm nền tảng để mở rộng quy mô chuỗi cửa hàng trong năm, như Mialala với 10 cửa hàng, Hapas với 12 cửa hàng, Canifa với 6 cửa hàng, Lecos với 11 cửa hàng, Liti Baby với 24 cửa hàng; trong lĩnh vực vui chơi giải trí có Chuỗi vui chơi giải trí HD với 52 cửa hàng; trong nhóm ẩm thực có Bò Tơ Quán Mộc với 30 cửa hàng, Katinat và Phê La với 9 cửa hàng, cùng sự hiện diện của các thương hiệu như Longwang và Tienlong. **Qua đó, Vincom Retail đồng hành và là "bệ phóng" cho các thương hiệu trong nước mở rộng thị trường, nâng cao khả năng tiếp cận khách hàng và phát triển hoạt động kinh doanh một cách hiệu quả hơn.**

Đặc biệt, các TTTM Vincom tiếp tục khẳng định vai trò là điểm đến của các cửa hàng flagship và mô hình concept đặc biệt, chỉ hiện diện tại Vincom, với quy mô từ hàng nghìn đến hàng chục nghìn mét vuông, góp phần nâng cao trải nghiệm mua sắm, vui chơi giải trí và ẩm thực cho khách hàng. Sự hiện diện của các mô hình này không chỉ làm phong phú thêm hệ sinh thái bán lẻ hiện đại mà còn góp phần kiến tạo không gian tiêu dùng, trải nghiệm và kết nối cộng đồng tại các địa phương nơi Vincom Retail hiện diện.

Trong đó, **hệ thống đã ghi nhận 08 cửa hàng flagship tiêu biểu**, bao gồm: Adidas tại TTTM Vincom Center Đồng Khởi; Anta Super Store tại TTTM Vincom Mega Mall Royal City và TTTM Vincom Plaza Thái Nguyên; OH!SOME tại TTTM Vincom Mega Mall Vũ Yên; Wolfoo City tại TTTM Vincom Mega Mall Vũ Yên; Kuka Home và DIY tại TTTM Vincom Mega Mall Royal City; Aeon Beta Cinema tại TTTM Vincom Mega Mall Smart City.

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giảm thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Đảm bảo quyền lợi và hỗ trợ khách thuê phát triển bền vững (tiếp theo)

Bên cạnh đó, Vincom Retail cũng phát triển 12 cửa hàng và mô hình concept đặc biệt, nổi bật như Puma FOC tại TTTM Vincom Plaza Quang Trung; The New Playground tại TTTM Vincom Center Đồng Khởi; Lukfook Jewelry tại TTTM Vincom Center Landmark 81; các mô hình food court và buffet hải sản tại TTTM Vincom Center Bà Triệu; không gian trải nghiệm thực tế ảo immersive như Nexaverse tại TTTM Vincom Mega Mall Times City và XSpace tại TTTM Vincom Mega Mall Royal City; cùng các mô hình dịch vụ như Spa Amare và MComplex. Các mô hình này góp phần gia tăng giá trị sử dụng của trung tâm thương mại, đáp ứng xu hướng tiêu dùng trải nghiệm, đồng thời nâng cao sức hấp dẫn của điểm đến bán lẻ theo hướng hiện đại, năng động và bền vững.

Vincom Retail cũng thúc đẩy các sáng kiến kinh doanh bền vững cùng khách thuê, đặc biệt trong ngành hàng F&B. Trong năm 2025, các gian hàng F&B trong hệ thống Vincom đã thay thế trung bình 1,8 triệu cốc nhựa và 400.000 ống hút nhựa mỗi tháng bằng vật liệu thân thiện môi trường. Công ty đồng thời triển khai nhiều hoạt động marketing và mô hình bán lẻ đa kênh (O2O) như TikTok/Livestream Hub tại TTTM Vincom Mega Mall Royal City nhằm gia tăng lưu lượng khách và hỗ trợ doanh số cho khách thuê.

Trong thời gian tới, Vincom Retail dự kiến tiếp tục nâng cấp các nền tảng quản lý tài sản và chăm sóc khách thuê nhằm tăng cường minh bạch dữ liệu và xây dựng các KPI đo lường tác động kinh tế, xã hội và môi trường từ hệ sinh thái khách thuê, qua đó nâng cao khả năng chống chịu của hệ sinh thái bán lẻ trước các biến động thị trường.

Vincom Retail coi khách thuê là đối tác chiến lược trong hệ sinh thái bán lẻ và triển khai cơ chế quản trị theo hướng phát triển bền vững.

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Quản lý an toàn và trải nghiệm khách hàng mua sắm

Vincom Retail xác định trải nghiệm khách hàng là yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển hệ thống TTTM, hướng tới xây dựng môi trường mua sắm an toàn, thuận tiện và phù hợp với sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng.

Công ty triển khai quản trị trải nghiệm đa kênh thông qua nền tảng khách hàng thân thiết VinClub. Trên cơ sở hợp tác giữa VinClub và các thương hiệu đang kinh doanh tại Vincom, khách hàng có thêm cơ hội tiếp cận các hình thức thanh toán linh hoạt bằng VPoint, e-voucher cùng nhiều ưu đãi độc quyền, qua đó góp phần cá nhân hóa trải nghiệm và gia tăng mức độ gắn kết với hệ sinh thái Vingroup. Thông qua vai trò kết nối của Vincom Retail, VinClub đã hợp tác với hơn 30 thương hiệu hàng đầu, triển khai tại gần 300 cửa hàng trong hệ thống TTTM Vincom trên toàn quốc. Sự phối hợp này không chỉ mang đến thêm quyền lợi thiết thực cho thành viên VinClub trong các lĩnh vực ẩm thực, thời trang, phụ kiện, vui chơi giải trí và mua sắm, mà còn góp phần hỗ trợ các đối tác bán lẻ mở rộng khả năng tiếp cận tệp khách hàng lớn, nâng cao hiệu quả kinh doanh và tăng cường sự hiện diện thương hiệu trong hệ thống Vincom. Sự đồng hành giữa Vincom Retail và VinClub qua đó góp phần tối đa hóa lợi ích cho khách hàng, nâng cao trải nghiệm tiêu dùng theo hướng thuận tiện, hấp dẫn và ngày càng cá nhân hóa, đồng thời củng cố vai trò của Vincom Retail như một mắt xích quan trọng trong hệ sinh thái tiêu dùng tích hợp của Vingroup.

Vincom Retail đồng thời điều chỉnh cơ cấu ngành hàng theo hướng linh hoạt thông qua chiến lược cơ cấu ngành hàng, từng bước mở rộng các ngành hàng trải nghiệm như ẩm thực (F&B), giải trí và hoạt động cộng đồng. Nhờ đó, diện tích dành cho các ngành hàng trải nghiệm đạt hơn 43% tổng diện tích thương mại trong năm 2025, góp phần thu hút nhóm khách hàng trẻ, đặc biệt là Gen Z.

An toàn vận hành được duy trì thông qua hệ thống tiêu chuẩn thống nhất về an ninh, an toàn và phòng cháy chữa cháy (PCCC). Trong năm 2025, **100% trong tổng số 90 TTTM đã tổ chức diễn tập PCCC, trong đó có 1 cuộc diễn tập phối hợp với cơ quan chức năng, và hệ thống không ghi nhận sự cố nghiêm trọng nào.** Hệ thống an ninh – kỹ thuật trực 24/7, camera và hạ tầng an toàn tại bãi đỗ xe được vận hành đồng bộ nhằm bảo vệ an toàn vật lý của khách ghé thăm.

Bên cạnh đó, Công ty đã triển khai một loạt các hoạt động Marketing gắn kết cộng đồng khách hàng: chuyển dịch marketing mạnh mẽ từ hỗ trợ bán hàng sang **kích hoạt nhu cầu xã hội và gắn kết cộng đồng**. Trong năm 2025, hệ thống các TTTM đã triển khai hơn **13.000 sự kiện, tăng 50%**, góp phần thu hút **232 triệu lượt đến TTTM, KPTM do Vincom Retail quản lý, vận hành, tăng 21%** so năm 2024, với các chuỗi sự kiện mới như Fashion Runway, Fan meeting, Hiphop Tournament và các dự án văn hóa nghệ thuật đại chúng. Bên cạnh các hoạt động trải nghiệm, Vincom đẩy mạnh các **chương trình mua sắm quy mô lớn, an toàn và uy tín**, phối hợp cùng thương hiệu và đối tác với sản phẩm có nguồn gốc rõ ràng, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng chất lượng ngày càng cao của khách hàng. Thông qua đó, Vincom không chỉ tạo được lưu lượng khách mua sắm dồi dào, mà còn **xây dựng niềm tin tiêu dùng**, đồng hành cùng gia đình, giới trẻ và cộng đồng sáng tạo, góp phần **nâng tầm đời sống văn hóa địa phương và củng cố vị thế thương hiệu Vincom trên toàn quốc.**

Trong thời gian tới, Vincom Retail dự kiến ứng dụng phân tích dữ liệu và trí tuệ nhân tạo (AI) để đo lường các chỉ số trải nghiệm như thời gian lưu trú, tần suất quay lại và mức độ tương tác tại từng khu vực, qua đó tiếp tục tối ưu bố trí không gian bán lẻ và nâng cao hiệu quả vận hành toàn hệ thống.

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giả thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Quyền, phúc lợi và phát triển nguồn nhân lực

Vincom Retail đặt con người là trung tâm trong mọi chiến lược phát triển và tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn GRI về việc làm, quyền lợi, an toàn lao động và phát triển nghề nghiệp. **Công ty cam kết không sử dụng lao động trẻ em hoặc cưỡng bức, đảm bảo 100% người lao động được tham gia BHXH, nghỉ phép và khám sức khỏe định kỳ theo quy định.** Hệ thống phúc lợi cạnh tranh tiếp tục được duy trì trong năm 2025, bao gồm bảo hiểm sức khỏe mở rộng cho CBNV và người thân, hỗ trợ khi gặp rủi ro, ưu đãi hệ sinh thái Vingroup và các chương trình phúc lợi thường niên.

Trong năm 2025, Công ty có 1.762 nhân sự. **Công ty bổ nhiệm 130 quản lí mới, trong đó 74% là nhân sự nội bộ, phản ánh hiệu quả của chiến lược phát triển dựa trên năng lực và quy hoạch kế nhiệm.**

Về ATVSLĐ, Công ty duy trì môi trường làm việc an toàn, không ghi nhận bất kỳ trường hợp tử vong, chấn thương hay bệnh nghề nghiệp nào trong năm 2025 (áp dụng cho cả nhân sự nội bộ và nhà thầu). Công tác đào tạo an toàn – PCCC và diễn tập khẩn cấp được triển khai liên tục tại toàn bộ TTTM.

Về đào tạo – phát triển, năm 2025 ghi nhận 147.266 giờ đào tạo, tăng 3% so với 2024; bình quân 81,27 giờ/CBNV. Các chương trình trọng điểm bao gồm đào tạo lãnh đạo, đào tạo vận hành – kỹ thuật, kỹ năng dịch vụ và các chủ đề ESG. 89,5% CBNV đạt kết quả loại A/B trong kỳ thi tay nghề, tiếp tục khẳng định chất lượng đội ngũ vận hành.

Công ty duy trì môi trường làm việc đa dạng – công bằng – hòa nhập, với tỷ lệ nữ trong cấp quản lý đạt 43%, và không ghi nhận trường hợp nào vi phạm quy định về phân biệt đối xử. Các chính sách bảo vệ người tố giác và quyền riêng tư được áp dụng nghiêm túc nhằm đảm bảo tiếng nói của người lao động luôn được tôn trọng.

Công ty bổ nhiệm 130 quản lí mới, trong đó

74% là nhân sự nội bộ

Năm 2025 ghi nhận

147.266 GIỜ ĐÀO TẠO

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

Tuyên bố về PTBV

Tổng quan về Báo cáo PTBV

Định hướng chiến lược về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

TTTM xanh: Nâng cao hiệu quả vận hành và giảm thiểu tác động môi trường

Phát triển hệ sinh thái bền vững: Vì khách thuê, vì khách hàng, vì cộng đồng đô thị

7 Báo cáo tài chính

Kiến tạo giá trị cho đối tác và cộng đồng địa phương

Vincom Retail coi cộng đồng địa phương là bên liên quan trọng yếu và tích hợp phát triển bền vững vào toàn bộ vòng đời dự án. Mỗi TTTM được định vị như "cực tăng trưởng" giúp gắn kết cộng đồng và nâng cấp diện mạo đô thị, đặc biệt tại các đô thị cấp 2 – 3. Công ty duy trì đối thoại thường xuyên với chính quyền và tổ chức xã hội; triển khai mô hình trải nghiệm thế hệ mới One-stop Shoppertainment và Life-design Mall, ra mắt Vincom Collection tại các đại đô thị/điểm đến du lịch.

Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom (VCCA), với không gian triển lãm gần 1.700 m^2 tại Vincom Mega Mall Royal City, là sáng kiến trọng tâm của chúng tôi nhằm đưa nghệ thuật đến gần hơn với công chúng và mở rộng vai trò của TTTM như một không gian văn hóa trong đô thị. **Trong năm 2025, VCCA đã đón tiếp hơn 500.000 lượt khách tham quan, tổ chức 12 triển lãm nghệ thuật với tổng thời gian mở cửa 320 ngày, cùng 39 sự kiện giáo dục nghệ thuật, qua đó duy trì sức hút ngày càng lớn đối với công chúng yêu nghệ thuật và khách hàng.**

Thông qua việc tích hợp nghệ thuật trong không gian TTTM và duy trì mô hình tiếp cận mở, VCCA góp phần đưa nghệ thuật gần hơn với công chúng, đồng thời tạo điều kiện để nghệ sĩ và cộng đồng sáng tạo phát triển và thử nghiệm các ý tưởng mới. Các hoạt động triển lãm và giáo dục nghệ thuật tại VCCA cũng góp phần lan tỏa kiến thức, nâng cao nhận thức và khả năng cảm thụ nghệ thuật, đồng thời hình thành một không gian văn hóa – trải nghiệm trong đời sống đô thị, qua đó nâng cao trải nghiệm khách hàng và từng bước định vị TTTM của Vincom Retail là điểm đến tích hợp giữa mua sắm, văn hóa và phong cách sống.

Về kinh tế – xã hội, Vincom Retail ưu tiên tuyển dụng lao động bản địa, phối hợp tổ chức gian hàng OCOP và đặc sản vùng miền, tài trợ trường học, đường giao thông nông thôn, chương trình "Trao quà Tết", và huy động TTTM làm điểm hậu cần khi thiên tai. **Năm 2025, Công ty giải ngân 5.704.048.000 đồng (123% kế hoạch) cho các hoạt động cộng đồng, qua đó hỗ trợ chuyển dịch kinh tế địa phương, nâng tầm bản sắc văn hóa công cộng và củng cố niềm tin xã hội đối với thương hiệu.**

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo của Ban Giám đốc

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch	Thành viên Hội đồng Quản trị lần đầu vào ngày 09 tháng 9 năm 2017 và tiếp tục được tái bổ nhiệm lần lượt tại 2 nhiệm kỳ tiếp theo (nhiệm kỳ 2018 – 2023, nhiệm kỳ 2023 – 2028)
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên	Thành viên Hội đồng Quản trị lần đầu vào ngày 23 tháng 6 năm 2021 và được tái bổ nhiệm tại nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") lần đầu vào ngày 23 tháng 4 năm 2024 và hoạt động theo nhiệm kỳ chung của HĐQT (nhiệm kỳ 2023 – 2028)
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập lần đầu vào ngày 05 tháng 01 năm 2021 và được tái bổ nhiệm tại nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 4 năm 2023
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập lần đầu vào ngày 26 tháng 5 năm 2020 và được tái bổ nhiệm vào nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 4 năm 2023

Ban Giám đốc

Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Hoàng Mây	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Bà Nguyễn Việt Hà Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Ông Trần Xuân Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025

Báo cáo của Ban Giám đốc

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính
(Theo Giấy Ủy quyền số 91/2024/GUQ-VCR ngày 04 tháng 6 năm 2024)

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi: Các Cổ đông, HĐQT và BGD của Công ty CP Vincom Retail

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán 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 riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Trần Xuân Ánh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0723-2023-001-1

Nguyễn Khương Duy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 5063-2025-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM
Ngày 16 tháng 3 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.058.426**	**6.100.976**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**356.865**	**98.983**
1.	Tiền	111		296.865	98.983
2.	Các khoản tương đương tiền	112		60.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**23.846**	**22.700**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	23.846	22.700
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.561.181**	**474.405**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	278.053	355.890
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.197.951	2.419
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	174.958	220.956
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(89.781)	(104.860)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**8.682**	**9.126**
1.	Hàng tồn kho	141		8.682	9.126
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**107.852**	**5.495.762**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	11.595	15.234
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		90.283	694
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		5.974	136
4.	Tài sản ngắn hạn khác	155	15	-	5.479.698

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**42.088.321**	**31.355.984**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**561**	**561**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	9	561	561
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**7.847**	**17.108**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.512	4.510
	- Nguyên giá	222		20.555	23.278
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.043)	(18.768)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	5.335	12.598
	- Nguyên giá	228		74.710	74.898
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(69.375)	(62.300)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**13**	**3.394.490**	**4.938.447**
	- Nguyên giá	231		4.666.601	6.532.274
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.272.111)	(1.593.827)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**29.961**	**23.965**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		29.961	23.965
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**17.253.734**	**16.337.506**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		14.094.162	13.976.356
2.	Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	253		3.159.572	2.361.150
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**21.401.728**	**10.038.397**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	14	95.032	104.531
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	16	20.767	22.355
3.	Tài sản dài hạn khác	268	15	21.285.929	9.911.511
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**44.146.747**	**37.456.960**

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**9.438.450**	**9.934.008**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.892.417**	**3.935.152**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	597.815	433.553
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	45.537	23.382
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	696.056	217.670
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	583.790	218.650
5.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	14.521	15.172
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	140.910	190.510
7.	Vay ngắn hạn	320	23	813.788	2.836.215
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**6.546.033**	**5.998.856**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	141.120	152.458
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	196.644	3.495.628
3.	Vay dài hạn	338	24	6.208.269	2.350.770

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**34.708.297**	**27.522.952**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**25**	**34.708.297**	**27.522.952**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		23.288.184	23.288.184
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.000	5.000
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.322.388	6.137.043
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		6.137.043	5.438.075
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		7.185.345	698.968
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**44.146.747**	**37.456.960**

Nguyễn Thanh Hoài
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo thường niên 2025

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 02 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**28**	**2.059.343**	**2.203.296**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**2.059.343**	**2.203.296**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	1.265.690	1.401.893
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**793.653**	**801.403**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	6.635.495	1.113.581
6.	Chi phí tài chính	22	32	1.271.009	866.611
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		875.274	451.751
7.	Chi phí bán hàng	25	33	50.303	117.640
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	123.359	128.481
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**5.984.477**	**802.252**
10.	Thu nhập khác	31	34	1.982.085	82.293
11.	Chi phí khác	32	35	102.061	8.151
12.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**1.880.024**	**74.142**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**7.864.501**	**876.394**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	677.568	188.879
15.	Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	16	1.588	(11.453)
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**7.185.345**	**698.968**

Nguyễn Thanh Hoài
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***7.864.501***	***876.394***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	220.070	267.721
	Các khoản dự phòng	03	(15.079)	49.174
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	63.535	71.665
	(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(8.601.758)	(1.113.528)
	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành	06	939.124	594.554
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***470.393***	***745.980***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	(5.234.090)	(5.551.027)
	Thay đổi hàng tồn kho	10	321	(341)
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(3.129.151)	3.103.462
	Thay đổi chi phí trả trước	12	18.676	(11.094)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(583.619)	(446.461)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(187.697)	(198.289)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(8.645.167)***	***(2.357.770)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.912.327)	(2.379.365)
2.	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	121.578	2.635.163
3.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.173	136
4.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.994)	(1.351.647)
5.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.992	1.934.678
6.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(312.539)	(17.238)
7.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	3.605.381	-
8.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.686.869	90.918
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***7.190.133***	***912.645***

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	9.218.960	4.237.956
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.506.044)	(4.070.908)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.712.916***	***167.048***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**257.882**	**(1.278.077)**
	Tiền đầu năm	**60**	**98.983**	**1.377.060**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**356.865**	**98.983**

Nguyễn Thanh Hoài
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

1. Thông tin khái quát

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 27 ngày 06 tháng 6 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 06 tháng 11 năm 2017 với mã chứng khoán là VRE.

Công ty có trụ sở chính tại Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên (nay là phường Phúc Lợi), Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 489 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 674 người).

2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

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

3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển n hượng bất động sản của Công ty 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 thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo thường niên 2025

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

1. Thông tin khái quát (tiếp theo)

4 Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (i)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
2.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (i)	Bắc Ninh	Đã sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
3.	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
4.	Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT (ii)	Hà Nội	Không còn là công ty con		Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí

(i) Theo Nghị quyết số 10/2025/NQ-HĐQT-VCR ngày 26 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail. Ngày 11 tháng 9 năm 2025, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 21.

(ii) Theo Nghị quyết số 14/2025/NQ-HĐQT-VCR ngày 28 tháng 10 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tương đương 99,99% vốn điều lệ của Công ty tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT. Tại ngày 31 tháng 10 năm 2025, Công ty đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT cho bên thứ ba.

5 Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng và năm tài chính

1 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) với đơn vị làm tròn là triệu VND, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm.

2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước),
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200,
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200, và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh

Công ty tham gia vào các thỏa thuận hợp tác với các đối tác để phát triển và xây dựng Trung tâm Thương mại ("TTTM"). Trong giai đoạn phát triển và xây dựng các TTTM, các khoản tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận ở chỉ tiêu Tài sản dài hạn khác trên Bảng cân đối kế toán. Từ thời điểm TTTM đi vào hoạt động, Công ty sẽ có toàn quyền vận hành, quản lý, khai thác và kinh doanh các trung tâm thương mại và phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ các hoạt động của trung tâm thương mại cho đối tác. Các khoản đầu tư của Công ty liên quan đến các thỏa thuận hợp tác này được hạch toán là Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh trên Bảng cân đối kế toán vào ngày trung tâm thương mại được bàn giao cho Công ty để hoạt động thương mại cho đến khi hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển giao các tài sản này cho Công ty, trong trường hợp này Công ty được quyền đối trừ nghĩa vụ thanh toán giá chuyển nhượng tài sản hoặc giá chuyển nhượng vốn với toàn bộ giá trị các khoản đầu tư này .

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

4 Nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng phải trả cho các nhà thầu, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính là các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

6 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 15

7 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản giá trị vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 08 năm.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo thường niên 2025

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

8 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn. Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

9 Bất động sản đầu tư

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép. Quyền sử dụng đất lâu dài không tính hao mòn.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	05 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 25

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

11 Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm tiền thuê mặt bằng, chi phí sửa chữa lớn, công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê mặt bằng phản ánh các khoản tiền thuê trả trước cho nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí sửa chữa lớn và các khoản khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

12 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm hiện hành nhưng thực tế chưa chi trả và những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm hạch toán. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh và số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận là khoản hoàn nhập hoặc bổ sung vào chi phí trong năm.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo ước tính khoản phải trả dựa trên biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên.

13 Trái phiếu phát hành

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

14 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

15 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán từ hoạt động cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

(b) 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;

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

(d) Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Đồng thời, Công ty thực ghi nhận giá trị còn lại của tài sản cho thuê này là giá vốn tương ứng với doanh thu một lần này.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

17 Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, Công ty đã có các thỏa thuận để phòng ngừa rủi ro hối đoái thì Công ty không đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ đã sử dụng công cụ tài chính để phòng ngừa rủi ro hối đoái.

18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

19 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm Triệu VND	**Số đầu năm** Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	296.835	98.983
Tiền đang chuyển	30	-
Các khoản tương đương tiền (i)	60.000	-
	356.865	**98.983**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngân hàng với lãi suất là 4,75%/năm.

6. Đầu tư tài chính

	Số cuối năm Triệu VND		**Số đầu năm** Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến dưới 12 tháng (i)	23.846	23.846	22.700	22.700
	23.846	**23.846**	**22.700**	**22.700**

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 6,15%/năm đến 7,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,1%/năm).

	Số cuối năm Triệu VND			**Số đầu năm** Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
b. Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	12.866.009	-	(i)	12.168.956	-	(i)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	-	-	(i)	571.609	-	(i)
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	1.228.153	-	(i)	1.228.153	-	(i)
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	-	-	(i)	7.638	-	(i)
	14.094.162	**-**	**-**	**13.976.356**	**-**	**-**

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào công ty chưa niêm yết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

6. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm như sau:

Công ty con	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Đã sáp nhập với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	Không còn là công ty con	Chưa hoạt động

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
c. Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)		
Các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.159.572	2.361.150
	3.159.572	**2.361.150**

(i) Số dư cuối năm bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh với các bên liên quan cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần Trung tâm Thương mại ("TTTM") của một số dự án bất động sản. Các bên sẽ thực hiện chuyển nhượng các tài sản hoặc phần vốn góp tương ứng đối với trường hợp chuyển nhượng công ty khi đáp ứng đủ điều kiện pháp lý về chuyển nhượng dự án.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	170.423	246.936
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	105.435	103.243
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.195	5.711
	278.053	**355.890**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	83.797	139.425

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Trả trước cho người bán liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	1.184.412	-
Trả trước cho người bán liên quan đến hoạt động khác	13.539	2.419
	1.197.951	**2.419**
Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	1.189.815	944

(i) Số dư cuối năm phản ánh khoản trả trước cho một công ty liên quan để nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán.

9. Phải thu khác

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	126.864	196.877
Phải thu các khoản chi hộ	21.444	10.075
Phải thu ngắn hạn khác	26.650	14.004
	174.958	**220.956**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	132.888	209.553
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	561	561
	561	**561**

10. Nợ xấu

	Số cuối năm Triệu VND		Số đầu năm Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	57.163	-	57.163	-
Các đối tượng khác	41.605	8.987	178.654	130.957
	98.768	**8.987**	**235.817**	**130.957**
Số trích lập dự phòng		**89.781**		**104.860**

Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc của các khoản công nợ trừ đi giá trị dự phòng đã trích lập.

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**226**	**17.344**	**5.708**	**23.278**
Tăng trong năm	-	869	-	869
Góp vốn vào công ty con	(226)	(2.299)	(401)	(2.926)
Thanh lý	-	(555)	(111)	(666)
Số dư cuối năm	**-**	**15.359**	**5.196**	**20.555**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**226**	**14.136**	**4.406**	**18.768**
Khấu hao trong năm	-	1.366	711	2.077
Góp vốn vào công ty con	(226)	(1.610)	(359)	(2.195)
Thanh lý	-	(496)	(111)	(607)
Số dư cuối năm	**-**	**13.396**	**4.647**	**18.043**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**-**	**3.208**	**1.302**	**4.510**
Tại ngày cuối năm	**-**	**1.963**	**549**	**2.512**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 13.409 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12.037 triệu VND).

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính Triệu VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	**74.898**
Góp vốn vào công ty con	(188)
Số dư cuối năm	**74.710**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	**62.300**
Khấu hao trong năm	7.215
Góp vốn vào công ty con	(140)
Số dư cuối năm	**69.375**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	**12.598**
Tại ngày cuối năm	**5.335**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 51.160 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 49.519 triệu VND).

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**5.101.061**	**1.431.213**	**6.532.274**
Tăng trong năm	-	209	209
Góp vốn vào công ty con	(1.654.180)	(211.299)	(1.865.479)
Thanh lý	-	(403)	(403)
Số dư cuối năm	**3.446.881**	**1.219.720**	**4.666.601**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**906.175**	**687.652**	**1.593.827**
Khấu hao trong năm	104.938	105.840	210.778
Góp vốn vào công ty con	(396.400)	(136.011)	(532.411)
Thanh lý	-	(83)	(83)
Số dư cuối năm	**614.713**	**657.398**	**1.272.111**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**4.194.886**	**743.561**	**4.938.447**
Tại ngày cuối năm	**2.832.168**	**562.322**	**3.394.490**

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty 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 2025, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 156.929 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 112.249 triệu VND).

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo thường niên 2025

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

14. Chi phí trả trước

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.595	15.234
	11.595	**15.234**
b. Dài hạn		
Tiền thuê mặt bằng trả trước	65.765	67.240
Chi phí sửa chữa lớn	15.252	22.138
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.626	8.239
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.389	6.914
	95.032	**104.531**
Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn cho bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	65.765	67.240

15. Tài sản khác

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh số 38) (i)	-	5.479.698
	-	**5.479.698**
b. Dài hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh số 38) (i)	10.383.168	-
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Chi tiết tại Thuyết minh số 38) (ii)	9.430.345	9.911.511
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	-
	21.285.929	**9.911.511**

(i) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một số dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán. Trong năm, Công ty và bên liên quan đã ký kết phụ lục điều chỉnh gia hạn thời gian bàn giao quỹ căn sang năm 2027. Theo đó, số dư các khoản đặt cọc này được phân loại sang dài hạn.

(ii) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho một số công ty liên quan và bên thứ ba ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 10%/năm và 12%/năm.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

16. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	20.767	22.355
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**20.767**	**22.355**
	Năm nay Triệu VND	**Năm trước** Triệu VND
b. Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại		
Ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	1.588	(11.453)
	1.588	**(11.453)**

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND		Số đầu năm Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	590.557	590.557	425.210	425.210
Phải trả cho các bên khác	7.258	7.258	8.343	8.343
	597.815	**597.815**	**433.553**	**433.553**

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Người mua trả trước khác	45.537	23.382
	45.537	**23.382**

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	22.126	122.692	127.893	16.925
Thuế thu nhập doanh nghiệp	184.787	677.568	187.697	674.658
Thuế thu nhập cá nhân	5.153	47.250	49.038	3.365
Các loại thuế khác	5.604	46.809	51.305	1.108
	217.670	**894.319**	**415.933**	**696.056**

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Lãi vay phải trả	377.959	90.857
Chi phí lương phải trả	34.311	33.680
Chi phí phải trả khác	171.520	94.113
	583.790	**218.650**
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	223.281	66.436

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

21. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	14.521	15.172
	14.521	**15.172**
b. Dài hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	141.120	152.458
	141.120	**152.458**
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	17.806	18.221

22. Phải trả khác

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	84.195	128.150
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	23.846	22.700
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	13.185	12.172
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.684	27.488
	140.910	**190.510**
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	162	24.770
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	196.644	195.628
Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	-	3.300.000
	196.644	**3.495.628**
Trong đó: Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	231	9.436

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

23. Vay ngắn hạn

	Số đầu năm Triệu VND		Trong năm Triệu VND		Số cuối năm Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**2.836.215**	**2.836.215**	**5.991.000**	**8.013.427**	**813.788**	**813.788**
Trái phiếu đến hạn	1.988.427	1.988.427	-	1.988.427	-	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 38)	847.788	847.788	5.991.000	6.025.000	813.788	813.788
	2.836.215	**2.836.215**	**5.991.000**	**8.013.427**	**813.788**	**813.788**

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Bên cho vay/bên cho thuê tài chính	Số tiền Triệu VND	Đơn vị tiền tệ gốc vay	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	813.788	VND	Khoản nợ gốc và lãi trả 1 lần vào cuối kỳ hạn là tháng 6 năm 2026	Lãi suất trong năm là 12%/năm	Không có tài sản đảm bảo
		813.788				

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo thường niên 2025

24. Vay dài hạn

	Số đầu năm Triệu VND		Trong năm Triệu VND		Số cuối năm Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**2.350.770**	**2.350.770**	**6.208.269**	**2.350.770**	**6.208.269**	6.208.269
Khoản vay hợp vốn dài hạn	2.350.770	2.350.770	6.208.269	2.350.770	6.208.269	6.208.269
	2.350.770	**2.350.770**	**6.208.269**	**2.350.770**	**6.208.269**	**6.208.269**
Trong đó						
- Số phải trả sau 12 tháng	2.350.770				6.208.269	

Thông tin chi tiết các khoản vay hợp vốn dài hạn như sau:

STT	Bên cho vay/bên cho thuê tài chính	Số tiền Triệu VND	Đơn vị tiền tệ gốc vay	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Deutsche Bank AG - Singapore Branch	4.148.269	VND	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 7 năm 2028; - Trả lãi theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Lãi suất 9%/năm	(i)
2	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	2.060.000	VND	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 8 năm 2028; - Trả lãi theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 7,68%/năm	(i)
		6.208.269				

(i) Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi công ty con của Công ty.

25. Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số đầu năm trước	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**5.438.075**	**26.823.984**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	698.968	698.968
Số dư cuối năm trước	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**6.137.043**	**27.522.952**
Số đầu năm nay	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**6.137.043**	**27.522.952**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	7.185.345	7.185.345
Số dư cuối năm nay	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**13.322.388**	**34.708.297**

Cổ phiếu	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	**2.328.818.410**	**2.328.818.410**
Cổ phiếu phổ thông	*2.328.818.410*	*2.328.818.410*
Số lượng cổ phiếu quỹ	56.500.000	56.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.272.318.410	2.272.318.410
Cổ phiếu phổ thông	*2.272.318.410*	*2.272.318.410*

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	Số cuối năm	**Số đầu năm**
a. Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	5,00	-

	Số cuối năm Triệu VND	**Số đầu năm** Triệu VND
b. Nợ khó đòi đã xử lý		
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	11.654	-
Phải thu các khách hàng khác	32.703	682
	44.357	**682**

27. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh và cho thuê bất động sản. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu. Thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

28. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.579.236	1.769.891
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	462.103	411.229
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	18.004	22.176
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2.059.343**	**2.203.296**
Trong đó: Doanh thu chủ yếu từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	575.019	554.566

29. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	938.976	1.083.046
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	320.773	310.999
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	5.941	7.848
	1.265.690	**1.401.893**

30. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí nhân viên	284.798	308.960
Chi phí khấu hao và hao mòn	220.070	267.722
Phí quản lý	116.767	107.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	728.469	793.585
Chi phí dự phòng	29.278	49.918
Chi phí khác	59.970	120.086
	1.439.352	**1.648.014**

31. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia (i)	4.480.000	-
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	2.145.324	1.113.581
Lãi từ chuyển nhượng phần vốn góp	10.171	-
	6.635.495	**1.113.581**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	6.484.078	1.059.605

(i) Theo Nghị quyết số 12/2025/NQ-HĐQT-VCR ngày 27 tháng 9 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail – công ty con của Công ty thực hiện chi trả lợi nhuận 4.480 tỷ VND cho chủ sở hữu.

32. Chi phí tài chính

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lãi tiền vay, phát hành các khoản vay và trái phiếu	939.124	594.554
Chênh lệch tỷ giá	80.937	73.493
Chi phí tài chính khác	250.948	198.564
	1.271.009	**866.611**
Trong đó: Chi phí tài chính chủ yếu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	242.943	67.133

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

33. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	7.393	20.981
Chi phí quảng cáo	31.205	29.806
Chi phí khác	11.705	66.853
	50.303	**117.640**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí quản lý doanh nghiệp được phân bổ	49.038	47.845
Chi phí tài trợ	31.197	30.000
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	29.278	49.918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.846	718
	123.359	**128.481**

34. Thu nhập khác

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chênh lệch từ đánh giá tài sản mang đi góp vốnưu	1.965.848	-
Các khoản khác	16.237	82.293
	1.982.085	**82.293**

35. Chi phí khác

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí bồi thường	87.023	6.930
Chi phí khác	15.038	1.221
	102.061	**8.151**

36. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	678.715	188.906
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(1.147)	-
Điều chỉnh tạm nộp thuế 1% từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(27)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**677.568**	**188.879**

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

36. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay Triệu VND			Năm trước Triệu VND		
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD	Tổng	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD	Tổng
Lợi nhuận trước thuế	**-**	**7.864.501**	**7.864.501**	**(419)**	**876.813**	**876.394**
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế						
Trừ:	**-**	**(4.587.220)**	**(4.587.220)**	**-**	**(49.826)**	**(49.826)**
Thu nhập không chịu thuế	-	*(4.480.000)*	*(4.480.000)*	-	-	-
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	-	*(107.220)*	*(107.220)*	-	*(49.826)*	*(49.826)*
Cộng:	**-**	**110.559**	**110.559**	**-**	**117.960**	**117.960**
Chi phí không được trừ khác	-	*11.020*	*11.020*	-	*10.740*	*10.740*
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	-	*105.272*	*105.272*	-	*107.220*	*107.220*
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**-**	**3.393.573**	**3.393.573**	**-**	**944.947**	**944.947**
Chuyển lỗ từ hoạt động bất động sản	-	-	-	-	(419)	(419)
Thu nhập tính thuế	**-**	**3.393.573**	**3.393.573**	**-**	**944.528**	**944.528**
Thuế suất	-	20%	20%	-	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	**-**	**678.715**	**678.715**	**-**	**188.906**	**188.906**

37. Các khoản cam kết

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Nhóm Công ty là bên cho thuê

Công ty 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:

	Số cuối năm Triệu VND	**Số đầu năm** Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	263.521	470.277
Trên 1 năm đến 5 năm	793.410	1.190.148
Trên 5 năm	1.057.764	1.529.397
	2.114.695	**3.189.822**

Các khoản cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên đi thuê

Công ty 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 như sau:

	Số cuối năm Triệu VND	**Số đầu năm** Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	18.491	26.949
Trên 1 năm đến 5 năm	73.965	109.171
Trên 5 năm	703.300	1.009.268
	795.756	**1.145.388**

Các cam kết khác

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6 và 15, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với các công ty liên quan và bên thứ ba (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 hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Công ty và các đối tác đầu tư, Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Công ty 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 chuyển tiền cho các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong 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 cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các trung tâm thương mại và chia lại một phần lợi nhuận cho các đối tác đầu tư.

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

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã thanh toán đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó.

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

38. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Công ty	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Công ty con
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	Công ty con đến ngày 31 tháng 10 năm 2025
Công ty Cổ phần Vinhomes	(**)
Công ty Cổ phần Vinpearl	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	(**)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	(**)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	(**)

(*) Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể.

(**) Công ty trong cùng tập đoàn của Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể.

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	458.239	482.120
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	65.791	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	32.205	70.578
Bên liên quan khác	18.784	1.868
	575.019	**554.566**
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	144.141	127.344
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	81.600	88.800
Công ty Cổ phần Vinhomes	54.423	85.609
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	48.557	49.184
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	36.795	20.646
Công ty Cổ phần Vinpearl	26.206	36.607
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	105.711
Bên liên quan khác	24.717	-
	416.439	**513.901**
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	920.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	1.205.802
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	1.472.416
	920.000	**2.678.218**

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

38. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Đặt cọc cho mục đích kinh doanh		
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	6.200.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.646.361
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	833.337
	6.200.000	**5.479.698**
Tiền chi đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
	-	**1.335.613**
Tiền thu đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
	-	**1.335.613**
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	110.498	7.671
Công ty Cổ phần Vinpearl	11.081	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	2.516.072
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	55.866
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	54.270
	121.579	**2.633.879**
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	9.248
	125.444	**9.248**

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi đầu tư góp vốn vào công ty con		
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	312.539	7.638
	312.539	**7.638**
Góp vốn bằng tài sản vào công ty con		
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	3.299.670	-
	3.299.670	**-**
Đi vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	5.991.000	3.243.616
	5.991.000	**3.243.616**
Thanh toán gốc vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	6.025.000	3.585.828
	6.025.000	**3.585.828**
Lãi cho vay, lãi đặt cọc nhận được		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.476.349	1.011.316
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	362.460	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	100.000	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	41.631	33.615
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	23.638	4.172
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	10.502
	2.004.078	**1.059.605**

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

38. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí lãi vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	242.943	67.133
	242.943	**67.133**
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	60.103
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	12.829
	-	**72.932**
Lợi nhuận được chia		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	4.480.000	-
	4.480.000	**-**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	51.597	84.683
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	19.993	49.582
Bên liên quan khác	12.207	5.160
	83.797	**139.425**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.184.412	-
Bên liên quan khác	5.403	944
	1.189.815	**944**
Phiếu thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	68.455	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	34.141	144.060
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	21.930	6.043
Bên liên quan khác	8.362	59.450
	132.888	**209.553**
Tài sản ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.646.361
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	833.337
	-	**5.479.698**

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

38. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tài sản dài hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	12.780.176	8.439.096
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	6.200.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	1.472.415
	19.813.513	**9.911.511**
Chi phí trả trước dài hạn		
Công ty Cổ phần Vinpearl	65.765	67.240
	65.765	**67.240**
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	920.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	899.641	899.641
Công ty Cổ phần Vinhomes	726.898	726.898
Công ty Cổ phần Vinpearl	286.144	297.224
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	172.394	172.394
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	154.495	264.993
	3.159.572	**2.361.150**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	185.195	136.473
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	179.450	89.690
Công ty Cổ phần Vinhomes	78.665	39.782
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	67.158	52.957
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	35.800	54.025
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Vinpearl	31.612	27.516
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	3.282	23.116
Bên liên quan khác	9.395	1.651
	590.557	**425.210**
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	20.685
Bên liên quan khác	162	4.085
	162	**24.770**
Phải trả dài hạn khác		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	-	9.407
Bên liên quan khác	231	29
	231	**9.436**
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	194.299	58.267
Bên liên quan khác	28.982	8.169
	223.281	**66.436**
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Vinpearl	17.806	18.221
	17.806	**18.221**
Vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	813.788	847.788
	813.788	**847.788**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

38. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Thù lao chi trả cho các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty:

	Thù Lao Năm nay Triệu VND	Thù Lao (*) Năm trước Triệu VND
Hội đồng Quản trị		
Bà Trần Mai Hoa – Chủ tịch HĐQT	2.364	1.878
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên độc lập	1.078	1.036
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên độc lập	1.078	1.036

(*) Chỉ bao gồm phần thù lao được trả cho chức danh tại Hội đồng Quản trị.

Thu nhập chi trả cho Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và các thành viên quản lý khác của Công ty như sau:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Ban Giám đốc		
Bà Phạm Thị Thu Hiền – Tổng Giám đốc	9.978	7.566
Các thành viên quản lý khác	15.794	19.068
Ban Kiểm soát		
Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng ban	89	51
Các thành viên Ban kiểm soát khác	429	366

39. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Nguyễn Thanh Hoài	**Nguyễn Thị Lan Hương**	**Phạm Thị Ngọc Hà**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo thường niên 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo của Ban Giám đốc

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch	Thành viên Hội đồng Quản trị lần đầu vào ngày 09 tháng 9 năm 2017 và tiếp tục được tái bổ nhiệm lần lượt tại 2 nhiệm kỳ tiếp theo (nhiệm kỳ 2018 – 2023, nhiệm kỳ 2023 – 2028)
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên	Thành viên Hội đồng Quản trị lần đầu vào ngày 23 tháng 6 năm 2021 và được tái bổ nhiệm tại nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") lần đầu vào ngày 23 tháng 4 năm 2024 và hoạt động theo nhiệm kỳ chung của HĐQT (nhiệm kỳ 2023 – 2028)
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập lần đầu vào ngày 05 tháng 01 năm 2021 và được tái bổ nhiệm tại nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 4 năm 2023
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập lần đầu vào ngày 26 tháng 5 năm 2020 và được tái bổ nhiệm vào nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 4 năm 2023

Ban Giám đốc

Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Hoàng Mây	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Bà Nguyễn Việt Hà Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Ông Trần Xuân Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025

Báo cáo của Ban Giám đốc

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0105850244

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính
(Theo Giấy Ủy quyền số 91/2024/GUQ-VCR ngày 04 tháng 6 năm 2024)

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi: Các Cổ đông, HĐQT và BGD của Công ty CP Vincom Retail

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán 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 hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất.

Trần Xuân Ánh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0723-2023-001-1

Nguyễn Khương Duy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 5063-2025-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM
Ngày 16 tháng 3 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mẫu B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**7.961.052**	**12.312.424**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**4.434.617**	**2.884.680**
1.	Tiền	111		3.034.617	2.884.680
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.400.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**133.239**	**125.918**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	133.239	125.918
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**2.885.735**	**2.016.405**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.319.815	1.674.317
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.298.757	94.909
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	751.198	710.589
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(484.035)	(463.410)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**11**	**236.158**	**295.010**
1.	Hàng tồn kho	141		236.158	295.010
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**271.303**	**6.990.411**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	68.443	83.717
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		182.303	51.975
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		20.557	721
4.	Tài sản ngắn hạn khác	155	17	-	6.853.998

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

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mẫu B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**53.318.097**	**42.913.731**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**20.493**	**19.258**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	9	20.493	19.258
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**273.087**	**221.394**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	263.269	202.635
	- Nguyên giá	222		566.149	479.991
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(302.880)	(277.356)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	14	9.818	18.759
	- Nguyên giá	228		88.377	88.456
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(78.559)	(69.697)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**15**	**27.231.260**	**27.084.397**
	- Nguyên giá	231		39.178.382	38.354.003
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.947.122)	(11.269.606)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**267.062**	**801.624**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	267.062	801.624
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**25.526.195**	**14.787.058**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	12	480.417	433.005
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	27	150.979	106.787
3.	Tài sản dài hạn khác	268	17	24.894.799	14.197.937
4.	Lợi thế thương mại	269	18	-	49.329
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**61.279.149**	**55.226.155**

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

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mẫu B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**12.910.946**	**13.303.514**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**5.173.857**	**5.920.740**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	659.187	461.938
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	309.096	184.770
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	1.718.159	1.135.316
4.	Phải trả người lao động	314		-	245
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	1.483.782	1.123.855
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	31.187	32.655
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	949.277	968.841
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	20.626	2.009.752
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.909	1.812
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		634	1.556
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**7.737.089**	**7.382.774**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	131.499	126.557
2.	Phải trả dài hạn khác	337	24	1.157.099	4.663.323
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	6.380.455	2.523.103
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	27	68.036	69.791

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

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**48.368.203**	**41.922.641**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**28**	**48.368.203**	**41.922.641**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		23.288.184	23.288.184
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.137)	(53.137)
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.040.431	20.594.507
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		20.594.507	16.498.727
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		6.445.924	4.095.780
6.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	362
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**61.279.149**	**55.226.155**

Nguyễn Thanh Hoài	**Nguyễn Thị Lan Hương**	**Phạm Thị Ngọc Hà**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo thường niên 2025

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Mẫu B 02 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**31**	**8.837.380**	**8.939.117**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**	**31**	**8.837.380**	**8.939.117**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	4.105.337	4.183.725
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**4.732.043**	**4.755.392**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	4.751.336	1.785.771
6.	Chi phí tài chính	22	35	1.064.552	838.090
	- Chi phí lãi vay	23		628.429	566.101
7.	Chi phí bán hàng	25	36	270.990	341.019
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	567.984	641.775
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**7.579.853**	**4.720.279**
10.	Thu nhập khác	31	37	566.133	464.749
11.	Chi phí khác	32		62.808	51.699
12.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**503.325**	**413.050**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**8.083.178**	**5.133.329**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	1.683.201	1.080.562
15.	(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	38	(45.947)	(43.013)
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**6.445.924**	**4.095.780**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.445.924	4.095.780
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
17.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	2.837	1.803

Nguyễn Thanh Hoài	Nguyễn Thị Lan Hương	Phạm Thị Ngọc Hà
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***8.083.178***	***5.133.329***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	02	1.381.295	1.379.104
	Các khoản dự phòng	03	20.722	239.395
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	63.535	71.665
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(4.750.833)	(1.792.224)
	Chi phí lãi vay và trái phiếu phát hành	06	702.870	566.101
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***5.500.767***	***5.597.370***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	(4.205.131)	(6.408.007)
	Thay đổi hàng tồn kho	10	58.852	344.947
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(3.011.180)	2.950.184
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(32.138)	(214)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(484.047)	(451.815)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.089.328)	(1.274.356)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(3.262.205)***	***758.109***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.686.260)	(4.192.445)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	11.833	11.029
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.012.858)	(5.341.659)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.010.203	6.430.025
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(352)
6.	Tiền thu thuần đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	3.605.021	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.079.825	630.199
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***3.007.764***	***(2.463.203)***

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

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Mẫu B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	362
2.	Tiền thu từ đi vay	33	6.272.960	994.340
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.445.580)	(485.080)
4.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(23.002)	(21.397)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.804.378***	***488.225***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**1.549.937**	**(1.216.869)**
	Tiền đầu năm	**60**	**2.884.680**	**4.101.549**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**4.434.617**	**2.884.680**

Nguyễn Thanh Hoài	**Nguyễn Thị Lan Hương**	**Phạm Thị Ngọc Hà**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

1. Thông tin khái quát

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 27 ngày 06 tháng 6 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 06 tháng 11 năm 2017 với mã chứng khoán là VRE.

Công ty có trụ sở chính tại Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên (nay là phường Phúc Lợi), Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.679 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.480 người).

2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

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

3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty 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 thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

1. Thông tin khái quát

4 Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (i)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
2.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (i)	Bắc Ninh	Đã sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
3.	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
4.	Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT (ii)	Hà Nội	Không còn là công ty con		Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí

(i) Theo Nghị quyết số 10/2025/NQ-HĐQT-VCR ngày 26 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail. Ngày 11 tháng 9 năm 2025, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 21.

(ii) Theo Nghị quyết số 14/2025/NQ-HĐQT-VCR ngày 28 tháng 10 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tương đương 99,99% vốn điều lệ của Công ty tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT. Tại ngày 31 tháng 10 năm 2025, Công ty đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT cho bên thứ ba.

5 Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất và năm tài chính

1 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) với đơn vị làm tròn là triệu VND, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước),
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200,
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200, và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3 Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh, trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên được hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

5 Cách khoản đầu tư chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu.

6 Nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng phải trả cho các nhà thầu, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính là các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính;

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Nhóm Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Nhóm Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

8 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 15
Thiết bị văn phòng	03 - 15
Tài sản khác	03 - 15

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

9 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản giá trị vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 08 năm.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

10 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.

Nhóm Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong năm khi phát sinh. Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Nhóm Công ty là bên đi thuê

Nhóm Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Nhóm Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian ữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Nhóm Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó.

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

11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị do Nhóm Công ty kiểm soát nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Nhóm Công ty bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Nhóm Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép. Quyền sử dụng đất lâu dài không tính hao mòn.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

11 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	05 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 25

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Nhóm Công ty cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại ("TTTM"). Trong giai đoạn phát triển và xây dựng các TTTM, các khoản tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận ở chỉ tiêu Tài sản dài hạn khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Kể từ thời điểm Nhóm Công ty có quyền kiểm soát đối với hoạt động kinh doanh của các TTTM khi nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư, các TTTM được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

13 Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao, chi phí sửa chữa lớn, tiền thuê mặt bằng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao bao gồm chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác phát sinh trước khi Nhóm Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Nhóm Công ty. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

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.

Tiền thuê mặt bằng phản ánh các khoản tiền thuê trả trước cho nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Nhóm Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

14 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm hiện hành nhưng thực tế chưa chi trả và những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm hạch toán. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh và số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận là khoản hoàn nhập hoặc bổ sung vào chi phí trong năm.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo ước tính khoản phải trả dựa trên biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên.

15 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Nhóm Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Nhóm Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính đáng tin cậy về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành cho thành phẩm bất động sản

Nhóm Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại tương tự đã bán trong quá khứ.

16 Trái phiếu phát hành

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

17 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để thuê hạ tầng, mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

18 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán từ hoạt động cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Nhóm Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

(b) 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

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

(d) Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Đồng thời, Nhóm Công ty thực ghi nhận giá trị còn lại của tài sản cho thuê này là giá vốn tương ứng với doanh thu một lần này.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

20 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu ("EPS") được tính cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Nhóm Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

21 Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

22 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

23 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Nhóm Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.034.417	2.884.567
Tiền đang chuyển	200	113
Các khoản tương đương tiền (i)	1.400.000	-
	4.434.617	**2.884.680**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngân hàng với lãi suất là 4,75%/năm.

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm Triệu VND		Số đầu năm Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	133.239	133.239	125.918	125.918
	133.239	**133.239**	**125.918**	**125.918**

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất trong khoảng từ 4,5%/năm đến 7,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm).

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.059.119	1.462.412
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	183.847	195.585
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	76.849	16.320
	1.319.815	**1.674.317**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	211.015	482.982

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Trả trước cho người bán liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	1.184.412	-
Trả trước cho người bán liên quan đến hoạt động khác	114.345	94.909
	1.298.757	**94.909**
Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	1.251.013	3.045

(i) Số dư cuối năm phản ánh khoản trả trước cho một công ty liên quan để nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

9. Phải thu khác

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về hợp tác đầu tư	363.552	132.489
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	151.359	370.631
Phải thu các khoản chi hộ	57.278	39.082
Phải thu ngắn hạn khác	179.009	168.387
	751.198	**710.589**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	611.100	599.211
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	20.493	19.258
	20.493	**19.258**

10. Nợ xấu

	Số cuối năm Triệu VND		Số đầu năm Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	276.532	-	276.532	-
Các đối tượng khác	287.138	79.635	332.603	145.725
	563.670	**79.635**	**609.135**	**145.725**
Số trích lập dự phòng		**484.035**		**463.410**

Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc của các khoản công nợ trừ đi giá trị dự phòng đã trích lập.

11. Hàng tồn kho

	Số cuối năm Triệu VND		Số đầu năm Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	9.881	-	11.868	-
Thành phẩm bất động sản (i)	226.277	-	283.142	-
	236.158	**-**	**295.010**	**-**

(i) Thành phẩm bất động sản chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục nhà phố thương mại và nhà ở xã hội để bán.

12. Chi phí trả trước

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	14.533	28.471
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	53.910	55.246
	68.443	**83.717**
b. Dài hạn		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước	289.994	302.375
Chi phí sửa chữa lớn	146.936	97.876
Chi phí trả trước dài hạn khác	43.487	32.754
	480.417	**433.005**
Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	289.994	302.375

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

13. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	**115.231**	**314.336**	**27.499**	**22.925**	**479.991**
Mua mới trong năm	46.341	7.960	-	-	54.301
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	41.446	-	-	41.446
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(226)	(2.299)	-	(401)	(2.926)
Thanh lý, nhượng bán	(2.130)	(4.422)	(111)	-	(6.663)
Số dư cuối năm	**159.216**	**357.021**	**27.388**	**22.524**	**566.149**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	**32.224**	**205.334**	**22.797**	**17.001**	**277.356**
Khấu hao trong năm	4.953	24.295	2.289	2.336	33.873
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(226)	(1.610)	-	(359)	(2.195)
Thanh lý, nhượng bán	(2.130)	(3.913)	(111)	-	(6.154)
Số dư cuối năm	**34.821**	**224.106**	**24.975**	**18.978**	**302.880**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	**83.007**	**109.002**	**4.702**	**5.924**	**202.635**
Tại ngày cuối năm	**124.395**	**132.915**	**2.413**	**3.546**	**263.269**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 134.888 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 110.334 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 25 và 26) với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.380 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8.790 triệu VND); và
- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan với giá trị còn lại tại 31 tháng 12 năm 2025 là 65.147 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 69.064 triệu VND).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

14. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính Triệu VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	**88.456**
Tăng trong năm	110
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(189)
Số dư cuối năm	**88.377**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	**69.697**
Khấu hao trong năm	9.006
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(144)
Số dư cuối năm	**78.559**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	**18.759**
Tại ngày cuối năm	**9.818**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 55.199 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 53.500 triệu VND).

15. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**31.334.614**	**7.019.389**	**38.354.003**
Xây dựng cơ bản hoàn thành	2.434.841	292.664	2.727.505
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(1.654.180)	(210.649)	(1.864.829)
Thanh lý, nhượng bán	(40.163)	(6.610)	(46.773)
Khác	39.388	(30.912)	8.476
Số dư cuối năm	**32.114.500**	**7.063.882**	**39.178.382**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**6.634.817**	**4.634.789**	**11.269.606**
Khấu hao trong năm	806.815	482.272	1.289.087
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(419.179)	(142.070)	(561.249)
Thanh lý, nhượng bán	(30.708)	(5.022)	(35.730)
Khác	(1.112)	(13.480)	(14.592)
Số dư cuối năm	**6.990.633**	**4.956.489**	**11.947.122**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**24.699.797**	**2.384.600**	**27.084.397**
Tại ngày cuối năm	**25.123.867**	**2.107.393**	**27.231.260**

15. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Nhóm Công ty 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 2025, Nhóm Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.714.879 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.383.859 triệu VND).T

ại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản là bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 25 và 26) với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư là 1.039.455 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.464.542 triệu VND); và
- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư là 4.835.372 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.012.015 triệu VND).

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Trường mầm non Thảo Điền	30.824	30.824
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	-	411.937
Dự án Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị	-	68.931
Các dự án khác	100.588	154.282
	267.062	**801.624**

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 23.662 triệu VND (năm 2024: 20.783 triệu VND).

17. Tài sản khác

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 41) (i)	-	5.479.698
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích kinh doanh (i)	-	1.374.300
	-	**6.853.998**
b. Dài hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 41) (ii)	13.039.215	14.197.937
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 41) (i)	10.383.168	-
Đặt cọc cho các bên khác cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	-
	24.894.799	**14.197.937**

(i) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một số dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán. Trong năm, Công ty và bên liên quan đã ký kết phụ lục điều chỉnh gia hạn thời gian bàn giao của một dự án sang năm 2027. Theo đó, các khoản đặt cọc này được phân loại sang dài hạn.

(ii) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho một số công ty liên quan và bên thứ ba ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Các dự án bất động sản này đang trong quá trình phát triển và xây dựng chưa đưa vào vận hành thương mại. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 10%/năm và 12%/năm.

18. Lợi thế thương mại

	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**33.000**	**210.288**	**482.549**	**725.837**
Số dư cuối năm	**33.000**	**210.288**	**482.549**	**725.837**
PHÂN BỔ LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**33.000**	**201.932**	**441.576**	**676.508**
Phân bổ trong năm	-	8.356	40.973	49.329
Số dư cuối năm	**33.000**	**210.288**	**482.549**	**725.837**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**-**	**8.356**	**40.973**	**49.329**
Tại ngày cuối năm	**-**	**-**	**-**	**-**

(i) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

19. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND		Số đầu năm Triệu VND	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán là bên thứ ba	165.523	165.523	160.103	160.103
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	493.664	493.664	301.835	301.835
	659.187	**659.187**	**461.938**	**461.938**

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	227.090	137.105
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	46.181	25.308
Trả trước từ người mua khác	35.825	22.357
	309.096	**184.770**

21. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	56.455	612.121	624.518	44.058
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.062.279	1.683.201	1.089.300	1.656.180
Thuế thu nhập cá nhân	6.652	79.682	70.040	16.294
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	253	79.400	79.620	33
Các loại thuế khác	9.677	28.658	36.741	1.594
	1.135.316	**2.483.062**	**1.900.219**	**1.718.159**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	276.591	286.803
Chi phí lãi vay phải trả	263.771	149.062
Tiền thuê đất trích trước	154.526	125.995
Chi phí phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	110.534	57.152
Chi phí bán hàng trích trước	67.520	42.830
Các khoản chi phí phải trả khác	610.840	462.013
	1.483.782	**1.123.855**
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	171.769	55.373

23. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	22.376	22.596
Doanh thu dịch vụ quản lý	8.811	10.059
	31.187	**32.655**
b. Dài hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	99.653	85.993
Doanh thu dịch vụ quản lý	31.846	40.564
	131.499	**126.557**
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	59.051	47.874

24. Phải trả khác

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	484.142	579.088
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	183.469	197.102
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	132.939	126.457
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	58.586	50.106
Phải trả khác	90.141	16.088
	949.277	**968.841**
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	20.903	47.232
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.118.711	943.680
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	3.681.342
Phải trả khác	38.388	38.301
	1.157.099	**4.663.323**
Trong đó: Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	17.638	415.349

25. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm Triệu VND		Trong năm Triệu VND		Số cuối năm Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (i)	1.988.427	1.988.427	-	1.988.427	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Chi tiết tại thuyết minh số 26)	21.325	21.325	22.303	23.002	20.626	20.626
	2.009.752	**2.009.752**	**22.303**	**2.011.429**	**20.626**	**20.626**

(i) Khoản trái phiếu này đã được Công ty tất toán vào ngày 26 tháng 8 năm 2025.

26. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm Triệu VND		Trong năm Triệu VND		Số cuối năm Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Khoản vay hợp vốn dài hạn	2.350.770	2.350.770	6.208.269	2.350.770	6.208.269	6.208.269
Nợ thuê tài chính dài hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	193.658	193.658	22.157	23.003	192.812	192.812
	2.544.428	**2.544.428**	**6.230.426**	**2.373.773**	**6.401.081**	**6.401.081**
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	21.325				20.626	
- Số phải trả sau 12 tháng	2.523.103				6.380.455	

26. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

STT	Bên cho vay/bên cho thuê tài chính	Số tiền Triệu VND	Đơn vị tiền tệ gốc vay	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Singapore	4.148.269	USD	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 7 năm 2028; - Trả lãi theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	Lãi suất 9%/năm	(i)
2	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	2.060.000	VND	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 8 năm 2028; - Trả lãi theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 7,68%/năm	(i)
		6.208.269				
	Nợ thuê tài chính					
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.812		Nợ gốc và lãi được trả hàng quý, kết thúc thời hạn thuê vào tháng 3 năm 2045	Từ 8,58%/năm đến 14,02%/năm	
		192.812				

(i) Các khoản vay 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 công ty con của Công ty.

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

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	150.979	106.787
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**150.979**	**106.787**
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	68.036	69.791
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**68.036**	**69.791**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

28. Vốn chủ sở hữu

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu trong năm:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm trước	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**(53.137)**	**16.475.788**	**23.293**	**37.826.853**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	4.095.780	-	4.095.780
Thành lập công ty con	-	-	-	-	-	362	362
Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	538	(890)	(352)
Giải thể công ty con trong năm	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Thay đổi khác	-	-	-	-	22.401	(22.401)	-
Số dư cuối năm trước	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**(53.137)**	**20.594.507**	**362**	**41.922.641**
Số dư đầu năm nay	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**(53.137)**	**20.594.507**	**362**	**41.922.641**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	6.445.924	-	6.445.924
Thay đổi khác	-	-	-	-	-	(362)	(362)
Số dư cuối năm nay	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**(53.137)**	**27.040.431**	**-**	**48.368.203**

Cổ phiếu:

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	2.328.818.410	2.328.818.410
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	2.328.818.410
Số lượng cổ phiếu quỹ	56.500.000	56.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.272.318.410	2.272.318.410
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	2.272.318.410

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

29. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	20.563,38	20.558,38

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
b. Nợ khó đòi đã xử lý		
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	26.457	-
Phải thu các khách hàng khác	100.338	1.334
	126.795	**1.334**

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

30. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
Tài sản bộ phận	11.997.267	43.933.151	215.053	56.145.471
Tài sản không phân bổ				5.133.678
Tổng tài sản				**61.279.149**
Nợ phải trả bộ phận	727.212	3.566.831	151.240	4.445.283
Nợ phải trả không phân bổ				8.465.663
Tổng nợ phải trả				**12.910.946**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	7.404.480	44.043.592	175.201	51.623.273
Tài sản không phân bổ				3.602.882
Tổng tài sản				**55.226.155**
Nợ phải trả bộ phận	4.514.160	2.802.057	93.187	7.409.404
Nợ phải trả không phân bổ				5.894.110
Tổng nợ phải trả				**13.303.514**

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

30. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**169.768**	**8.399.570**	**268.042**	**8.837.380**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	85.243	3.778.788	241.306	4.105.337
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**84.525**	**4.620.782**	**26.736**	**4.732.043**
Chi phí bán hàng				270.990
Chi phí quản lý doanh nghiệp				567.984
Doanh thu hoạt động tài chính				4.751.336
Chi phí tài chính				1.064.552
Lợi nhuận khác				503.325
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				**8.083.178**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				1.637.254
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**6.445.924**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**839.175**	**7.877.844**	**222.098**	**8.939.117**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	499.697	3.480.659	203.369	4.183.725
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**339.478**	**4.397.185**	**18.729**	**4.755.392**
Chi phí bán hàng				341.019
Chi phí quản lý doanh nghiệp				641.775
Doanh thu hoạt động tài chính				1.785.771
Chi phí tài chính				838.090
Lợi nhuận khác				413.050
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				**5.133.329**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				1.037.549
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**4.095.780**

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

30. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

31. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	8.399.570	7.877.844
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	169.768	839.175
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	268.042	222.098
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**8.837.380**	**8.939.117**
Doanh thu thuần	**8.837.380**	**8.939.117**
Trong đó: Doanh thu chủ yếu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 41)	873.921	960.814

32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.778.788	3.480.659
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	85.243	499.697
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	241.306	203.369
	4.105.337	**4.183.725**

33. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	18.166	145.554
Chi phí nhân công	530.622	652.317
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	1.381.295	1.379.104
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.340.519	1.907.632
Chi phí dự phòng	147.420	242.344
Chi phí khác	459.212	504.709
	4.877.234	**4.831.660**

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	2.860.233	1.785.047
Lãi từ chuyển nhượng phần vốn góp	1.891.049	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	54	724
	4.751.336	**1.785.771**
Trong đó: Doanh thu tài chính chủ yếu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 41)	2.361.943	1.657.522

35. Chi phí tài chính

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí lãi vay và phát hành khoản vay	702.870	566.101
Lỗ chênh lệch tỷ giá	80.937	73.493
Chi phí tài chính khác	280.745	198.496
	1.064.552	**838.090**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

36. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	48.074	66.030
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	67.365	59.169
Chi phí quảng cáo	146.817	202.494
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.334	6.125
Chi phí bán hàng khác	4.400	7.201
	270.990	**341.019**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	131.948	124.552
Chi phí khấu hao và hao mòn	54.926	75.402
Chi phí dự phòng	147.420	242.344
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.675	42.645
Phí quản lý	116.552	107.743
Chi phí tài trợ	31.197	30.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	65.266	19.089
	567.984	**641.775**

37. Thu nhập khác

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Thu nhập từ phí cho mượn tài sản đảm bảo	282.084	263.953
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	254.713	189.469
Thu nhập khác	29.336	11.327
	566.133	**464.749**

38. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.683.201	1.080.562
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(45.947)	(43.013)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**1.637.254**	**1.037.549**

Chi tiết thu nhập thuế thu nhập hoãn lại trong năm như sau:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế và hợp nhất kinh doanh	(44.192)	(41.189)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ và hợp nhất kinh doanh	(1.755)	(1.824)
Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(45.947)**	**(43.013)**

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

39. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (Triệu VND)	6.445.924	4.095.780
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (Triệu VND)	6.445.924	4.095.780
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Triệu cổ phiếu)	2.272	2.272
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	**2.837**	**1.803**

40. Các khoản cam kết

Nhóm Công ty ký kết các hợp đồng cho thuê và đi thuê để phục vụ cho mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh tại các địa phương mà Nhóm Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Nhóm Công ty là bên cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động, số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	1.395.662	2.124.997
Trên 1 năm đến 5 năm	4.526.878	4.119.544
Trên 5 năm	2.702.024	3.669.440
	8.624.564	**9.913.981**

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Nhóm Công ty là bên đi thuê

Nhóm Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai cho các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	220.620	222.368
Trên 1 năm đến 5 năm	805.011	873.729
Trên 5 năm	3.717.069	3.851.531
	4.742.700	**4.947.628**

Cam kết chi tiêu vốn

Nhóm Công ty 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 9.272 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 601.690 triệu VND).

Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư

Như đã trình bày tại Thuyết minh 17, Nhóm Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với các công ty liên quan và bên thứ ba (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 hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Nhóm Công ty và các đối tác đầu tư, Nhóm Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Nhóm Công ty 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. Nhóm Công ty chuyển tiền cho các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong 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, Nhóm Công ty 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

40. Các khoản cam kết (Tiếp theo)

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

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

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Nhóm Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Nhóm Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 282.821 triệu VND cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 412.070 triệu VND).

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể) đã ký thỏa thuận để chuyển nhượng một phần tài sản thuộc Tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail - Công ty con của Công ty, 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 1/2 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 1/2 diện tích tầng hầm của các tòa nhà.

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

Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail - Công ty con của Công ty 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.

41. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty Cổ phần Vinhomes	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	(**)
Công ty Cổ phần Vinpearl	(**)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	(**)
Công ty Cổ phần Vinschool	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	(**)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	(**)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	(**)
Công ty VinFast Auto Ltd.	(**)
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	(**)
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	(**)
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	(**)
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	(**)

(*) Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể.
(**) Công ty trong cùng tập đoàn của Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể.

41. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm, Nhóm Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Vinhomes	274.051	385.964
Công ty Cổ phần Vinpearl	230.210	176.764
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	173.309	255.177
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	61.755	5.077
Công ty Cổ phần Vinschool	61.081	69.141
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	19.700	16.699
Các bên liên quan khác	53.815	51.992
	873.921	**960.814**
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	139.973	135.605
Công ty Cổ phần Vinpearl	99.664	74.465
Công ty Cổ phần Vinhomes	38.922	112.761
Các bên liên quan khác	100.065	37.129
	378.624	**359.960**
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.745.870	500.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	1.496.323
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	1.169.416
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	-	262.000

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (tiếp theo)		
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	101.127
	1.745.870	**3.528.866**
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	327.964	11.520
Công ty Cổ phần Vinpearl	28.542	54.270
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	55.866
	356.506	**121.656**
Đặt cọc cho mục đích kinh doanh		
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	6.200.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.646.361
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	833.337
	6.200.000	**5.479.698**
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Vinpearl	511.634	201.342
	511.634	**201.342**
Tiền chi đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
	-	**1.335.613**
Tiền thu đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
	-	1.335.613

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

41. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm, Nhóm Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Cho vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	2.500.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	-	550.000
	-	**3.050.000**
Thu hồi khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	2.500.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	-	550.000
	-	**3.050.000**
Lãi cho vay, lãi đặt cọc nhận được		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.605.768	1.075.274
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	586.594	188.748
Công ty Cổ phần Vinhomes	169.581	133.773
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	161.579
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	56.528
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	-	31.118
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	10.502
	2.361.943	**1.657.522**

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	120.997	175.557
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	61.594	16.291
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	42.242	-
Công ty VinFast Auto Ltd.	29.532	62.455
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	18.000	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	60.103
	272.365	**314.406**
Nhận góp vốn bằng tài sản		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-
	125.444	**-**
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-
	125.444	**-**

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail

2 Tình hình hoạt động năm 2025

3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

5 Quản trị Công ty

6 Phát triển bền vững

7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

41. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Vinhomes	64.714	243.394
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	61.854	140.344
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	35.370	3.939
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	14.983	265
Công ty Cổ phần Vinpearl	9.723	12.675
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	2.957	60.873
Các bên liên quan khác	21.414	21.492
	211.015	**482.982**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.184.412	-
Các bên liên quan khác	66.601	3.045
	1.251.013	**3.045**
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	278.547	75.023
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.325	130.340
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	89.698	58.031
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	55.328	199.219
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	34.180	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	21.868	101.984
Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	33.615
Các bên liên quan khác	1.154	999
	611.100	**599.211**

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.646.361
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	833.337
	-	**5.479.698**
Tài sản dài hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	12.780.176	9.772.522
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	9.808.870	1.863.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	1.090.000
Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	1.472.415
	23.422.383	**14.197.937**
Chi phí trả trước dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	196.949	207.158
Công ty Cổ phần Vinpearl	93.045	95.217
	289.994	**302.375**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	185.503	66.833
Công ty Cổ phần Vinhomes	106.643	92.612
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	85.061	47.290
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	71.896	71.189
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	26.052	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	12.022	18.411
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	3.478
Các bên liên quan khác	6.487	2.022
	493.664	**301.835**

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Vincom Retail 2025
1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

41. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	17.539	21.814
Các công ty khác	3.364	25.418
	20.903	**47.232**
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	7.239	384.105
Công ty Cổ phần Vinschool	5.242	5.242
Công ty Cổ phần Vinhomes	2.549	3.430
Các công ty khác	2.608	22.572
	17.638	**415.349**
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	79.114	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	70.785	45.200
Các bên liên quan khác	21.870	10.173
	171.769	**55.373**
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Vinpearl	29.386	30.105
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	16.392	17.769
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	13.273	-
	59.051	**47.874**
Nợ thuê tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.812	193.658
	192.812	**193.658**

Thù lao chi trả cho các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty:

	Thù Lao	
	Năm nay Triệu VND	Năm trước (*) Triệu VND
Hội đồng Quản trị		
Bà Trần Mai Hoa – Chủ tịch HĐQT	2.364	1.878
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên độc lập	1.078	1.036
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên độc lập	1.078	1.036

(*) Chỉ bao gồm phần thù lao được trả cho chức danh tại Hội đồng Quản trị.

Thu nhập chi trả cho Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và các thành viên quản lý khác của Công ty như sau:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Ban Giám đốc		
Bà Phạm Thị Thu Hiền	9.978	7.566
Các thành viên quản lý khác	15.794	19.068
Ban Kiểm soát		
Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng ban	89	51
Các thành viên Ban kiểm soát khác	429	366

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

42. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Nguyễn Thanh Hoài	**Nguyễn Thị Lan Hương**	**Phạm Thị Ngọc Hà**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

VINCOM RETAIL

Vincom Retail 2025

1 Tổng quan về Vincom Retail
2 Tình hình hoạt động năm 2025
3 Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành
4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động công ty năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026
5 Quản trị Công ty
6 Phát triển bền vững
7 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Báo cáo của Ban Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84) 24 3975 6699

Website: www.vincom.com.vn

Kênh liên hệ dành khách mua sắm tại TTTM
Theo thông tin số điện thoại, địa chỉ email, địa chỉ của từng TTTM được đăng tải tại website Công ty theo đường link: https://vincom.com.vn/trung-tam-thuong-mai

Kênh liên hệ dành cho khách thuê
Email: info@vincom.com.vn
Điện thoại: 094 755 6886

Kênh liên hệ dành cho cổ đông, nhà đầu tư và các vấn đề liên quan tới phát triển bền vững
Email: ir@vincom.com.vn
Điện thoại: 0243 9756699, ext: 5445