

Số: 28 /2025/CV-VCR

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Mã chứng khoán: **VRE**

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3975 6699

Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Thị Thu Hiền – Tổng giám đốc

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

Nội dung thông tin công bố:

Ngày 16/04/2025, Vincom Retail công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2024 của Vincom Retail (chi tiết như văn bản đính kèm)

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

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2024

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM THỊ THU HIỀN



BÚT PHÁ
TRONG KỶ NGUYÊN MỚI



Mục lục

01

Vincom Retail năm 2024

- 6 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- 8 Điểm nhấn năm 2024
- 10 Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2024
- 14 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 16 Thông điệp của Tổng Giám đốc
- 20 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản 5 năm gần nhất
- 22 Địa bàn kinh doanh

02

Giới thiệu Vincom Retail

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

03

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025

- 52 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và triển vọng kinh tế năm 2025
- 58 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024
- 62 Các trọng tâm chiến lược năm 2025

04

Quản trị Doanh nghiệp

- 66 Mô hình quản trị chung của Vincom Retail
- 72 Quyền và đối xử công bằng với cổ đông
- 73 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 78 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 79 Báo cáo Quản trị
- 89 Hoạt động của Kiểm toán nội bộ
- 90 Các nội dung theo khuyến nghị của Thẻ điểm quản trị ASEAN (ACGS)
- 102 Thông tin cổ phiếu
- 108 Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư

05

Phát triển bền vững

- 112 Định hướng phát triển bền vững theo 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc

06

Báo cáo tài chính

- 120 Báo cáo của Ban Giám đốc
- 122 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 124 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 127 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 128 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 130 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



CHƯƠNG

01

Vincom Retail năm 2024

- 6 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- 8 Điểm nhấn năm 2024
- 10 Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2024
- 14 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 16 Thông điệp của Tổng Giám đốc
- 20 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản 5 năm gần nhất
- 22 Địa bàn kinh doanh

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

1

Tầm nhìn

Công ty kinh doanh, quản lý và vận hành mặt bằng bán lẻ hàng đầu tại Việt Nam với quy mô, tốc độ phát triển, chất lượng dịch vụ đẳng cấp, hiện diện tại tất cả các thị trường tiềm năng trên cả nước.

2

Sứ mệnh

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

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



3

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 – Victory – Tiên phong, dẫn đầu

I – Innovation – Sáng tạo, Bứt phá

N – Nimble – Nhanh, Dứt điểm

C – Commitment – Cam kết

O – Owner's Mindset – Tinh thần làm chủ

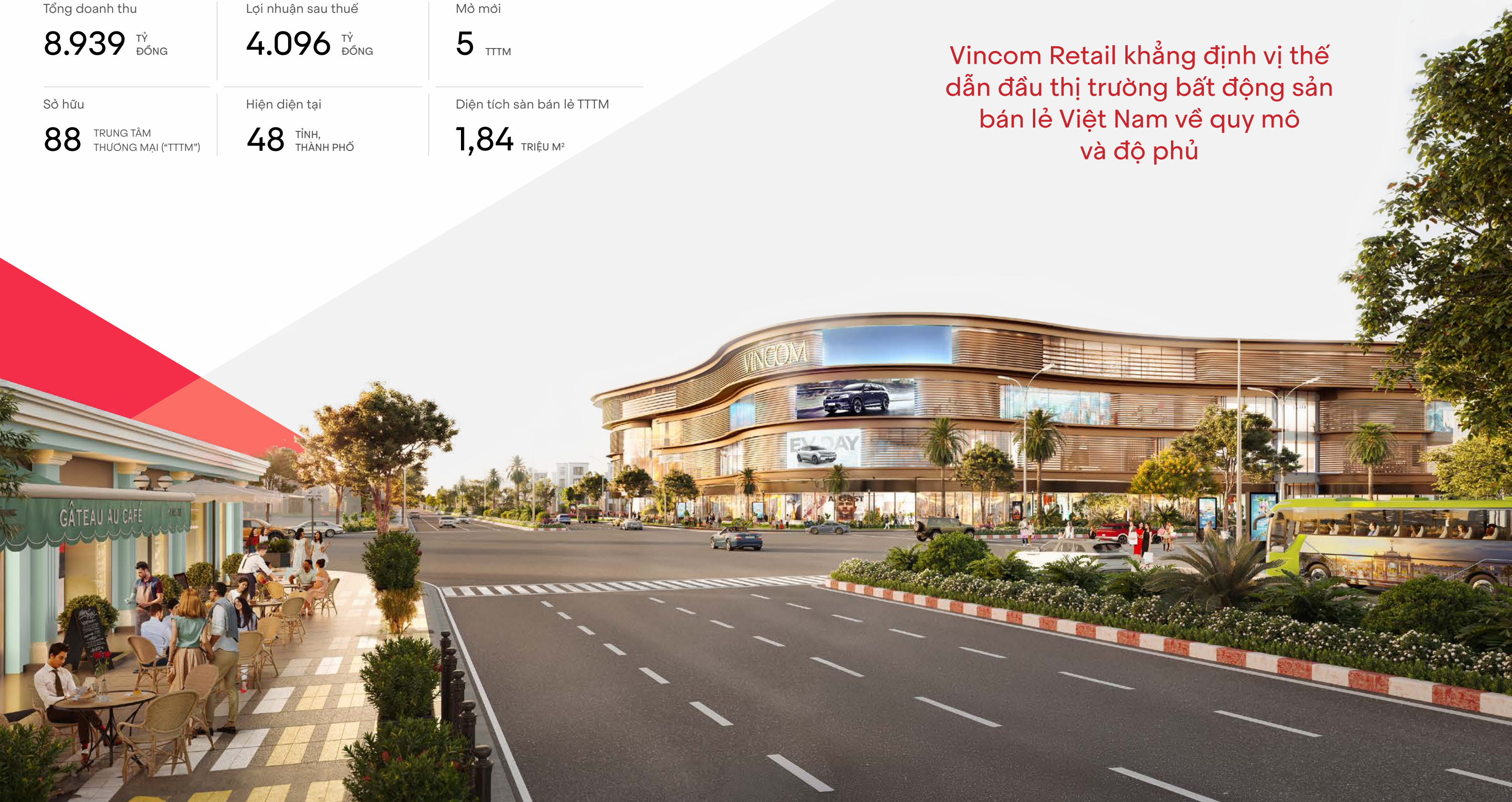
M – Mobility – Đa năng, Linh hoạt



Điểm nhấn năm 2024

Tổng doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	Mở mới
8.939 TỶ ĐỒNG	4.096 TỶ ĐỒNG	5 TTTM
Sở hữu	Hiện diện tại	Diện tích sàn bán lẻ TTTM
88 TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI ("TTTM")	48 TỈNH, THÀNH PHỐ	1,84 TRIỆU M²

Vincom Retail khẳng định vị thế dẫn đầu thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam về quy mô và độ phủ



Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2024



1
Mở rộng quy mô – Dẫn đầu thị trường bán lẻ hiện đại về độ phủ

Vincom Retail là chủ đầu tư bất động sản bán lẻ khai trương 5 TTTM mới trong năm, mở rộng mạng lưới lên 88 TTTM tại 48 thành phố, tỉnh thành. Với tổng diện tích sàn bán lẻ chạm mốc

Vincom Mega Mall Grand Park – TP. HCM
Vincom Plaza Bắc Giang – TP. Bắc Giang
Vincom Plaza Hà Giang – TP. Hà Giang
Vincom Plaza Điện Biên Phủ – TP. Điện Biên Phủ
Vincom Plaza Đông Hà – TP. Quảng Trị

1,84 triệu m². Công ty tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong, dẫn đầu thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam về quy mô và độ phủ.

2
Đổi mới trải nghiệm – Kiến tạo điểm đến hấp dẫn

Vincom Retail không ngừng đổi mới để nâng tầm trải nghiệm khách hàng, kiến tạo những điểm đến mua sắm và giải trí hàng đầu tại Việt Nam. Chuỗi TTTM Vincom liên tục được thiết kế nâng cấp với các mô hình tiên tiến, điển hình là Vincom Mega Mall Grand Park – công trình mang dấu ấn kiến trúc đặc biệt. Không gian bên trong theo chủ đề "Park-in-mall", kết hợp hài hòa giữa cảnh quan thiên nhiên và các tiện ích hiện đại. Bên cạnh đó, các TTTM Vincom Plaza tại Bắc Giang, Hà Giang, Điện Biên Phủ và Đông Hà (Quảng Trị) trở thành điểm đến sôi động với các thương hiệu F&B phong phú cùng những trải nghiệm giải trí mới nhất, đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của khách hàng địa phương.

Bên cạnh việc mở rộng quy mô, Vincom Retail còn nâng tầm trải nghiệm tại các TTTM hiện hữu. Vincom Mega Mall Royal City thu hút giới trẻ với không gian sáng tạo Creator House by TikTok đầu tiên tại Việt Nam, Vườn thú trong nhà độc đáo, và Bảo tàng ánh sáng công nghệ sáng tạo. Vincom Mega Mall Times City ra mắt loạt trải nghiệm thể thao giải trí trong nhà như sân Pickleball, sàn Billiards, và những tổ hợp vui chơi kết hợp cả phê All-in-one dành cho các gia đình. Trong khi đó, Vincom Plaza 3/2 lột xác với diện mạo hiện đại, quy tụ nhiều thương hiệu quốc tế lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam, tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong của Vincom Retail trong lĩnh vực bán lẻ và giải trí.



3
Nâng tầm quản trị doanh nghiệp

Với mục tiêu trở thành doanh nghiệp phát triển bền vững và đồng hành cùng Chính phủ nâng cao vị thế của các doanh nghiệp Việt Nam trên trường quốc tế, Hội đồng Quản trị Vincom Retail tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động quản trị công ty trong năm 2024. Những nỗ lực này đã được ghi nhận và đánh giá cao bởi các tổ chức chuyên môn uy tín, khi Vincom Retail vinh dự được vinh danh trong Top 50 Công ty thực hành Quản trị Công ty

tốt nhất Việt Nam – VNCG50. Giải thưởng này được tổ chức và đánh giá bởi Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam (VIOD), với sự đồng hành của Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC), Cục Kinh tế Liên bang Thụy Sĩ (SECO) và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN).

Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2024

4

Tiên phong trong việc kiến tạo các mô hình khu phố thương mại độc đáo

Tiên phong trong xu hướng phát triển khu phố thương mại theo mô hình điểm đến mua sắm kết hợp trải nghiệm, Vincom Retail không ngừng kiến tạo không gian mang đậm dấu ấn văn hóa và phong cách sống hiện đại. Các khu phố thương mại tiếp tục được phát triển thành những điểm đến du lịch – mua sắm hàng đầu, góp phần thúc đẩy tăng trưởng thị trường bán lẻ và tạo nền tảng vững chắc cho các thương hiệu trong nước lẫn quốc tế mở rộng tại Việt Nam.

Các phân khu tiêu biểu như K-Town, Little Hong Kong, và Làng Sake tại Ocean City (Hà Nội) không chỉ là điểm đến mua sắm mà còn trở thành trung tâm giải trí – văn hóa sôi động. Chỉ sau một năm khai trương, những khu phố tại Ocean City đã ghi dấu ấn mạnh mẽ với 5 đại nhạc hội quốc tế, 365 show diễn The Grand Voyage, gần 40 màn pháo hoa định kỳ, và thu hút lượng khách kỷ lục lên tới hàng trăm nghìn lượt trong một ngày.

Những khu phố thương mại tại Ocean City (Hà Nội) đã ghi dấu ấn mạnh mẽ trong năm 2024

40 MÀN PHÁO HOA ĐỊNH KỲ

365 SHOW DIỄN THE GRAND VOYAGE

5 ĐẠI NHẠC HỘI QUỐC TẾ



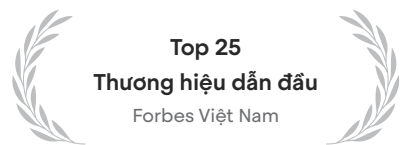
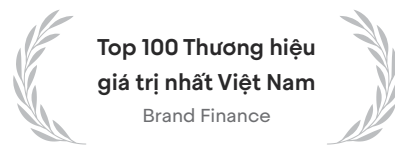
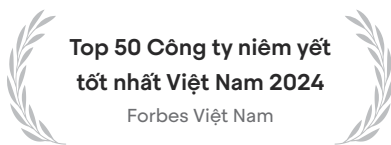
5

Vinh danh trong loạt giải thưởng và danh hiệu uy tín

Thành công của Vincom Retail trong năm 2024 được ghi nhận với những giải thưởng danh giá:

- Doanh nghiệp lãnh đạo xanh (Green Leadership) tại Giải thưởng trách nhiệm xã hội doanh nghiệp châu Á – Asia Responsible Entrepreneurship Awards (AREA) 2024.
- Xếp hạng thứ 8 trong Top 25 Thương hiệu dẫn đầu do Forbes Việt Nam bình chọn.
- Xếp hạng thứ 39 trong Top 100 thương hiệu giá trị nhất và mạnh nhất Việt Nam theo Brand Finance.
- Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam 2024 do Forbes Việt Nam bình chọn

Những giải thưởng 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.



6

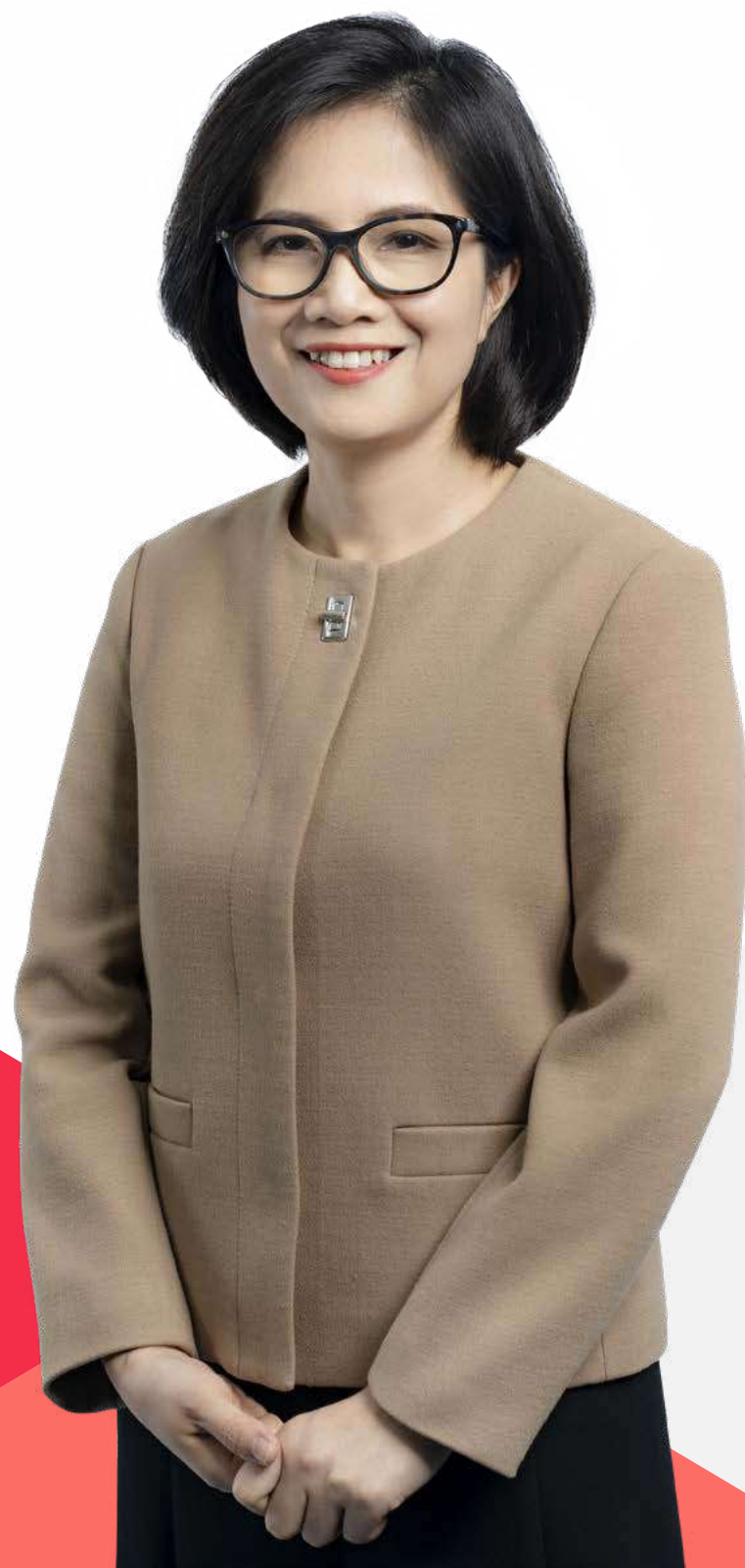
Phát triển bền vững với các dự án Xanh

Vincom Retail cam kết mạnh mẽ với mục tiêu giảm thiểu tác động đến môi trường, đồng hành cùng Chính phủ trong việc hiện thực hóa mục tiêu đạt phát thải ròng bằng "0" vào năm 2050. Trong suốt quá trình phát triển, công ty đã thực hiện các giải pháp bền vững và "xanh", nổi bật với việc tối đa hóa sử dụng năng lượng tái tạo. Đến nay, 56/88 TTTM của Vincom Retail đã lắp đặt các tấm pin năng lượng mặt trời trên mái. Năm 2024, sản lượng năng lượng mặt trời tiêu thụ đạt khoảng 15,5 triệu kWh.

Vincom Retail đã triển khai các sáng kiến và chương trình như "Vincom Xanh – Tươi", bên cạnh đó, phối hợp với Quỹ Vì Tương Lai Xanh trong các chương trình cộng đồng, chẳng hạn như "Thứ 4 Ngày Xanh" nhằm thúc đẩy lối sống xanh và tiêu dùng bền vững cùng các thương hiệu khách thuê và công ty thành viên trong hệ sinh thái Tập đoàn Vingroup tổ chức các hoạt động ý nghĩa "Đi xanh", "Sắm xanh", "Sống xanh", và "Vui xanh" tới khách mua sắm.



Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Kính gửi Quý Cổ đông,

Nhìn lại hành trình phát triển 20 năm, Vincom Retail ghi nhận tốc độ tăng trưởng kép (CAGR) hàng năm ấn tượng, đạt trung bình 14% về tổng diện tích sàn bán lẻ và 15% về doanh thu cho thuê trong suốt thập kỷ qua. Điều này khẳng định vị thế dẫn đầu thị trường của chúng tôi về quy mô và hiệu quả hoạt động. Vincom Retail tự hào là đơn vị kinh doanh, quản lý và vận hành mặt bằng bán lẻ hàng đầu tại Việt Nam, sở hữu quy mô phát triển rộng khắp cả nước, chất lượng dịch vụ đẳng cấp và khát vọng vươn tầm quốc tế. Sứ mệnh của chúng tôi là tiên phong mang đến những trải nghiệm mua sắm, vui chơi và ẩm thực độc đáo, góp phần định hình phong cách tiêu dùng mới cho người dân Việt Nam.

Chúng tôi luôn nỗ lực kiến tạo các mô hình bán lẻ hiện đại, đa dạng, đáp ứng toàn diện nhu cầu của mọi phân khúc khách hàng, đồng thời phù hợp với thị hiếu của thị trường Việt Nam. Vincom Retail tự hào là đối tác tin cậy của hơn 1.000 thương hiệu bán lẻ hàng đầu trong nước và quốc tế. Chúng tôi cũng đã đạt được những bước tiến đáng kể trong quá trình chuyển đổi số, ứng dụng thành công các công nghệ tiên tiến như SAP, hệ thống quản lý tài sản, hệ thống BI, văn phòng điện tử E-Office cho quản lý vận hành, cũng đầu tư cho hệ thống CRM Salesforce, Cam AI, Beacon, Vincom App... nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng.

Bứt phá trong kỷ nguyên mới

Việt Nam đang bước vào “kỷ nguyên vươn mình” với nhiều cơ hội lịch sử. Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ, song còn đối diện với những biến chuyển liên tục, Vincom Retail nhận thức rằng việc không ngừng học hỏi, đổi mới và tối ưu hóa hiệu quả vận hành là then chốt để gia tăng lợi thế cạnh tranh, phát triển bền vững và thành công trong dài hạn. Để hiện thực hóa mục tiêu này, Hội đồng quản trị đã xây dựng những định hướng chiến lược toàn diện, đóng vai trò kim chỉ nam cho sự phát triển của Vincom Retail.

Đầu tiên, về chiến lược phát triển, Vincom Retail tiếp tục mở rộng quy mô, phát triển các mô hình Vincom Mega Mall hiện đại tại các thành phố lớn và các thị trường tiềm năng trên cả nước, đồng thời khẳng định mạnh mẽ sự hiện diện tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Thứ hai, về chiến lược sản phẩm, chúng tôi tiếp tục phát triển và nâng cấp các TTTM đang hoạt động theo hướng phát triển thành các TTTM theo chủ đề hoặc TTTM outlet độc đáo, không ngừng mang đến những trải nghiệm mua sắm và giải trí mới lạ cho khách hàng. Vincom Retail lần lượt cải tạo và nâng cấp các TTTM hiện hữu, mang đến các không gian mua sắm trẻ trung, năng động và mang đậm bản sắc văn hóa địa phương. Bên cạnh đó, chúng tôi sẽ phát triển khu phố thương mại thành các trung tâm giải trí sôi động, điểm đến hấp dẫn cho người dân địa phương và quốc tế, tạo nên nền tảng mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí mới cho các nhà bán lẻ.

Thứ ba, hưởng ứng cam kết của Chính phủ trong việc đạt mức phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050, Vincom Retail sẽ chú trọng xây dựng chiến lược phát triển bền vững, tập trung nghiên cứu các giải pháp chủ yếu liên quan tới các mục tiêu về năng lượng xanh, di chuyển xanh và tiêu dùng xanh.

Đồng thời, Vincom Retail tiếp tục áp dụng các tiêu chuẩn quản trị công ty theo thông lệ tốt nhất của ASEAN. Công ty cũng sẽ lập Báo cáo Phát triển bền vững riêng từ năm 2025 theo chuẩn GRI (Global Reporting Initiative), tăng cường cung cấp thông tin và thể hiện cam kết của Công ty với vấn đề phát triển bền vững.

Cuối cùng, chúng tôi sẽ đẩy mạnh chuyển đổi số toàn diện mang đến trải nghiệm vượt trội cho khách hàng cũng như trong các hoạt động kinh doanh và quản trị vận hành. Chúng tôi cũng tập trung vào tối ưu hóa chi phí và nâng cao biên lợi nhuận, định hướng trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản bán lẻ có hiệu quả khai thác và vận hành tốt nhất trong khu vực Đông Nam Á.

Thay mặt HĐQT, tôi xin gửi lời cảm ơn đến Ban Giám đốc, tập thể cán bộ nhân viên của Vincom Retail, các khách hàng, các quý đối tác, quý cổ đông và các bên liên quan khác đã đồng hành, hợp tác chặt chẽ trong năm 2024 vừa qua. Sự tin tưởng, đồng hành của quý vị luôn là điểm tựa vững chắc để Vincom Retail bứt phá trong kỷ nguyên mới.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng cảm ơn.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Chủ tịch HĐQT
TRẦN MAI HOA

Thông điệp của Tổng Giám đốc



Kính thưa Quý Cổ đông,

Năm 2024 khép lại, mặc dù trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đối diện với nhiều thách thức, Việt Nam nổi lên như một điểm sáng với mức tăng trưởng GDP ấn tượng 7,1%, được ghi nhận là cao nhất trong nhóm 6 nền kinh tế lớn nhất Đông Nam Á (ASEAN-6).

Trong bối cảnh đó, năm 2024 Vincom Retail đã không ngừng chủ động, tiếp tục “tiên phong kiến tạo” các sản phẩm mới tại các khu phố thương mại, đồng thời cải tạo, nâng cấp và quy hoạch lại ngành hàng tại các TTTM đang hoạt động, đưa các khách thuê uy tín quốc tế mở các cửa hàng flagship tại các TTTM Vincom và mang tới các trải nghiệm mới lạ, hấp dẫn đến với khách hàng.

2024 – Tiên phong kiến tạo

Kết quả kinh doanh của Vincom Retail trong năm 2024 phản ánh những thay đổi mang tính hệ thống của ngành bán lẻ, trước sự phát triển của xu hướng tiêu dùng.

Lũy kế cả năm 2024, Vincom Retail đạt doanh thu thuần 8.939 tỷ đồng, và lợi nhuận sau thuế đạt 4.096 tỷ đồng. So với kế hoạch đề ra, công ty đã hoàn thành 94% mục tiêu doanh thu và 93% kế hoạch lợi nhuận.

Trong năm, Vincom Retail là chủ đầu tư bất động sản bán lẻ duy nhất khai trương 5 TTTM mới, nâng tổng số lên 88 TTTM tại 48 tỉnh thành, với tổng diện tích sàn bán lẻ 1,84 triệu m², khẳng định vị thế dẫn đầu thị trường Việt Nam về quy mô và độ phủ.

Theo bảng xếp hạng thương hiệu của Forbes Việt Nam, giá trị thương hiệu của Vincom Retail trong năm 2024 đạt 300,5 triệu USD, vươn lên vị trí thứ 8, và cũng là doanh nghiệp duy nhất trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ được vinh danh.

Đồng thời, Vincom Retail vươn lên vị trí thứ 39 trong danh sách 100 thương hiệu giá trị và mạnh nhất Việt Nam do Brand Finance bình chọn. Những thành tựu này đánh dấu cột mốc 20 năm Vincom Retail hình thành và dẫn dắt ngành bất động sản bán lẻ Việt Nam, đồng thời khẳng định sự quyết tâm và kiên định trong mục tiêu chinh phục đỉnh cao mới. Nỗ lực không ngừng nghỉ của Vincom Retail trong việc tạo dựng giá trị bền vững và phát triển mạnh mẽ đã được ghi nhận bằng hàng loạt giải thưởng danh giá, tiêu biểu là giải thưởng Green Leadership tại Asia Responsible Enterprise Awards 2024.

Năm 2024, Vincom Retail không ngừng nghiên cứu, điều chỉnh và nâng cao trải nghiệm khách hàng tại hệ thống TTTM với những bước tiến đột phá về sản phẩm như Vincom Mega Mall Grand Park hay các trung tâm thương mại Vincom Plaza tại Bắc Giang, Hà Giang, Điện Biên Phủ và Đồng Hà (Quảng Trị). Vincom Mega Mall Grand Park gây ấn tượng với thiết kế sáng tạo và không gian bên trong TTTM mang chủ đề "Park-in-mall" độc đáo. Vincom Plaza tại Bắc Giang, Hà Giang, Điện Biên Phủ và Đồng Hà (Quảng Trị) mang đến trải nghiệm F&B rất phong phú, đa dạng và xu hướng vui chơi giải trí cập nhật mới nhất cho giới trẻ.

Không những vậy, Vincom Retail tiếp tục đổi mới trải nghiệm khách hàng tại các TTTM hiện hữu thông qua việc nâng cấp cơ sở vật chất, cơ cấu ngành hàng và giới thiệu các sản phẩm độc đáo. Vincom Mega Mall Royal City thu hút giới trẻ với không gian sáng tạo như Creator House by TikTok, vườn thú trong nhà và bảo tàng ánh sáng. Vincom Mega Mall Times City ra mắt loạt trải nghiệm giải trí thể thao trong nhà với sân Pickleball, sân Billiards và cafe kid. Vincom Plaza 3/2 thay đổi diện mạo, mang đến nhiều thương hiệu quốc tế lần đầu có mặt tại Việt Nam.

Vincom Retail khẳng định vị thế tiên phong trong việc kiến tạo các mô hình khu phố thương mại độc đáo, mang đậm bản sắc văn hóa. Tiêu biểu như các phân khu K-Town, Little Hong Kong, Làng Sake tại Ocean City (Hà Nội), nơi diễn ra 5 đại nhạc hội quốc tế, 365 show diễn The Grand Voyage, gần 40 màn pháo hoa rực rỡ định kỳ và đạt kỷ lục đón 160.000 lượt khách/ngày chỉ trong vòng 1 năm sau khai trương. Công ty hướng tới mục tiêu phát triển các khu phố này thành điểm đến mua sắm du lịch hấp dẫn, góp phần thúc đẩy sự phát triển của các thương hiệu và thị trường bán lẻ.

Vincom Retail kiên trì với mục tiêu giảm thiểu tác động tới môi trường, đồng hành cùng Chính phủ hiện thực hóa cam kết Việt Nam đạt phát thải ròng bằng "0" vào năm 2050. Công ty đã triển khai các giải pháp "xanh" như: tối đa việc sử dụng "năng lượng xanh", đã có 56/88 hệ thống mái các TTTM đã được lắp đặt các tấm pin năng lượng mặt trời. Năm 2024,

sản lượng điện năng lượng mặt trời được tiêu thụ khoảng 15,5 triệu kwh; triển khai các sáng kiến bền vững bao gồm chương trình "Vincom Xanh – Tươi", thúc đẩy lối sống xanh và tiêu dùng bền vững với các hoạt động ý nghĩa như "Đi xanh", "Sắm xanh", "Sống xanh" và "Vui xanh". Đồng thời, Vincom Retail phối hợp cùng quỹ Vì Tương Lai Xanh triển khai, lan tỏa tới cộng đồng thông qua chương trình "Thứ 4 Ngày Xanh", cuộc thi thiết kế từ vật liệu tái chế dành cho sinh viên và nhà thiết kế trẻ trên toàn quốc.

Với mục tiêu là doanh nghiệp phát triển bền vững, song hành cùng Chính phủ nâng tầm vị thế của các doanh nghiệp Việt trên trường quốc tế, trong năm 2024 HĐQT tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động quản trị công ty. Những nỗ lực của công ty được các tổ chức chuyên môn ghi nhận thông qua việc Vincom Retail đã vinh dự được vinh danh trong Top 50 Công ty thực hành Quản trị Công ty tốt của Việt Nam – VNCG50, được đánh giá và tổ chức vinh danh bởi Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam (VIOD) với sự đồng hành của Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC), Cục Kinh tế Liên bang Thụy Sĩ (SECO) và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN).

2025 – Bứt phá trong kỷ nguyên mới

Năm 2025, Vincom Retail đặt mục tiêu bứt phá mạnh mẽ, vươn lên tầm cao mới trong kỷ nguyên phát triển. Để đạt được mục tiêu này, chúng tôi sẽ triển khai một chiến lược toàn diện, tập trung vào năm mảng công việc then chốt.

Thứ nhất, năm 2025, Vincom Retail đặt mục tiêu giữ vững vị thế dẫn đầu thị trường bất động sản bán lẻ tại Việt Nam về quy mô và hiện diện. Công ty dự kiến khai trương 3 TTTM mới, bao gồm Vincom Mega Mall Ocean City (Hưng Yên), Vincom Mega Mall Vũ Yên (Hải Phòng) và Vincom Plaza Vinh (Nghệ An), nâng tổng diện tích sàn bán lẻ trên toàn hệ thống lên hơn 1,9 triệu m².

Thứ hai, về chiến lược phát triển khách thuê của Vincom Retail trong năm 2025 được xây dựng dựa trên cơ sở củng cố và phát huy tối đa những lợi thế sẵn có, đồng thời không ngừng tìm kiếm những cơ hội mới. Chúng tôi đã, đang và tiếp tục là đối tác tin cậy và là điểm đến lý tưởng cho các thương hiệu, các khách thuê ưu tiên lựa chọn mở địa điểm kinh doanh đầu tiên, ra mắt ấn tượng tới khách hàng, hệ thống TTTM là nền tảng, cơ hội để các thương hiệu mở rộng hệ thống cửa hàng trên toàn quốc; Bên cạnh đó, chúng tôi luôn chủ động, tích cực hợp tác, phát triển các thương hiệu quốc tế, thương hiệu mới về Việt Nam, cũng như đồng hành, khuyến khích các thương hiệu Việt trẻ, được yêu thích, thương hiệu có tiềm năng trên thị trường vào các TTTM.

Thứ ba, Vincom Retail tập trung nâng cấp cơ sở vật chất tại các dự án trọng điểm, song song nghiên cứu và đưa vào các TTTM, các khu phố thương mại những mô hình kinh doanh mới lạ, độc đáo, xu hướng, nâng cao trải nghiệm khách hàng theo đặc trưng; Các chiến dịch truyền thông sáng tạo, điểm đến và phát triển cộng đồng khách hàng thân thiết trên khắp các tỉnh thành cả nước.

Thứ tư, chúng tôi sẽ đẩy mạnh chuyển đổi số toàn diện, nâng cấp trải nghiệm cho khách hàng, đồng thời chuẩn hóa, đơn giản hóa và nâng cấp mức tự động hóa trong quy trình quản trị vận hành. Chúng tôi đổi mới cách thức đào tạo theo mục tiêu thúc đẩy tăng năng suất lao động, tối ưu hóa chi phí và nâng cao hiệu quả vận hành.

Hướng tới mục tiêu giảm thiểu các tác động đến môi trường và phát triển bền vững, trong năm 2025, Vincom Retail không chỉ tiếp tục thực hiện các dự án Xanh như dự án năng lượng mặt trời, hệ thống tối ưu năng lượng cho hệ thống điều hòa không khí, phân loại rác thải... mà còn hướng tới xây dựng hệ thống TTTM Xanh trong tất cả hoạt động và sản phẩm, từ Năng Lượng Xanh tới Di Chuyển Xanh, Tiêu Dùng Xanh. Đồng thời, Vincom cũng duy trì tổ chức các hoạt động cộng đồng, hội chợ đặc sản vùng miền OCOP, triển lãm VCCA và các chương trình thiện nguyện khác.

Một lần nữa, thay mặt Ban Giám đốc 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 mới.

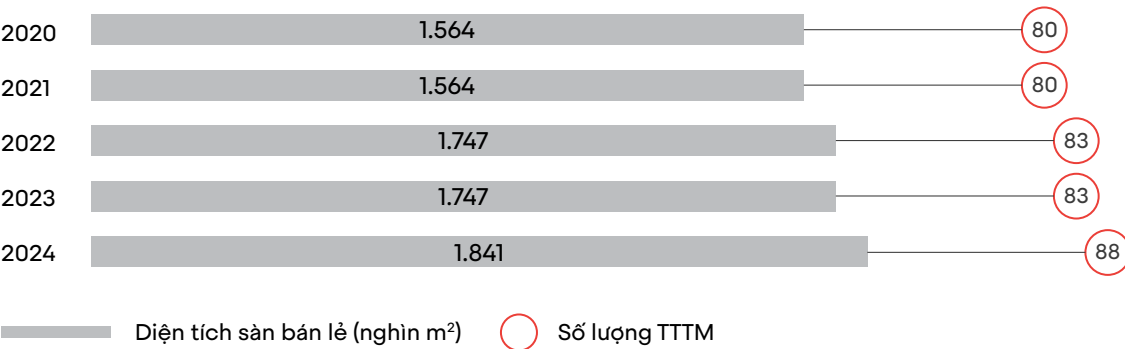
Thay mặt Ban Giám đốc



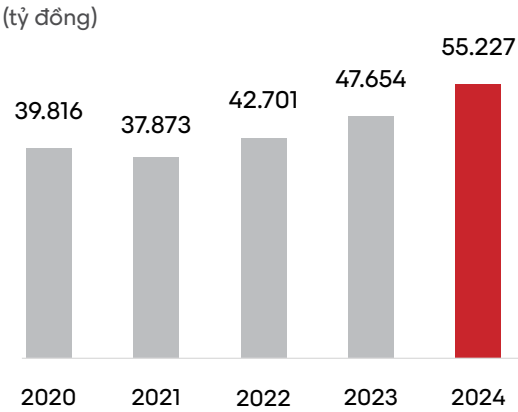
Tổng Giám đốc
PHẠM THỊ THU HIỀN

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản 5 năm gần nhất

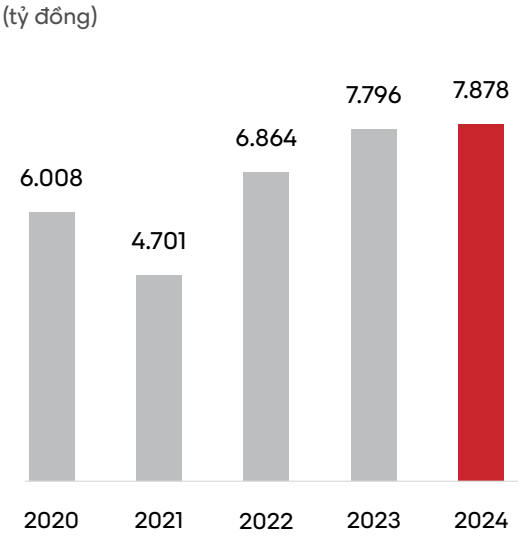
Quy mô hệ thống TTTM Vincom



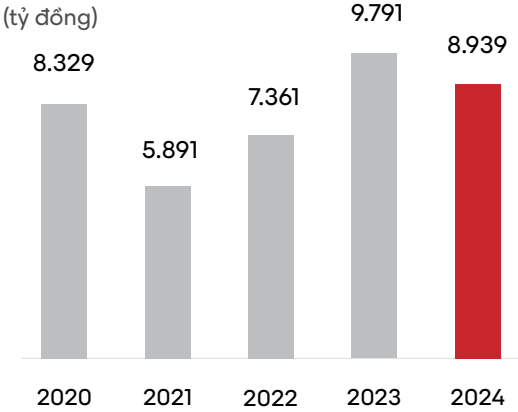
Tổng tài sản



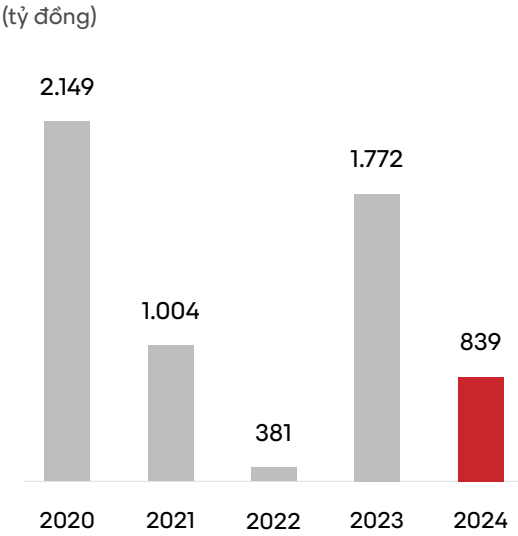
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan



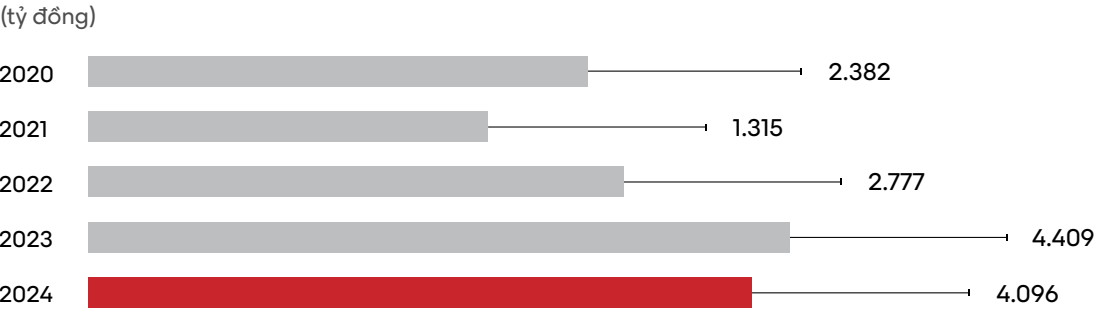
Doanh thu thuần



Doanh thu chuyển nhượng bất động sản



Lợi nhuận sau thuế



Các chỉ tiêu tài chính quan trọng	Đơn vị	2020	2021	2022	2023	2024
Cơ cấu tài sản						
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	82	82	75	79	78
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	18	18	25	21	22
Cơ cấu nguồn vốn						
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	26	19	22	21	24
Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	74	81	78	79	76
Khả năng thanh toán						
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,81	1,72	1,46	1,09	0,85
Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,98	2,36	1,81	1,61	2,08
Tỷ suất lợi nhuận						
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	6,0	3,5	6,5	9,3	7,4
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	28,6	22,3	37,7	45,0	45,8
Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	8,1	4,3	8,3	11,7	9,8



Địa bàn kinh doanh

Các cơ sở kinh doanh tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm 26 TTTM, đã đóng góp hơn 70% doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan - hoạt động cốt lõi của Công ty – đồng thời chiếm gần 60% tổng diện tích sàn bán lẻ trong năm 2024.

Mạng lưới kinh doanh TTTM của Vincom Retail nằm tại các vị trí đắc địa, trải dài khắp các thành phố và tỉnh thành trên cả nước.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Vincom Retail sở hữu mạng lưới 88 TTTM, hiện diện tại 48 thành phố, tỉnh thành.

Hiện diện
48 TỈNH, THÀNH PHỐ

Sở hữu
88 TTTM



CHƯƠNG

02

Giới thiệu Vincom Retail

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



Tổng quan Vincom Retail

TÊN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail

TÊN GIAO DỊCH BẰNG TIẾNG ANH

Vincom Retail Joint Stock Company

MÃ CHỨNG KHOÁN

VRE

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ
KINH DOANH**

0105850244

VỐN ĐIỀU LỆ (ĐỒNG)

23.288.184.100.000

VỐN CHỦ SỞ HỮU (ĐỒNG)

41.922.637.964.994

WEBSITE

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

ĐIỆN THOẠI

(+84) 24 3974 9999

TRỤ SỞ CHÍNH

Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

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 26 vào ngày 03 tháng 05 năm 2024.

Tập đoàn Vingroup đã bắt đầu ra mắt TTTM đầu tiên mang thương hiệu “Vincom” vào ngày 23 tháng 11 năm 2004. Từ năm 2013, Công ty Vincom Retail được định hướng là đơn vị phát triển và vận hành hệ thống TTTM mang thương hiệu Vincom, và được chuyển thành Công ty cổ phần kể từ ngày 14 tháng 05 năm 2013. Đến nay, Vincom Retail đang vận hành 88 TTTM tại

48 tỉnh thành được phát triển theo bốn mô hình sản phẩm: Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza và Vincom+.

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

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

Công ty có trụ sở tại Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Các dấu mốc phát triển

> 2012

- Thành lập Công ty TNHH Vincom Retail

> 2013

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

> 2014

- Nhận chuyển nhượng TTTM Vincom Mega Mall Times City từ Vingroup
- Khai trương TTTM Vincom Plaza Hạ Long – TTTM đầu tiên ngoài Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh
- Sở hữu danh mục gồm 06 TTTM vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

> 2015

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

> 2016

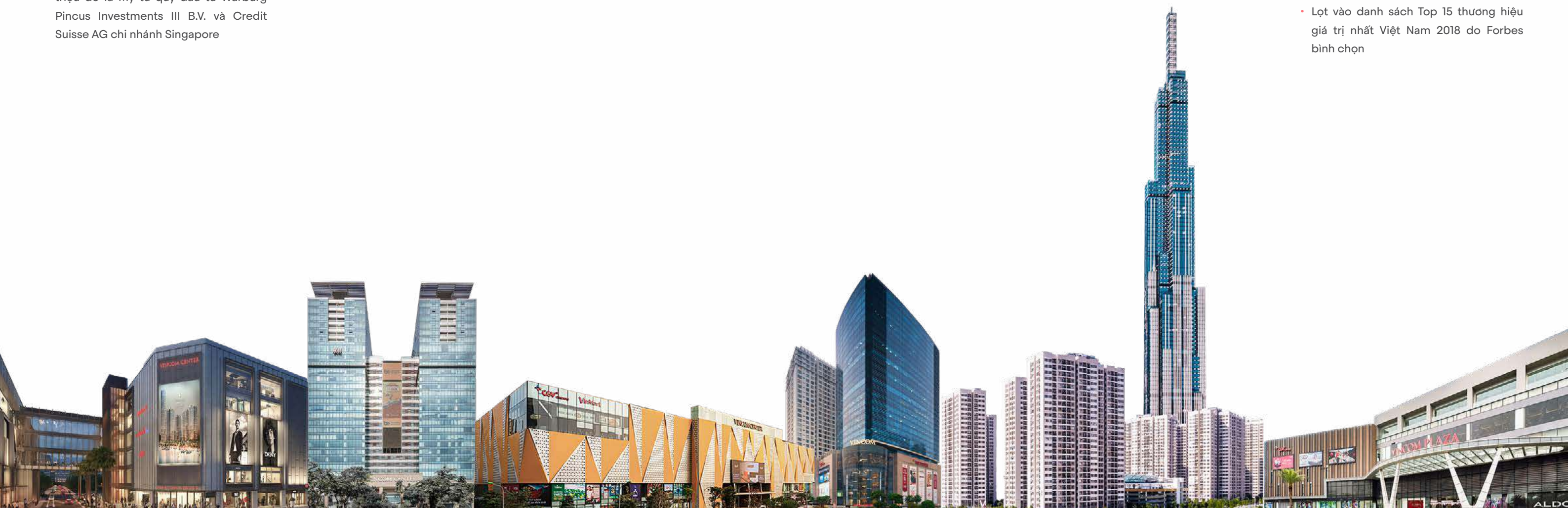
- Ra mắt mô hình Trung tâm mua sắm thương hiệu Vincom+
- Cửa hàng đầu tiên của Zara tại Việt Nam mở tại TTTM Vincom Center Đồng Khởi
- Sở hữu danh mục gồm 31 TTTM tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, với tổng diện tích sàn bán lẻ xây dựng khoảng 1 triệu m²
- Nhận các khoản góp vốn và tài sản có tổng trị giá khoảng 8.610 tỷ đồng (tương đương 390 triệu đô la Mỹ) từ Tập đoàn Vingroup

> 2017

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

> 2018

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



Các dấu mốc phát triển

> 2019

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

> 2020

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

> 2021

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

> 2022

- Khai trương TTTM “Thế hệ mới” Vincom Mega Mall Smart City, ghi dấu ấn tiên phong với mô hình “Life-Design Mall”, đánh dấu bước phát triển mới của trung tâm thương mại trải nghiệm và kết nối tại Việt Nam
- Vincom Retail được vinh danh Thương hiệu truyền cảm hứng tại giải thưởng APEA (Asia Pacific Enterprise Award)

> 2023

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

> 2024

- Khai trương 5 TTTM mới, nổi bật là TTTM Vincom Mega Mall Grand Park, TTTM “Thế hệ mới” – Life-Design Mall – với thiết kế theo chủ đề độc đáo và ngành hàng đa dạng, kết hợp hài hòa giữa không gian mua sắm và trải nghiệm
- Được vinh danh với nhiều giải thưởng về thương hiệu và phát triển bền vững, nổi bật là Top 100 Thương hiệu giá trị và mạnh nhất theo Brand Finance, Doanh nghiệp Lãnh đạo Xanh Tiên Phong (Pioneer Green Leadership) tại Giải thưởng Doanh nghiệp Trách nhiệm châu Á 2024 (Asia Responsible Entrepreneurship Awards – AREA), Top 50 doanh nghiệp niêm yết có thực hành quản trị công ty tốt nhất Việt Nam do Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam (VIOD) khởi xướng



Lĩnh vực kinh doanh

1

Phát triển & vận hành bất động sản bán lẻ

Tiên phong trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ tại Việt Nam, Vincom Retail là nền tảng TTTM hàng đầu, cung cấp đa dạng các hình thức và danh mục sản phẩm. Với 20 năm kinh nghiệm dẫn dắt thị trường, cùng các chiến lược hợp tác chặt chẽ với nhiều đối tác, Vincom Retail không ngừng kiến tạo nên các TTTM hiện đại, mang đến trải nghiệm mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí tích hợp, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống người dân. Vincom Retail không chỉ là thương hiệu TTTM cao cấp hàng đầu tại các trung tâm kinh tế lớn như Hà Nội và TP.HCM, mà còn là người tiên phong mang đến các mô hình bán lẻ hiện đại đến với các tỉnh thành khắp cả nước, cam kết kiến tạo những không gian mua sắm năng động và độc đáo, nâng cao đời sống, tinh thần và thúc đẩy sự phát triển kinh tế địa phương.

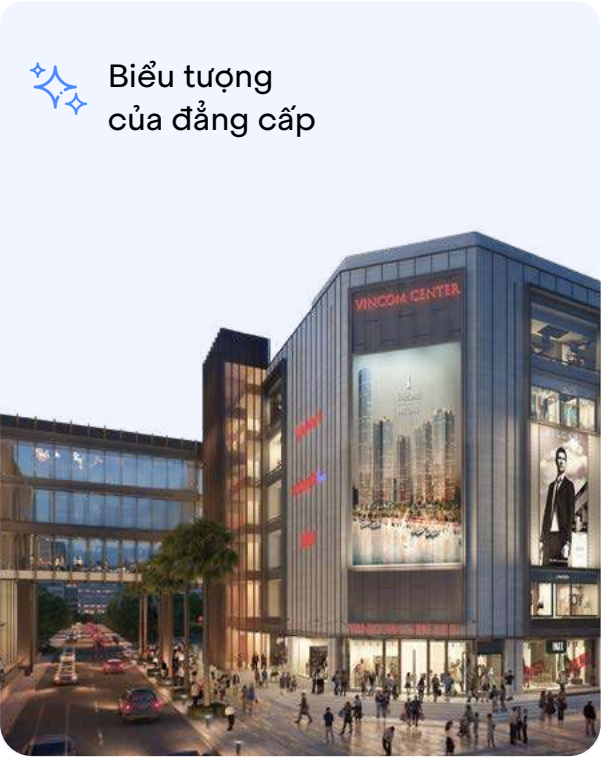
Vincom Retail phát triển bốn dòng sản phẩm TTTM là Vincom Center, Vincom Mega Mall, Vincom Plaza, và Vincom+, đáp ứng nhu cầu của đa dạng phân khúc khách hàng.

Nguồn doanh thu từ hoạt động này chủ yếu đến từ tiền thuê mặt bằng, phí dịch vụ (bao gồm các dịch vụ tiện ích như điện, nước, bảo vệ và an ninh cho các gian hàng) và doanh thu từ quảng cáo, tiếp thị. Để duy trì và nâng cao nguồn doanh thu ổn định, Vincom Retail chủ động mở rộng mạng lưới TTTM tại các thị trường tiềm năng, liên tục nâng cấp cơ sở hạ tầng, nâng cao chất lượng dịch vụ theo tiêu chuẩn hiện đại và tối ưu hóa diện tích cho thuê.

Tiên phong trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ tại Việt Nam, Vincom Retail là nền tảng TTTM hàng đầu, cung cấp đa dạng các hình thức và danh mục sản phẩm



Lĩnh vực kinh doanh



Hệ thống TTTM Vincom Center

Vincom Center tọa lạc tại các vị trí trung tâm tại các đô thị lớn, đông dân cư của Việt Nam với các cửa hàng flagship, concept độc đáo của các thương hiệu nổi tiếng trong nước và quốc tế. Hiện tại Công ty sở hữu và vận hành 07 TTTM Vincom Center trên cả nước, gồm 05 TTTM tại Hà Nội và 02 TTTM tại Thành phố Hồ Chí Minh.



Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall

Vincom Mega Mall là các TTTM có quy mô lớn, hướng tới các đối tượng trung lưu với vị trí hấp dẫn tại các khu đô thị phức hợp, khu vực đông dân cư, mang đến hàng trăm thương hiệu và các phân khu giải trí – ẩm thực quy mô và độc đáo. Hiện có 06 TTTM Vincom Mega Mall trên cả nước, gồm 04 TTTM tại Hà Nội và 02 TTTM tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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



Hệ thống TTTM Vincom Plaza

Vincom Plaza hướng tới mọi gia đình tại các thành phố trẻ và khu vực ngoài trung tâm của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Vincom Retail sở hữu và vận hành 60 TTTM Vincom Plaza tại 48 tỉnh thành trên cả nước.



Hệ thống trung tâm mua sắm Vincom+

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

Lĩnh vực kinh doanh

2

Bất động sản nhà phố thương mại để bán

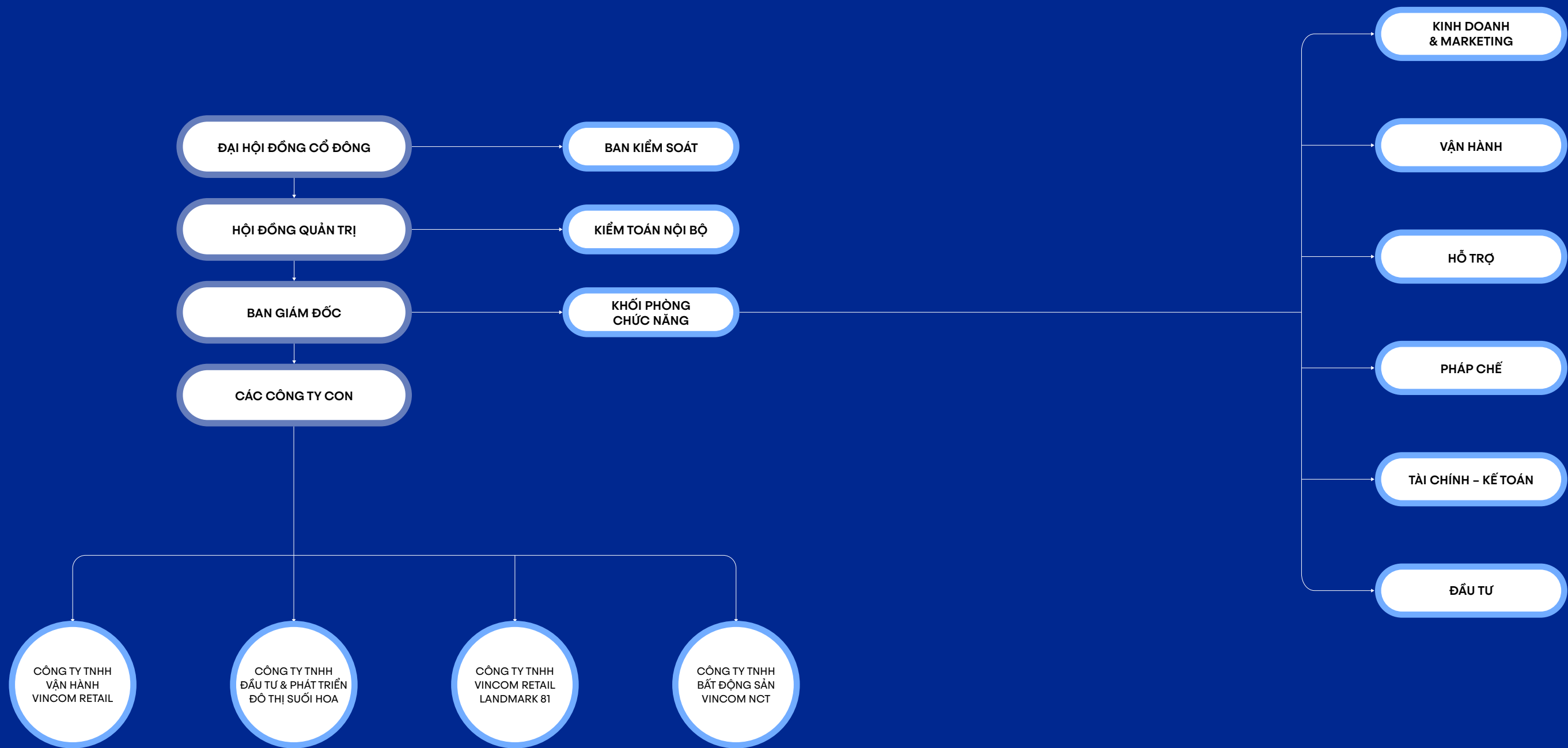
Vincom Retail cũng phát triển các mô hình khu phố thương mại tại các dự án tổ hợp điểm đến có quy mô hàng trăm tới hàng nghìn héc-ta. Các khu phố thương mại nổi bật như Grand World Phú Quốc, Grand World Ocean City (Hà Nội), Phố đi bộ - Công viên Vũ Yên (Hải Phòng), K-Town và Little Hong Kong (Hưng Yên), Vinpearl Harbour (Nha Trang) đã trở thành điểm đến du lịch mới của thị trường, góp phần vào sự phát triển của ngành du lịch và bán lẻ.

Vincom Retail ghi nhận doanh thu từ bán các quỹ căn nhà phố thương mại. Dòng tiền từ việc bán các bất động sản này cũng giúp Công ty có thêm nguồn vốn để đầu tư và phát triển các TTTM. Ngoài ra, Vincom Retail còn cho thuê mặt bằng nhà phố thương mại, thiết kế concept, xây dựng cơ cấu ngành hàng, tổ chức vận hành, quản lý chất lượng, chăm sóc khách thuê, và triển khai các chương trình marketing thu hút khách mua sắm. Chiến lược xây dựng điểm đến hấp dẫn cho khu phố thương mại giúp gia tăng giá trị bất động sản để bán, đồng thời tạo nguồn doanh thu cho Vincom Retail.

Chiến lược xây dựng điểm đến hấp dẫn cho khu phố thương mại giúp gia tăng giá trị bất động sản để bán, đồng thời tạo nguồn doanh thu cho Vincom Retail



Mô hình Quản trị



Danh sách công ty thành viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

STT	Tên Công ty con	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	11.938.956.047.168	100%
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km1+200 Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	352.000.000.000	100%
3	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	1.228.153.000.000	100%
4	Công ty TNHH Bất Động sản Vincom NCT	Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	3.620.209.000.000	99,99%

Hội đồng Quản trị



Bà Trần Mai Hoa

Chủ tịch HĐQT

Bà Trần Mai Hoa sinh năm 1974. Bà Trần Mai Hoa được bầu làm Thành viên Hội đồng Quản trị lần đầu vào ngày 09 tháng 09 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).

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

Từ năm 2005 đến năm 2009, bà giữ chức vụ Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Đầu tư An Du (Nhà phân phối chính thức Mercedes-Benz Việt Nam), sau đó, giữ các vị trí Giám đốc tài chính từ năm 2009 đến năm 2011, và chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ năm 2009 đến năm 2013 tại công ty này. Năm 2013, bà giữ chức vụ Giám đốc Tài chính của CTCP Gami Thương mại. Năm 2014, bà gia nhập Vincom Retail trong vai trò Giám đốc Ban Quản lý Dự Án

tại Vincom Mega Mall Times City và Vincom Mega Mall Royal City. Sau đó, bà được bổ nhiệm vào các vị trí điều hành Vincom Retail: Phó Tổng Giám đốc từ năm 2014 đến 2016; Tổng Giám Đốc từ năm 2017 cho đến tháng 03 năm 2024. Với bề dày kinh nghiệm quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh tại Vincom Retail, đến ngày 23 tháng 04 năm 2024 bà đã được bổ nhiệm giữ vai trò Chủ tịch Hội đồng quản trị cho đến hiện tại.



Ông Nguyễn Thế Anh

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Thế Anh sinh năm 1975. Ông Nguyễn Thế Anh được bầu làm Thành viên Hội đồng Quản trị lần đầu vào ngày ngày 23 tháng 06 năm 2021 và được tái bổ nhiệm tại nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày ngày 26 tháng 04 năm 2023.

Trình độ chuyên môn

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

Kinh nghiệm

Từ năm 2001 đến năm 2005, ông làm Trợ lý Tổng Giám đốc tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam. Từ năm 2005 đến năm 2007, ông làm Phó Chánh Văn phòng kiêm Trợ lý Tổng Giám đốc

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam. Kể từ năm 2007, ông làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, với chức danh Trưởng Ban kiểm soát.

Chức vụ tại tổ chức khác

Trưởng Ban kiểm soát, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP



Ông Nguyễn Hoài Nam

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Hoài Nam sinh năm 1970. Ông được bầu vào HĐQT của Vincom Retail từ ngày 23 tháng 04 năm 2024.

Trình độ chuyên môn

Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, Đại học Nam California

Chức vụ tại tổ chức khác

Tổng giám đốc, Tập đoàn Berjaya tại Việt Nam.

Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Global Fiber Glass Solutions USA.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Công ty CP Truyền thông và Đầu tư Nam Hương.

Thành viên đại diện vốn, Công ty liên doanh TNHH Berjaya – Hồ Tây.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Jeep Vietnam Automobile.

Chủ tịch Hội đồng thành viên, Công ty TNHH Berjaya – Handico12.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh NP.

Chủ tịch Hội đồng thành viên, Công ty TNHH Berjaya – D2D.



Ông Fong, Ming Huang Ernest

Thành viên độc lập HĐQT

Ông Fong, Ming Huang Ernest sinh năm 1971. Ông Fong, Ming Huang Ernest được bầu làm Thành viên Hội đồng quản trị độc lập lần đầu vào ngày 26/05/2020 và được tái bổ nhiệm vào nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 04 năm 2023.

Trình độ chuyên môn

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

Kinh nghiệm

Ông có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, bất động sản. Trước khi gia nhập Vincom Retail, ông Fong, Ming Huang Ernest từng là Chuyên gia Phân tích lĩnh vực bất động sản Singapore của Credit Lyonnais Securities Asia (CLSA) từ năm 1995 – 1998.

Ông 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.

Chức vụ tại tổ chức khác

Ông Fong, Ming Huang Ernest hiện đang là Giám đốc Điều hành tại Optimas Capital, Singapore.



Ông Sanjay Vinayak

Thành viên độc lập HĐQT

Ông Sanjay Vinayak sinh năm 1969. Ông Sanjay Vinayak được bầu làm Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập lần đầu vào ngày 05/01/2021 và được tái bổ nhiệm tại nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 04 năm 2023.

Trình độ chuyên môn

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

Kinh nghiệm

Với bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, trước khi gia nhập HĐQT Vincom Retail, ông Sanjay đã đảm nhận vị trí

Giám đốc Điều hành ngân hàng Deutsche Bank, Giám đốc tại ABN AMRO Bank và Trưởng Ngân hàng thương mại Credit Lyonnais.

Chức vụ tại tổ chức khác

Hiện nay, ông là Nhà sáng lập kiêm Tổng Giám đốc Điều hành Connect and Heal Global Pte Ltd., Singapore.

Ban Giám đốc



Bà Phạm Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc

Bà Phạm Thị Thu Hiền sinh năm 1977. Bà được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc Công ty lần đầu vào ngày 11 tháng 10 năm 2023 và được tái bổ nhiệm vào ngày 22 tháng 04 năm 2024.

Trình độ chuyên môn

Cử nhân Tài chính Ngân hàng, Học viện Ngân hàng
Thạc sỹ ngành Quản trị doanh nghiệp vừa và nhỏ – thuộc VCCI.

Kinh nghiệm

Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà Hiền đã từng giữ nhiều vị trí lãnh đạo như Giám Đốc Kinh Doanh tại Công ty cổ phần An Du – nhà phân phối Mercedes Benz Việt Nam; Quản lý dự án tại Công ty Savills Việt Nam; Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Kaiserdome Việt Nam chuyên mảng Kinh doanh Bất động sản Bán lẻ.

Trong chín năm công tác tại Công ty từ năm 2014, bà Hiền đảm nhiệm vị trí Giám đốc Kinh doanh quản lý nhóm khách chuỗi, khách lớn và khách quốc tế. Bà đóng góp vai trò quan trọng, trực tiếp đưa các thương hiệu quốc tế lớn vào hệ thống TTTM Vincom.



Ông Nguyễn Duy Khánh

Phó Tổng Giám đốc Vận hành

Ông Nguyễn Duy Khánh sinh năm 1991. Ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc Vận hành lần đầu ngày 07 tháng 09 năm 2021 và được tái bổ nhiệm vào ngày 29 tháng 01 năm 2024.

Trình độ chuyên môn

Cử nhân, Trường Đại học Ngoại thương
Cử nhân, Trường Đại học Luật Hà Nội
Thạc sỹ Luật Kinh doanh quốc tế, Trường Đại học Ngoại thương

Kinh nghiệm

Ông Khánh đã từng làm việc tại Tập đoàn CBRE trước khi gia nhập Vincom Retail vào năm 2016.

Trong thời gian công tác tại Công ty, ông Nguyễn Duy Khánh giữ nhiều vị trí lãnh đạo quan trọng như Giám đốc Ban Quản lý,

Giám đốc Vùng và có nhiều đóng góp quan trọng trong việc nghiên cứu, triển khai các giải pháp nâng cao hiệu quả vận hành, chuyển đổi số và đẩy mạnh phát triển bền vững tại các TTTM Vincom.



Bà Phạm Thị Ngọc Hà

Giám đốc Tài chính

Bà Phạm Thị Ngọc Hà sinh năm 1983. Bà được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính của Công ty kể từ ngày 07/09/2021.

Trình độ chuyên môn

Cử nhân chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán, Trường Đại học Kinh tế quốc dân
Thạc sỹ 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

Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà Phạm Thị Ngọc Hà từng công tác tại Công ty TNHH Deloitte Việt Nam với vai trò là Trưởng phòng Kiểm toán cấp cao.

Bà đã giữ nhiều chức vụ quản lý tại các công ty con của Tập đoàn Vingroup bao gồm Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch tại Công ty VinTech, Giám đốc Tài chính tại Công ty Cổ phần Công nghệ Phát triển VinSmart Việt Nam, và Trưởng Bộ phận Tối ưu hiệu quả tại Ban Tài chính của Tập đoàn Vingroup.



Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Lan Hương sinh năm 1988. Bà được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng của Công ty từ ngày 01 tháng 11 năm 2022.

Trình độ chuyên môn

Cử nhân chuyên ngành Kế toán, Trường Đại học Kinh tế quốc dân
Thạc sỹ chuyên ngành 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

Trước khi gia nhập Vincom Retail, bà Nguyễn Thị Lan Hương đã từng giữ nhiều chức vụ quản lý tại Công ty kiểm toán TNHH Deloitte Việt

Nam, Công ty cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Ban Kiểm soát



Ông Nguyễn Thành Trung
Trưởng Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Trung sinh năm 1993. Ông được bầu làm Trưởng Ban Kiểm soát vào ngày 23 tháng 04 năm 2024.

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
Trước đó, ông Trung là trợ lý Luật sư Công ty Luật TNHH ATS từ năm 2014 đến năm 2015, Chuyên viên Vật tư – Xuất nhập khẩu Công ty TNHH Thiết bị phụ tùng Hòa Phát từ năm 2015 đến năm 2018; Quản lý sản phẩm Công ty Cổ phần máy tính Vĩnh Xuân từ năm 2019 đến 2020; Quản lý phòng Pháp chế Công ty TNHH Gang thép Hưng nghiệp Formosa Hà Tĩnh từ năm 2020 đến năm 2022; Chuyên gia Pháp chế Tập đoàn Sunshine Group từ năm 2022 đến năm 2023.



Ông Trần Xuân Hải
Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Trần Xuân Hải sinh năm 1983. Ông được bầu làm Thành viên Ban Kiểm soát vào ngày 23 tháng 04 năm 2024.

Trình độ chuyên môn
Cử nhân Hành chính công, chuyên ngành Quản lý Nhà nước, Học viện Hành chính Quốc gia

Kinh nghiệm
Trước đó, ông Hải đã giữ những chức vụ quản lý khác nhau tại Tập đoàn FPT, Quản lý tạo nguồn nhân sự tại Ngân hàng VPBank từ năm 2017 đến năm 2018, Giám đốc Dự án Nhân sự phụ trách khối các Công ty Công nghệ - Ban nhân sự, Tập đoàn Vingroup - CTCP từ năm 2018 đến năm 2019; Giám đốc nhân sự công ty Adayroi, Công ty Cổ phần Vinsmart, Giám đốc vận hành Nhân sự Công ty Vinfast từ năm 2019 đến 2022.



Ông Hoàng Đức Hùng
Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Đức Hùng sinh năm 1989. Ông được bầu làm Thành viên Ban Kiểm soát vào ngày 23 tháng 04 năm 2024.

Trình độ chuyên môn
Cử nhân Kế toán và Tài chính, Đại học Oxford Brookes, Anh

Kinh nghiệm
Trước đó, ông Hùng là chuyên viên tư vấn Công ty TNHH EY Việt Nam từ năm 2016 đến năm 2018; Chuyên viên dịch vụ ngân hàng đầu tư Công ty CP chứng khoán KB Việt Nam từ năm 2018 đến năm 2019; Chuyên viên cao cấp thuộc bộ phận Tư vấn tài chính Công ty TNHH Deloitte Việt Nam từ năm 2019 đến năm 2020, Quản lý Đầu tư Phòng Đầu tư Tập đoàn Vingroup – CTCP từ năm 2022 đến năm 2023.

Thư ký Công ty



Bà Vũ Nguyễn Hải Đường
Người phụ trách quản trị công ty

Bà Vũ Nguyễn Hải Đường sinh năm 1997. Bà được bổ nhiệm làm Người phụ trách quản trị công ty vào ngày 17 tháng 03 năm 2022.

Trình độ chuyên môn
Cử nhân Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội

Kinh nghiệm
Kể từ năm 2019 đến nay bà Vũ Nguyễn Hải Đường công tác tại Khối Pháp chế của Công ty và đảm nhận vai trò Chuyên viên Pháp chế.



Chiến lược kinh doanh

1 Chiến lược phát triển quy mô

Vincom Retail xác định luôn giữ vững vị thế chủ đầu tư bất động sản bán lẻ số một về độ phủ và tổng diện tích mặt sàn bán lẻ tại Việt Nam.

Tính tới hết 2024, Vincom Retail đang vận hành 88 TTTM tại 48/63 tỉnh thành trên cả nước với tổng diện tích sàn bán lẻ gần 1,9 triệu m². Năm 2025, Vincom Retail dự kiến khai trương thêm 03 TTTM mới, gồm Vincom Mega Mall Ocean City, Vincom Mega Mall Royal Island, và Vincom Plaza Vinh, đưa vào thị trường khoảng gần 120.000 m² diện tích sàn bán lẻ.

Về chiến lược dài hạn, Vincom Retail dự kiến sẽ phát triển các TTTM Vincom Mega Mall nằm trong các đại đô thị Vinhomes với diện tích từ

hàng trăm đến nghìn hecta. Các TTTM lớn sẽ đáp ứng tốt nhu cầu trải nghiệm mua sắm hiện đại, đa năng, tích hợp tiện ích. Nhờ vị trí chiến lược tại đô thị có đông dân cư, các TTTM cũng tiếp cận được lượng khách lớn ổn định từ cư dân Vinhomes và khu vực lân cận.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã đặt cọc tổng diện tích sàn bán lẻ khoảng 800.000 m², nhằm đảm bảo quyền mua lại quỹ đất, hợp tác phát triển các dự án TTTM trong tương lai. Đây cũng là một trong những lợi thế cạnh tranh lớn của Vincom Retail trong ngành, khi hợp tác chiến lược với chủ đầu tư bất động sản hàng đầu, tiếp cận nguồn quỹ đất dồi dào.

2 Chiến lược sản phẩm

Tập trung phát triển các TTTM Vincom Mega Mall thế hệ mới theo mô hình One-stop Shoppertainment Destination

Tiếp nối thành công của các TTTM thế hệ mới như Vincom Mega Mall Grand Park (2024) và Vincom Mega Mall Smart City (2022), Công ty tiếp tục tập trung phát triển mô hình mới One-stop Shoppertainment Destination để đưa vào các Vincom Mega Mall – loại hình TTTM chiếm tỷ trọng lớn nhất về diện tích sàn bán lẻ trong tương lai. Các Vincom Mega Mall mới mang tính biểu tượng, phong cách thiết kế kiến trúc điểm nhấn, độc đáo, có cơ cấu ngành hàng, thương hiệu dẫn đầu xu hướng, thu hút khách hàng từ vui chơi giải trí, ăn uống và mua sắm.

Phát triển shophouse để bán kết hợp đẩy mạnh triển khai mô hình Khu Phố Thương Mại, kiến tạo sân chơi mới cho các nhà bán lẻ

Chiến lược điểm đến cho các Khu phố thương mại (KPTM) Vincom đã và đang triển khai cho thuê, quản lý vận hành. Vincom Retail định vị các KPTM không chỉ là điểm đến mua sắm, vui chơi, mà còn là điểm đến trải nghiệm hấp dẫn, đáp ứng xu hướng tiêu dùng hiện đại và nâng cao được giá trị bất động sản. Chiến lược phát triển KPTM tập trung vào ba điểm chính: Sáng tạo – Khác biệt – Bền vững.



Chiến lược kinh doanh

3

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

Hoạt động phát triển đối tác chiến lược và quan hệ khách thuê luôn là trọng tâm trong kế hoạch kinh doanh của Vincom Retail, nhằm giữ vững vị thế nhà phát triển bất động sản bán lẻ dẫn đầu tại Việt Nam được khách thuê lựa chọn đồng hành.

Với lợi thế về vị trí đắc địa, lưới dự án tốt, các mô hình TTTM đa dạng, Vincom Retail luôn là sự lựa chọn của các khách thuê trong việc mở địa

điểm kinh doanh đầu tiên và mở rộng mạng lưới cửa hàng trên toàn quốc. Bên cạnh đó, Vincom Retail luôn chủ động, tích cực hợp tác, phát triển các thương hiệu quốc tế, thương hiệu mới về Việt Nam, cũng như đồng hành, khuyến khích các thương hiệu Việt trẻ, được yêu thích, thương hiệu có tiềm năng trên thị trường vào các TTTM.

4

Chiến lược chăm sóc và phát triển khách mua sắm

Lấy trải nghiệm khách hàng làm trung tâm trong mọi hoạt động, Vincom Retail không ngừng nâng cấp và hoàn thiện hành trình trải nghiệm khách hàng xuất sắc thông qua việc chắt chu cơ sở vật chất và chất lượng dịch vụ và đào tạo văn hóa Dịch vụ từ Trái tim nhằm mang đến sự hài lòng của khách hàng khi tới

các TTTM Vincom. Đồng thời, Vincom Retail chú trọng phát triển cộng đồng khách hàng mua sắm, triển khai các chiến dịch truyền thông sáng tạo, xây dựng những trải nghiệm đặc trưng cho từng TTTM.

5

Chiến lược khai thác từ hệ sinh thái Vingroup

Về tiềm năng mở rộng quy mô, hệ sinh thái Vingroup là một trong những lợi thế cạnh tranh không thể phủ nhận của Vincom Retail. Công ty sẽ tiếp tục triển khai các dự án TTTM, các dự án shophouse và các khu phố thương mại mới đi cùng các đại dự án của Tập đoàn Vingroup. Việc phát triển các TTTM trong các dự án phức hợp của Vingroup và Vinhomes không chỉ mang lại hệ sinh thái tiện ích mua sắm, ẩm thực và giải trí toàn diện cho cư dân và du khách,

mà còn đảm bảo tỷ lệ lấp đầy cao và lượng khách hàng thường xuyên ngay từ khi đi vào hoạt động. Điều này cũng được thể hiện qua các TTTM đã đi vào hoạt động, tất cả đều tọa lạc tại vị trí trung tâm, nằm tại các khu vực có lưu lượng khách cao và tốc độ phát triển đô thị mạnh mẽ, đảm bảo nguồn doanh thu ổn định và gia tăng giá trị tài sản.

6

Mục tiêu phát triển bền vững

Vui lòng xem tại Chương V – Phát triển bền vững



CHƯƠNG

03

Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025

52 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và triển vọng kinh tế năm 2025

58 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

62 Các trọng tâm chiến lược năm 2025

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và triển vọng kinh tế năm 2025

Kinh tế Thế giới

Năm 2024, kinh tế toàn cầu thể hiện sự kiên cường, bất chấp những thách thức không nhỏ.

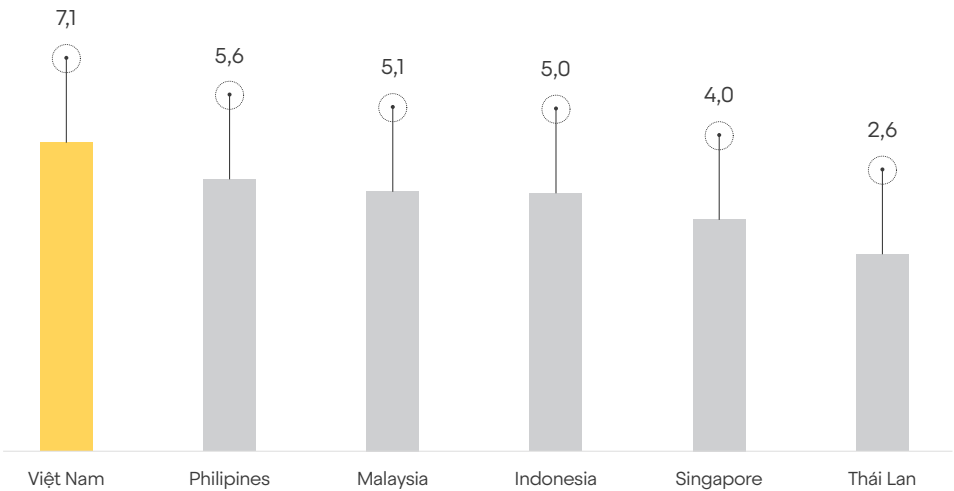
Theo báo cáo của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD), GDP toàn cầu ước tính tăng 3,2% trong năm 2024, cao hơn mức 3,1% của năm 2023. Đà tăng trưởng này diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới phải đối mặt với nhiều bất ổn kinh tế và địa chính trị phức tạp. Các cuộc xung đột kéo dài (Ukraine, Trung Đông), bất ổn chính trị ở nhiều quốc gia (Đức, Pháp và Hàn Quốc), nguy cơ chiến tranh thương mại, đặc biệt là do các chính sách bảo hộ của Mỹ có thể gây xáo trộn lớn trong dòng chảy thương mại toàn cầu, và xu hướng phân mảnh thị trường đã tạo ra những thách thức đáng kể cho tăng trưởng và ổn định toàn cầu.

Mặc dù vậy, lạm phát toàn cầu có xu hướng giảm tốc. Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) dự báo lạm phát toàn cầu sẽ giảm xuống 5,8% vào năm 2024 (từ 6,7% năm 2023) và tiếp tục giảm xuống 4,3% vào năm 2025. Tiến trình giảm lạm phát này được hỗ trợ bởi chính sách tiền tệ thắt chặt được duy trì ở hầu hết các nền kinh tế lớn. OECD ghi nhận, tại gần một nửa số nền kinh tế phát triển và gần 60% số nền kinh tế mới nổi, lạm phát đã về mục tiêu của ngân hàng trung ương. Theo giới phân tích, việc điều

chỉnh chính sách tiền tệ, nguồn cung hàng hóa khả quan hơn so với giai đoạn hậu đại dịch và giá năng lượng thấp hơn đang giúp nhiều nước thành công trong nỗ lực kiềm chế lạm phát. Thị trường việc làm tại các nền kinh tế lớn bắt đầu có dấu hiệu suy yếu, nhưng tỷ lệ thất nghiệp vẫn duy trì ở mức thấp so với các giai đoạn trước. Tiền lương danh nghĩa tăng và lạm phát giảm đã cải thiện thu nhập thực tế của các hộ gia đình. Tuy vậy, tăng trưởng tiêu dùng tư nhân còn yếu ở nhiều quốc gia, phản ánh tâm lý thận trọng của người tiêu dùng.

Thương mại toàn cầu đang trên đà phục hồi với dự báo tăng 3,6% trong năm 2024 (theo OECD) và đạt mức kỷ lục 33 nghìn tỷ USD (theo Bloomberg). Tăng trưởng GDP toàn cầu năm 2024 chủ yếu được thúc đẩy bởi khối lượng giao dịch thương mại tăng hơn 7%. Trung Quốc và các nền kinh tế năng động châu Á tiếp tục duy trì đà tăng trưởng xuất khẩu nhờ nhu cầu hàng công nghệ ngày càng tăng. Mặc dù dòng chảy thương mại ở châu Âu giảm, xuất khẩu từ châu Á và nhập khẩu của Bắc Mỹ tăng mạnh hơn dự kiến, đóng góp quan trọng vào sự phục hồi của thương mại toàn cầu.

Tăng trưởng GDP các quốc gia Đông Nam Á năm 2024 (%)



Kinh tế Việt Nam

Nền kinh tế Việt Nam năm 2024 tăng trưởng ấn tượng trong bối cảnh thách thức.

Năm 2024, trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều khó khăn, kinh tế Việt Nam đạt tăng trưởng GDP ấn tượng, bên cạnh một số kết quả tích cực. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, GDP năm 2024 ước tính tăng 7,1% so với năm trước, vượt mục tiêu đặt ra, thể hiện sự phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế.

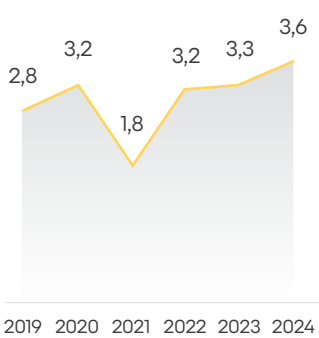
Động lực tăng trưởng đến từ nhiều yếu tố, trong đó nổi bật là sự khởi sắc của ngành sản xuất công nghiệp, với chỉ số sản xuất (IIP) tăng 8,4%, đóng góp quan trọng vào tăng trưởng chung của nền kinh tế. Bên cạnh đó, kim ngạch xuất khẩu đạt mức kỷ lục 405,5 tỷ USD, tăng 14,3% so với năm 2023. Thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) cũng là một điểm sáng, với vốn thực hiện đạt 25,4 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước, cho thấy niềm tin của nhà đầu tư vào triển vọng của Việt Nam. Bên cạnh đó, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chính sách tiền tệ một cách chủ động, linh hoạt và kịp thời, góp phần quan trọng vào việc kiểm soát lạm phát và tăng trưởng kinh tế. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2024 tăng 3,6% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Bên cạnh đó, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 đạt 3.692 nghìn tỷ đồng theo giá hiện hành ước, tăng 7,5% so với năm 2023, cao hơn so với mức tăng 6,6%

của năm trước. Nhìn chung, nền kinh tế đã cho thấy những tín hiệu phục hồi mạnh mẽ từ hoạt động sản xuất và kinh doanh, từ đó tạo nền tảng vững chắc cho sự ổn định kinh tế vĩ mô.

Mặc dù đạt được những kết quả tích cực, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn đối diện với một số thách thức. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng của Việt Nam năm 2024 đạt 6.391 tỷ đồng, tăng 9,0% so với năm trước. Mặc dù vẫn duy trì đà tăng trưởng, tốc độ tăng trưởng này có phần chậm lại so với mức 9,4% của năm 2023, cho thấy xu hướng tiêu dùng thận trọng hơn của người dân Việt Nam trong bối cảnh kinh tế nhiều biến động. Bên cạnh đó, huy động vốn đầu tư, đặc biệt là cho đầu tư công, gặp khó khăn do cân đối thu chi ngân sách còn hạn chế. Giá nhà ở tăng nhanh hơn thu nhập bình quân, tạo ra thách thức lớn về khả năng chi trả nhà ở của người dân và có thể ảnh hưởng đến ổn định xã hội.

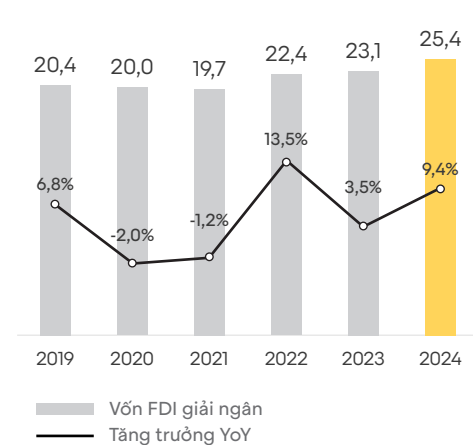
Nhìn chung, năm 2024 đánh dấu một năm thành công của kinh tế Việt Nam, song cũng đặt ra không ít thách thức đòi hỏi giải pháp để duy trì đà tăng trưởng bền vững trong những năm tới. pháp để duy trì đà tăng trưởng bền vững trong những năm tới.

Lạm phát bình quân 2019 – 2024 (%)

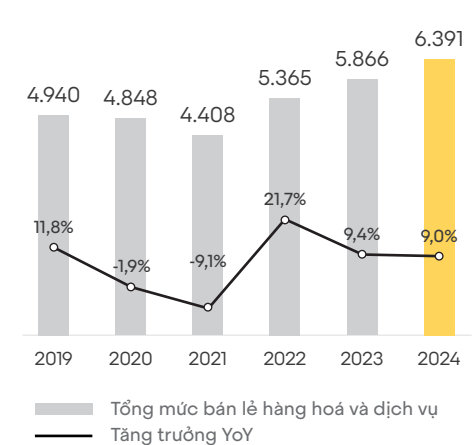


Nguồn: Tổng cục thống kê

Vốn FDI giải ngân 2019 – 2024 (tỷ USD)



Tổng mức bán lẻ hàng hóa 2019 – 2024 (tỷ đồng)



Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và triển vọng kinh tế năm 2025

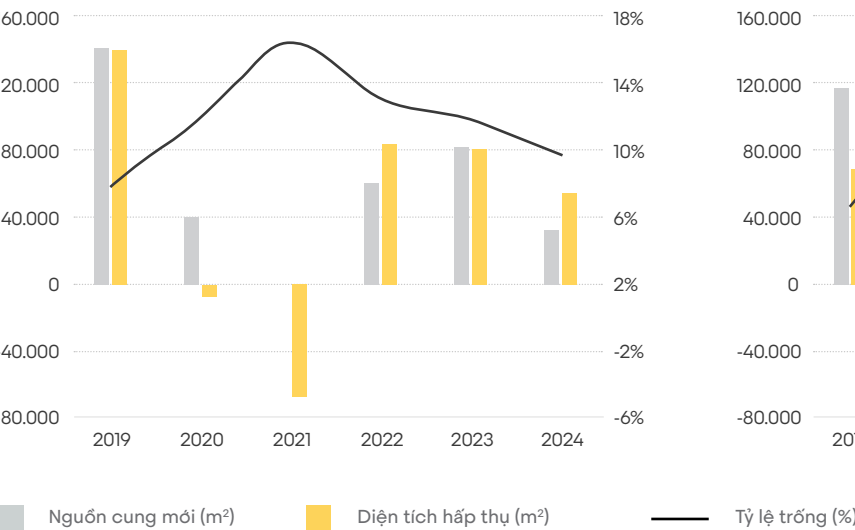
Ngành bất động sản bán lẻ & Ngành bán lẻ

Năm 2024 đánh dấu một năm sôi động hơn của thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam về nguồn cung, theo CBRE. Tổng cộng 137.000 m² diện tích bán lẻ cho thuê mới được bổ sung vào thị trường Hà Nội và TP.HCM, trong đó có sự đóng góp đáng kể từ Vincom Mega Mall Grand Park. Nhu cầu mở

rộng và gia nhập thị trường Việt Nam của các nhãn hàng quốc tế và nội địa vẫn duy trì ở mức cao, cùng với tỷ lệ hấp thụ tốt trong năm 2024, cho thấy sức hút và tiềm năng của thị trường bán lẻ.

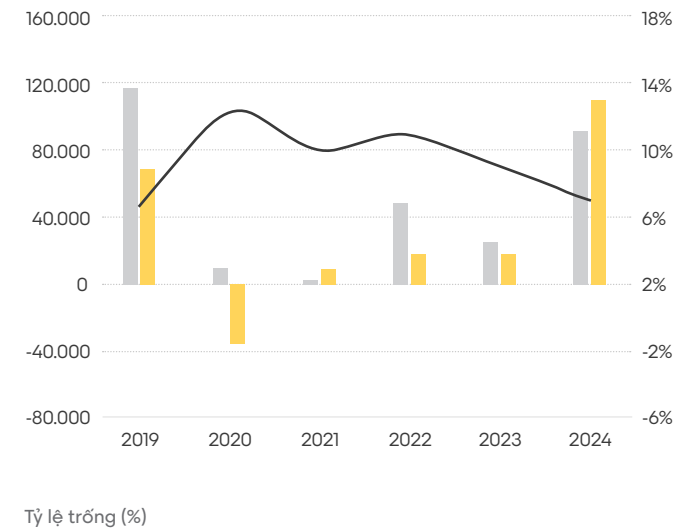
Hà Nội

Nguồn cung mới, Tỷ lệ hấp thụ và Tỷ lệ trống



Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn cung mới, Tỷ lệ hấp thụ và Tỷ lệ trống

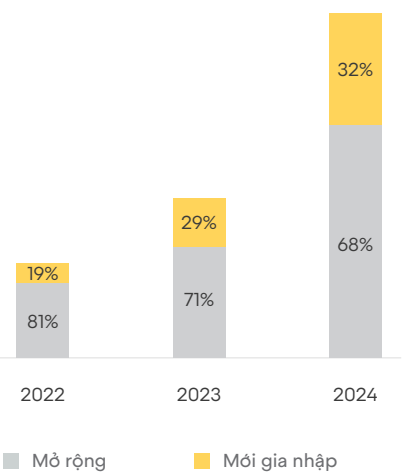


Tuy nhiên, năm 2024 cũng chứng kiến sự chuyển dịch trong ngành bán lẻ Việt Nam, với xu hướng tiêu dùng ngày càng phát triển và thay đổi. Người tiêu dùng đang thận trọng hơn trong việc chi tiêu, được thể hiện qua tốc độ tăng trưởng doanh số bán lẻ có phần chậm hơn so với các năm trước. Mặc dù vậy, các chỉ số vĩ mô khác vẫn cho thấy sự tăng trưởng ổn định, góp phần vào việc gia tăng thu nhập và duy trì nhu

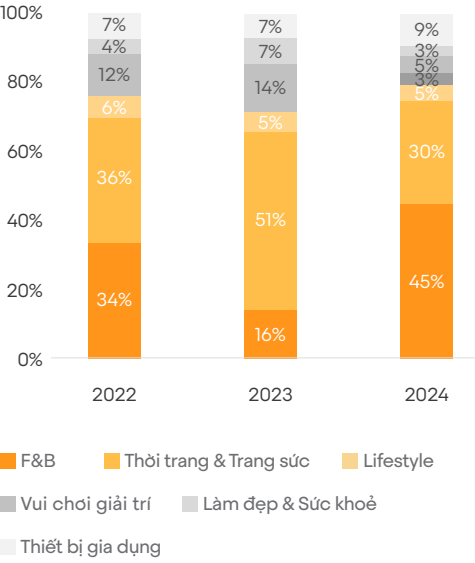
cầu tiêu dùng ở mức cao. Do vậy, điều này vừa là thách thức cho các nhà bán lẻ, vừa là cơ hội để thích ứng, đưa ra các sản phẩm phù hợp để dẫn đầu thị trường. Theo CBRE, thị trường bất động sản bán lẻ đã và đang có sự thay đổi về ngành hàng trong nhu cầu thuê mới, với xu hướng ưu tiên các dịch vụ ăn uống và vui chơi giải trí.

% Số lượng giao dịch dự trên thông tin thu thập được của CBRE về các giao dịch cho thuê lớn tại Hà Nội và TP.HCM

Giao dịch thuê theo mục đích



Giao dịch thuê theo ngành hàng



Nguồn: CBRE

Triển vọng năm 2025

Kinh tế vĩ mô

Năm 2025, kinh tế thế giới dự kiến tăng trưởng 3,2%, tương đương mức tăng trưởng năm 2024, theo dự báo của IMF. Tuy nhiên, triển vọng này đang đối mặt với nhiều thách thức, đặc biệt từ các chính sách thương mại và bảo hộ của Hoa Kỳ và biến động địa chính trị. Tuy nhiên, bên cạnh đó, một số tổ chức và định chế tài chính khác cũng đưa ra những nhận định khác về triển vọng kinh tế thế giới năm 2025. Goldman Sachs dự báo tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2025 lạc quan hơn so với năm 2024, bất chấp tác động của rủi ro từ các chính sách bảo hộ của Mỹ. Kinh tế thế giới được dự báo sẽ dần ổn định với những tín hiệu tích cực như thương mại hàng hóa toàn cầu được cải thiện, áp lực lạm phát giảm dần, điều kiện thị trường tài chính tiếp tục được nới lỏng và thị trường lao động phục hồi tích cực.

Năm 2025, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng tích cực, với mục tiêu tăng trưởng kinh tế 6,5 – 7% và nỗ lực để đạt 7 – 7,5% do Quốc hội đề ra. Cơ sở cho kỳ vọng này đến từ sự phục hồi mạnh mẽ của ngành sản xuất. Các tổ chức quốc tế như World Bank, ADB, OECD và IMF cũng đưa ra những nhận định lạc quan về triển vọng kinh tế Việt Nam, dự báo tăng trưởng trong khoảng 6,1% – 6,6%. Tuy nhiên, tăng trưởng xuất khẩu dự kiến có thể chậm lại do những rủi ro liên quan đến biến động kinh tế thế giới và các chính sách bảo hộ thương mại. Các yếu tố nội địa như gia tăng chi tiêu cho cơ sở hạ tầng, phục hồi của thị trường bất động sản và chi tiêu tiêu dùng được kỳ vọng sẽ giúp duy trì tăng trưởng GDP. Cụ thể, sự kết hợp giữa tiến độ nhanh chóng trong các dự án cơ sở hạ tầng trọng điểm, như Sân bay Long Thành và các tuyến đường vành đai mới của Hà Nội, cùng với sự phục hồi của thị trường bất động sản, được kỳ vọng sẽ tạo ra hiệu ứng tích cực hơn đối với tâm lý tiêu dùng.

Ngành bất động sản bán lẻ & Ngành bán lẻ

Năm 2025, thị trường bán lẻ Việt Nam được kỳ vọng tăng trưởng mạnh mẽ, song vẫn còn tồn tại một số thách thức. Sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ trong việc kích cầu tiêu dùng, hỗ trợ sản xuất kinh doanh và phát triển thị trường nội địa được dự báo sẽ tạo đà tăng trưởng vững chắc cho ngành bán lẻ. Bên cạnh đó, các yếu tố vĩ mô thuận lợi như dân số trẻ, tầng lớp trung lưu mở rộng, sự phục hồi của du lịch và dòng vốn đầu tư quốc tế sẽ tiếp tục thúc đẩy sự phát triển của ngành. Theo khảo sát của Savills Việt Nam, dù vẫn đang trong giai đoạn phát triển so với Thái Lan, Indonesia hay Singapore, thị trường bán lẻ Việt Nam đã ghi nhận những chuyển biến tích cực hơn sau đại dịch. Đà phục hồi của thị trường đã có thúc đẩy xu hướng tiêu dùng nội địa, thu hút sự quan tâm của nhiều thương hiệu quốc tế. Với những lợi thế này, Việt Nam đang trở thành điểm đến tiềm năng đối với các nhà bán lẻ.

Về thị trường bất động sản bán lẻ trong năm 2025, CBRE dự báo nguồn cung mới tại Hà Nội sẽ sôi động hơn so với Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, Hà Nội dự kiến sẽ bổ sung khoảng 116.000 m² diện tích sàn có thể cho thuê, trong đó Vincom Mega Mall Ocean City ở phía Đông Hà Nội sẽ đóng góp lớn với khoảng 53.000 m² diện tích sàn bán lẻ. Ngược lại, nguồn cung mới tại Thành phố Hồ Chí Minh dự kiến sẽ hạn chế hơn, với chỉ khoảng 39.000 m² diện tích sàn có thể cho thuê mới. Trong dài hạn, nguồn cung mới tại 2 thành phố dự kiến sẽ khó dự đoán hơn do một số chủ đầu tư có thể đối mặt với thách thức trong việc tiếp cận quỹ đất và các thủ tục pháp lý như cấp phép xây dựng.

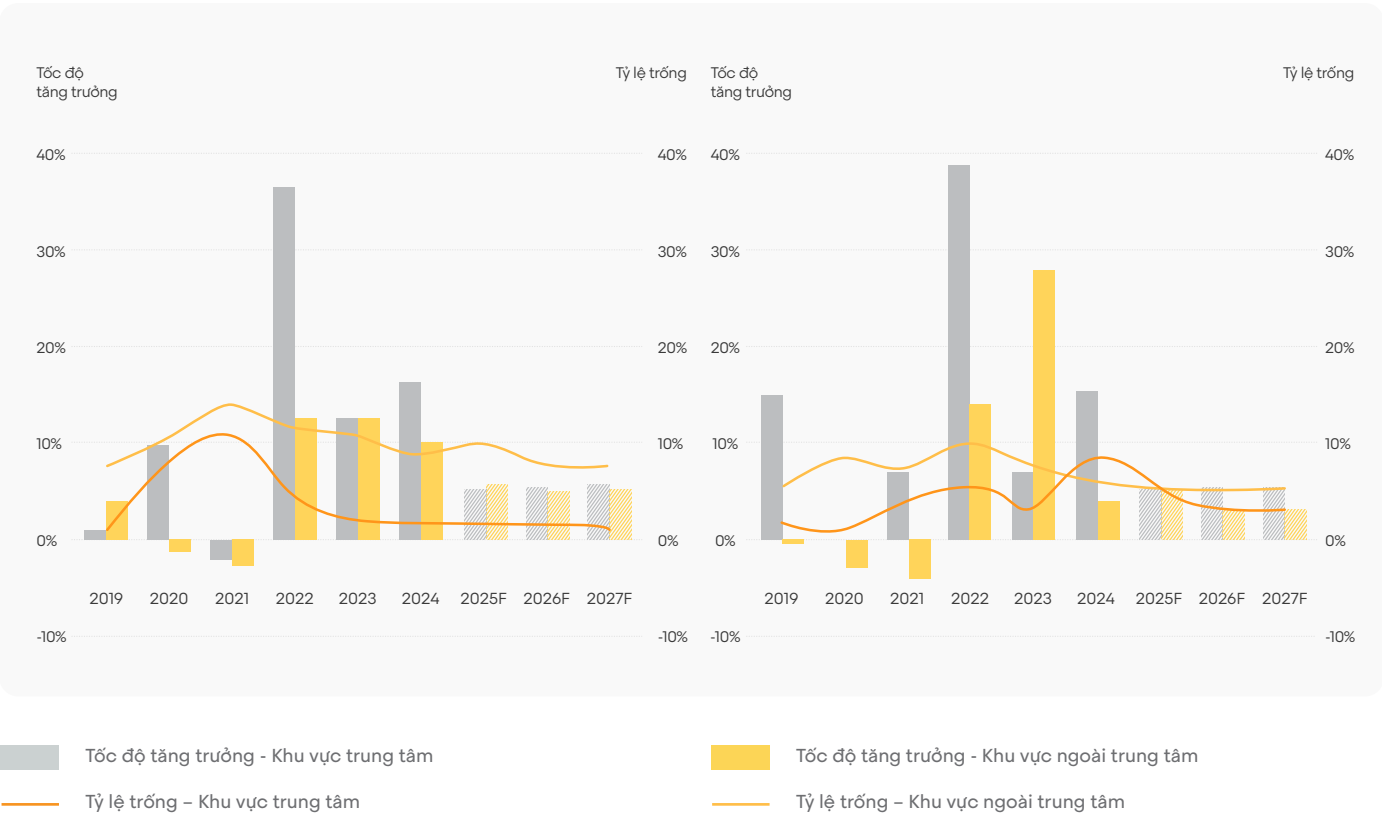
Đối với triển vọng giá chào thuê tại tầng trệt, CBRE dự báo mức tăng trưởng trung bình sẽ hạ nhiệt và tăng trưởng ổn định và lành mạnh hơn trong tương lai, khi các mặt bằng trống còn lại sẽ dần được hấp thụ.

Hà Nội

Tốc độ tăng trưởng và Tỷ lệ trống

Thành phố Hồ Chí Minh

Tốc độ tăng trưởng và Tỷ lệ trống



Nguồn: CBRE

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

Đánh giá tổng quan về diện tích sàn bán lẻ

Trong năm 2024, Vincom Retail đã khai trương thành công 5 TTTM mới (bao gồm Vincom Mega Mall Grand Park, Vincom Plaza Bắc Giang, Vincom Plaza Hà Giang, Vincom Plaza Điện Biên Phủ và Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị), nâng tổng số TTTM do Công ty đang quản lý và vận hành lên 88 TTTM. Các dự án mở mới

này bổ sung hơn 94.000 m² diện tích sàn bán lẻ và nâng tổng diện tích sàn bán lẻ trên toàn hệ thống TTTM lên 1,84 triệu m², góp phần khẳng định vị thế dẫn đầu của Vincom Retail về quy mô và hiện diện trên thị trường bất động sản bán lẻ.

Hệ thống TTTM của Vincom Retail tại thời điểm cuối năm 2024

	Năm 2023		Năm 2024		Tăng / giảm	
	Số lượng TTTM	Diện tích sàn bán lẻ ('000 m²)	Số lượng TTTM	Diện tích sàn bán lẻ ('000 m²)	Số lượng TTTM	Diện tích sàn bán lẻ ('000 m²)
Loại hình TTTM						
Vincom Center	7	280	7	280	-	-
Vincom Mega Mall	5	512	6	557	1	45
Vincom Plaza	56	883	60	932	4	49
Vincom+	15	72	15	72	-	-
Tổng	83	1.747	88	1.841	5	94

Nguồn: Thông tin của Công ty

Phân tích doanh thu và lợi nhuận năm 2024

Lũy kế cả năm 2024, tổng doanh thu của Công ty đạt 8.939 tỷ đồng, tương đương 94% kế hoạch năm, và bằng 91% tổng doanh thu năm 2023. Lợi nhuận sau thuế đạt 4.096 tỷ đồng, tương đương 93% kế hoạch kinh doanh cả năm, và bằng 93% lợi nhuận sau thuế năm 2023. Kết quả này chủ yếu là do Công ty đã hoàn tất bàn giao phần lớn quỹ căn shophouse tại dự án Vincom Shophouse Royal Park (Đông Hà – Quảng Trị) trong năm 2023, dẫn tới giảm doanh thu ghi nhận từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Trong khi đó, hoạt động kinh doanh cốt lõi cho thuê TTTM tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan đạt 7.878 tỷ đồng. Trong năm 2024, tâm lý tiêu dùng thận trọng khiến các nhà bán lẻ điều chỉnh chiến lược kinh doanh, bao gồm việc tối ưu diện tích thuê. Điều này phần nào ảnh hưởng đến tỷ lệ lấp đầy của Vincom Retail trong nửa đầu năm. Tuy nhiên, nửa cuối năm ghi nhận sự phục hồi tích cực với lưu lượng khách tăng trưởng mạnh, từ đó thu hút nhiều nhà bán lẻ mới, bao gồm các thương hiệu lần đầu vào thị trường Việt Nam và gia nhập hệ thống TTTM Vincom, góp phần nâng cao tỷ lệ lấp đầy. Cũng nhờ vậy, các TTTM mở mới và khai trương trở lại sau khi cải tạo trong năm đã tận dụng được tốt đà hồi phục của thị trường, đạt tỷ lệ lấp đầy cao (94 - 99%).

Thu nhập ròng từ hoạt động cho thuê (NOI) đạt 5.626 tỷ đồng, giảm 2,1% so với cùng kỳ năm trước, ghi nhận biên lợi nhuận ở mức 69%. Sự điều chỉnh này một phần đến từ việc gia tăng chi phí năng lượng, chịu tác động trực tiếp từ việc EVN điều chỉnh giá điện tăng 4,5% vào cuối năm 2023 và 4,8% vào tháng 10 năm 2024. Bên cạnh đó, năm 2024, công ty cũng ghi nhận một khoản chi phí trích lập dự phòng phát sinh một lần cho một khách thuê ngành hàng giải trí. Nếu loại trừ khoản trích lập dự phòng phát sinh

một lần, biên lợi nhuận ròng từ hoạt động cho thuê đạt 73%, cao hơn thời điểm trước đại dịch.

Năm 2024, doanh thu chuyển nhượng bất động sản của Vincom Retail đạt 839 tỷ đồng, giảm 932 tỷ đồng so với năm 2023, do dự án shophouse Đông Hà Quảng Trị đã đi vào giai đoạn bàn giao cuối. Cụ thể, số lượng căn shophouse được bàn giao trong năm 2024 là 167 căn, so với 346 căn trong năm 2023.

Chi tiêu	Năm 2023 (Tỷ đồng)	Năm 2024 (Tỷ đồng)	% tăng / giảm
Doanh thu cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.796	7.878	1,04%
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.772	839	-52,63%
Doanh thu khác	223	222	-0,53%
Tổng doanh thu	9.791	8.939	-8,70%
Thu nhập ròng từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan – NOI (*)	5.746	5.626	-2,10%
% / doanh thu	74%	69%	-5 đpt (**)
Lợi nhuận trước thuế	5.526	5.133	-7,11%
Lợi nhuận sau thuế	4.409	4.096	-7,10%
% / doanh thu	45%	46%	+1 đpt

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán Vincom Retail năm 2023, 2024

(*) Thu nhập ròng từ hoạt động cho thuê (NOI) được tính bằng cách lấy tổng doanh thu từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan trừ đi chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư bao gồm chi phí tiền thuê đất nhưng không bao gồm chi phí quản lý chung. Số Công ty ước tính.

(**) Điểm phần trăm

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

Phân tích bảng cân đối tài sản

Tính tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng tài sản là 55.226 tỷ đồng, tăng 7.572 tỷ đồng so với cuối năm 2023. Theo đó, tài sản ngắn hạn là 12.312 tỷ đồng, tăng 2.276 tỷ đồng so với mức 10.036 tỷ đồng tại thời điểm cùng kỳ năm 2023. Trong đó, tài sản ngắn hạn khác tăng 4.339 tỷ đồng, chủ yếu liên quan tới khoản tiền đặt cọc cho Vingroup/Vinhomes để nhận chuyển nhượng quỹ căn thương mại dịch vụ tại 2 dự án Vinhomes Royal Island và Vinhomes Golden Avenue, nhằm bổ sung quỹ căn shophouse để bán, trong bối cảnh công ty đã hoàn tất bàn giao phần lớn các dự án hiện hữu. Tài sản dài hạn là 42.914 tỷ đồng, tăng 5.296 tỷ đồng so với năm 2023, chủ yếu do các khoản mục tài sản dài hạn khác tăng 3.852 tỷ đồng liên quan tới đặt cọc nhằm đảm bảo quyền mua lại, hợp tác phát triển các TTTM dự kiến khai trương từ năm 2025 trở đi, với tổng diện tích sàn bán lẻ khoảng 800.000 m².

Chi tiêu	31/12/2023 (tỷ đồng)	31/12/2024 (tỷ đồng)	% tăng / giảm
Tài sản ngắn hạn	10.036	12.312	22,68%
Tài sản dài hạn	37.617	42.914	14,08%
Tổng tài sản	47.654	55.226	15,89%
Tổng nợ phải trả	9.827	13.304	35,38%
Trong đó: tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)	3.936	4.533	15,18%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.496	1.135	-24,10%
Vốn chủ sở hữu	37.827	41.923	10,83%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán Vincom Retail năm 2023, 2024

Ở phía tổng nguồn vốn, tổng nợ vay của Vincom Retail tăng 597 tỷ đồng từ 3.936 tỷ đồng trong năm 2023 lên 4.533 tỷ đồng vào cuối năm 2024, chủ yếu do Công ty tăng quy mô khoản vay để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

Vốn chủ sở hữu tăng 4.096 tỷ đồng từ 37.827 tỷ đồng trong năm 2023 lên 41.923 tỷ đồng trong năm 2024, do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước giảm từ 1.496 tỷ đồng cuối năm 2023 xuống 1.135 tỷ đồng vào cuối năm 2024. Trong năm 2024, tổng số tiền phải nộp Ngân sách nhà nước (“NSNN”) là 2.011 tỷ đồng. Công ty đã nộp tổng số 2.371 tỷ đồng vào NSNN.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, các chỉ số về tỷ lệ đòn bẩy và khả năng thanh toán của Vincom Retail tiếp tục duy trì ở mức tốt, đảm bảo nguồn vốn cần thiết cho các kế hoạch tăng trưởng với dòng tiền mặt ròng ổn định từ sản xuất kinh doanh.

Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 1,09 lần năm 2023 xuống 0,85 lần năm 2024 trong bối cảnh công ty tập trung nguồn lực cho các dự án mới phát triển trong tương lai. Tuy nhiên, khả năng thanh toán ngắn hạn tiếp tục duy trì ở mức tốt, tăng từ 1,61 lần năm 2023 lên 2,08 lần năm 2024. Tỷ lệ Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn và tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn trong năm 2024 lần lượt ghi nhận ở mức 24,09% và 75,91%, giảm

nhẹ so với tỷ lệ được ghi nhận trong năm 2023, cho thấy không có biến động đáng kể về cấu trúc nguồn vốn. Mức đòn bẩy tài chính của Vincom Retail tiếp tục duy trì ở mức an toàn và thấp hơn so với trung bình ngành.

Đối với tỷ suất lợi nhuận, Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản và Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu ghi nhận điều chỉnh nhẹ so với năm 2023, trong bối cảnh công ty đã gần hoàn tất bàn giao quỹ căn shophouse tại các dự án hiện hữu. Trong khi đó, Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tiếp tục duy trì mức ấn tượng 45,82% nhờ cơ cấu chi phí vận hành sẵn chắc và ổn định của công ty.

Chỉ tiêu		Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
Cơ cấu tài sản	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	78,94	77,71
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	21,06	22,29
Cơ cấu nguồn vốn	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	20,62	24,09
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	79,38	75,91
Khả năng thanh toán	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,09	0,85
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,61	2,08
Tỷ suất lợi nhuận	Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	9,25	7,42
	Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	45,03	45,82
	Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	11,65	9,77

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán Vincom Retail năm 2023, 2024

Năm 2024, Báo cáo tài chính của Vincom Retail đã được kiểm toán và soát xét bởi Deloitte, nhận được ý kiến chấp nhận toàn phần, thể hiện sự minh bạch và tuân thủ các chuẩn mực kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

Các trọng tâm chiến lược năm 2025

Mở rộng mạng lưới với sản phẩm nâng cao trải nghiệm: Công ty dự kiến khai trương thêm 3 TTTM mới, bao gồm 2 Vincom Mega Mall là Ocean City và Royal Island, cùng với Vincom Plaza Vinh, bổ sung khoảng 120.000 m² diện tích sàn bán lẻ, khẳng định vị thế dẫn đầu ngành bất động sản bán lẻ. Công ty tiếp tục đẩy mạnh phát triển mô hình Vincom Mega Mall thế hệ mới – One-stop Shoppertainment Destination, với kiến trúc độc đáo, ngành hàng đa dạng và trải nghiệm phong phú. Vincom Mega Mall Ocean City và Vincom Mega Mall Royal Island sẽ là những điểm đến mua sắm, ẩm thực, giải trí và gắn kết cộng đồng, đáp ứng phong cách sống hiện đại và cá tính của khách hàng. Đối với các TTTM hiện hữu, Vincom Retail chú trọng vào cải thiện cơ sở vật chất và nâng cấp định vị để đảm bảo tính cạnh tranh, luôn là điểm đến mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí dẫn đầu thị trường.

Vincom Mega Mall Ocean City, dự kiến khai trương 2025, là biểu tượng văn hóa mới của Thủ đô được phát triển với những trải nghiệm lần đầu tiên ra mắt như trung tâm hội nghị – nhà hát với sức chứa lên đến 4.100 chỗ, là điểm đến cho các sự kiện hội nghị MICE, concert ca nhạc, show diễn nghệ thuật mang tầm cỡ quốc gia & quốc tế, trải nghiệm vui chơi, giải trí, mua sắm với loạt thương hiệu quốc tế lần đầu tiên có mặt tại Ocean City cùng tổ hợp spa số 1 Hàn Quốc. **Vincom Mega Mall Royal Island** cũng hứa hẹn trở thành tâm điểm phong cách sống, giải trí hàng đầu của Hải Phòng khi hội tụ loạt thương hiệu đẳng cấp từ mua sắm, ẩm thực đến vui chơi giải trí. Trong năm 2026, Vincom Mega Mall Global Gate (Cổ Loa, Hà Nội) hứa hẹn sẽ là tâm điểm giao thương quốc tế cùng các thương hiệu nổi tiếng toàn cầu.

Nâng cao cơ sở vật chất toàn diện, tăng hiệu quả khai thác với các TTTM đang vận hành: Công ty lập kế hoạch và các phương án cải tạo, nâng cấp cơ sở vật chất các TTTM trọng điểm, nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng, song song nâng cấp cơ cấu ngành hàng, phát triển và thu hút cửa hàng định vị, cửa hàng điểm nhấn, các thương hiệu trẻ, được yêu thích. Mục tiêu kế hoạch nâng cao, tối ưu hiệu quả vận hành.

Phát triển shophouse để bán, đẩy mạnh triển khai mô hình khu phố thương mại: Vincom Retail cũng tiếp tục mở rộng hoạt động kinh doanh bất động sản để bán, đồng thời phát triển mô hình khu phố thương mại cho các dự án này, hình thành các điểm đến du lịch bán lẻ mới. Hai dự án shophouse mới tại Vinhomes Golden Avenue và Vinhomes Royal Island, được mua lại từ Vingroup/Vinhomes, sẽ áp dụng mô hình khu phố thương mại thành công như Grand World (Ocean City, Hà Nội), nhằm tăng giá trị bất động sản khi bán. 2 dự án cấu phần shophouse được mua lại tại khu đô thị Vinhomes Royal Island và Vinhomes Golden Avenue dự kiến ra mắt trong nửa cuối năm 2025 và bắt đầu bàn giao ghi nhận doanh thu từ năm 2026.



Tiếp tục đẩy mạnh phát triển mô hình
Vincom Mega Mall thế hệ mới
One-stop Shoppertainment Destination,
với kiến trúc độc đáo, ngành hàng đa dạng
và trải nghiệm phong phú



CHƯƠNG

04

Quản trị
Doanh nghiệp

- 66 Mô hình quản trị chung của Vincom Retail
- 72 Quyền và đối xử công bằng với cổ đông
- 73 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 78 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 79 Báo cáo Quản trị
- 89 Hoạt động của Kiểm toán nội bộ
- 90 Các nội dung theo khuyến nghị của Thẻ điểm quản trị ASEAN (ACGS)
- 102 Thông tin cổ phiếu
- 108 Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư

Mô hình quản trị chung của Vincom Retail

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

Mô hình quản trị của Vincom Retail được quản lý tập trung và phân tầng cho các cấp điều hành theo đúng Điều lệ Công ty, quy định pháp luật hiện hành và phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh và định hướng quản trị theo thông lệ quốc tế. Mô hình quản trị Công ty hiện nay được thể hiện ở Chương II, trang số 38 - 39 của Báo cáo thường niên này.



Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

ĐHĐCĐ bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có quyền quyết định cao nhất của Vincom Retail (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)

HĐQT là cơ quan quản lý của Vincom Retail, đóng vai trò dẫn dắt, xây dựng và soát xét chiến lược của Công ty; đồng thời, HĐQT có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc/và quyết định công việc khi được ĐHĐCĐ giao. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, HĐQT có 05 (năm) thành viên, trong đó có 02 (hai) thành viên HĐQT độc lập trong lĩnh vực tài chính, đảm bảo tuân thủ tỷ lệ thành viên HĐQT độc lập theo quy định pháp luật và theo thông lệ quốc tế.

Nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT được quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành. Cụ thể, HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- 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;
- Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
- 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);
- 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;
- 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;
- Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch quy định tại Điều 38.3 và Điều 38.5 Điều lệ Công ty;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- 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 (TGD), Phó TGD, 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;
- 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;
- Giám sát, chỉ đạo TGD và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;
- 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;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ;
- Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên ĐHĐCĐ;
- 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;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;
- 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;
- 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.

Ban kiểm soát (BKS)

BKS là cơ quan giám sát HĐQT và TGD trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS do ĐHĐCĐ bầu ra và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, BKS của Công ty gồm 03 (ba) thành viên.

BKS thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công Ty và tuân thủ theo đúng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành. Cụ thể, BKS có các quyền và nghĩa vụ như sau:

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên. Rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ và đưa ra khuyến nghị về hợp đồng, giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ.
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.
- Xem xét sổ kế toán, ghi chép kế toán và tài liệu khác của công ty, công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo nghị quyết ĐHĐCĐ hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh Nghiệp.
- Khi có yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh Nghiệp, BKS thực hiện kiểm tra trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc kiểm tra, BKS phải báo cáo về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra đến HĐQT và cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu. Việc kiểm tra của BKS quy định tại khoản này không được cản trở hoạt động bình thường của HĐQT, không gây gián đoạn điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Kiến nghị HĐQT hoặc ĐHĐCĐ biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Khi phát hiện có thành viên HĐQT, Giám đốc hoặc TGD vi phạm quy định tại Điều 165 của Luật Doanh Nghiệp phải thông báo ngay bằng văn bản cho HĐQT, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
- Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT và các cuộc họp khác của Công ty.
- Sử dụng tư vấn độc lập, bộ phận kiểm toán nội bộ của Công ty để thực hiện nhiệm vụ được giao.
- BKS có thể tham khảo ý kiến của HĐQT trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên ĐHĐCĐ.
- Đề xuất, kiến nghị ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.
- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.
- Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên HĐQT, TGD, người quản lý khác.
- Đảm bảo phối hợp hoạt động với HĐQT, TGD và cổ đông.
- Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ Công ty của thành viên HĐQT, TGD và người điều hành khác của Công ty, BKS phải thông báo bằng văn bản cho HĐQT trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

Người phụ trách quản trị Công ty

Công ty có 01 (một) người phụ trách quản trị Công ty do HĐQT bổ nhiệm để hỗ trợ công tác quản trị nội bộ tại Công ty. Người phụ trách quản trị Công ty có các quyền và nghĩa vụ cụ thể như sau:

- Xây dựng Quy chế hoạt động của BKS và trình ĐHĐCĐ thông qua.
- Báo cáo hoạt động của BKS trình ĐHĐCĐ thường niên.
- Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.
- Tư vấn HĐQT trong việc tổ chức họp ĐHĐCĐ theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;
- Chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, BKS và ĐHĐCĐ theo yêu cầu của HĐQT hoặc BKS;
- Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
- Tham dự các cuộc họp;
- Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của HĐQT phù hợp với quy định của pháp luật;
- Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp HĐQT và các thông tin khác cho thành viên HĐQT và thành viên BKS;
- Có quyền yêu cầu HĐQT, thành viên HĐQT, TGD và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Giám sát và báo cáo HĐQT về hoạt động công bố thông tin của Công ty;
- Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;
- Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ;
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.



Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB)

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

Mục tiêu của KTNB

Thông qua các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn, kiểm toán nội bộ đưa ra các đảm bảo mang tính độc lập, khách quan và các khuyến nghị về các nội dung sau đây:

- Hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro của Công ty.
 - Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao.
- Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ công tác mà Công ty đạt được.

Nguyên tắc đạo đức của KTNB

Trong quá trình thực hiện công tác kiểm toán và tư vấn, người làm công tác KTNB phải đảm bảo thực hiện đúng và duy trì các nguyên tắc đạo đức nghề nghiệp kiểm toán nội bộ tối thiểu sau đây:

Tính chính trực: Người làm công tác KTNB phải thực hiện các công việc chuyên môn với sự trung thực, tính cẩn trọng và tinh thần trách nhiệm; tuân thủ các quy định pháp luật và công bố các thông tin cần thiết theo yêu cầu của pháp luật và yêu cầu chuyên môn của KTNB; không tham gia các hoạt động phi pháp hay tham gia các hoạt động làm tổn hại đến uy tín của nghề nghiệp, uy tín của Công ty;

Tính khách quan: Người làm công tác KTNB phải thể hiện mức độ cao nhất về tính khách quan chuyên môn trong việc thu thập, đánh giá và trao đổi thông tin về các hoạt động và quy trình được kiểm toán. Người làm công tác KTNB được đưa ra các đánh giá khách quan về tất cả các tình huống liên quan và không bị ảnh hưởng chi phối từ các lợi ích cá nhân hoặc từ bất kỳ ai trong việc đưa ra các xét đoán và kết luận của mình;

Năng lực chuyên môn và tính thận trọng: Người làm công tác KTNB áp dụng các kiến thức, các kỹ năng và kinh nghiệm chuyên môn trong công tác KTNB. Đồng thời hành động một cách thận trọng, phù hợp với các chuẩn mực nghề nghiệp và kỹ thuật được áp dụng;

Tính bảo mật: Người làm công tác KTNB phải tôn trọng các giá trị và quyền sở hữu của các thông tin được cung cấp và không tiết lộ các thông tin này nếu không được phép của các cấp có thẩm quyền trừ khi việc tiết lộ thông tin thuộc trách nhiệm chuyên môn hoặc theo yêu cầu của luật pháp;

Tư cách nghề nghiệp: Người làm công tác KTNB phải tuân thủ pháp luật và các quy định có liên quan, tránh bất kỳ hành động nào làm giảm uy tín nghề nghiệp của mình.

Ban Giám đốc (BGĐ)

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

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

Khối/Phòng chức năng

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

Các Công ty con

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



Quyền và đối xử công bằng với cổ đông

Quyền cơ bản của cổ đông

Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để các cổ đông có thể tham dự đầy đủ nhất tại các cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và bất thường của Công ty trong năm. Quyền của cổ đông được thể hiện tại Điều lệ Công ty, trong đó các cổ đông phổ thông có những quyền lợi sau:

- Tham dự, phát biểu trong cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền của mình. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;
 - Được đối xử công bằng, bình đẳng;
- Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;
 - Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT theo quy định của pháp luật.

Tham dự đại hội

Các cổ đông có quyền đưa ra ý kiến, đề xuất đối với chương trình họp ĐHĐCĐ bằng cách gửi văn bản tới Công Ty, và quyền này được thể hiện rõ trên thông báo mời họp. Để hỗ trợ cho cổ đông thực hiện các quyền và lợi ích của mình cho cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty tiến hành gửi Thông báo mời họp tới các cổ đông trước 22 ngày tính tới ngày tổ chức.

Tại các cuộc họp ĐHĐCĐ, Công ty thực hiện thảo luận cởi mở. Các cổ đông được đặt câu hỏi, và Công ty tôn trọng tất cả các ý kiến đóng góp cho sự phát triển của Công ty. Các câu hỏi của cổ đông tại cuộc họp cũng như phần trả lời sẽ được ghi nhận chính xác tại biên bản họp ĐHĐCĐ và công bố công khai theo quy định.

Thủ tục biểu quyết các vấn đề tại ĐHĐCĐ

Cổ đông thực hiện việc biểu quyết tại các cuộc họp ĐHĐCĐ phù hợp với pháp luật và Điều lệ Công ty, không bằng hình thức giơ tay. Như tại cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2024, việc biểu quyết được thực hiện thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử với thủ tục như sau:

- Cổ đông sử dụng tài khoản truy cập được Công ty cung cấp để đăng nhập vào hệ thống để thực hiện việc bỏ phiếu điện tử.
 - Cổ đông thực hiện việc bỏ phiếu điện tử theo hướng dẫn của ban tổ chức tại đại hội.
 - Cổ đông có quyền biểu quyết là cổ đông đã đăng ký tham dự đại hội tính đến thời điểm biểu quyết và số lượng cổ đông này là cơ sở để tính tỷ lệ phiếu biểu quyết của cổ đông.
- Kể từ thời điểm hệ thống đóng nội dung bỏ phiếu, cổ đông không có quyền thay đổi bất cứ nội dung nào đã bỏ phiếu, kết quả bỏ phiếu của cổ đông được ghi nhận trên hệ thống theo tài khoản truy cập là kết quả cuối cùng và không được phép khiếu nại/khiếu kiện liên quan đến kết quả này.
 - Kết quả biểu quyết sẽ được Ban kiểm phiếu công bố tại đại hội ngay sau khi hoàn tất công tác kiểm phiếu.

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

Kể từ ngày 26 tháng 05 năm 2020 đến ngày 22 tháng 04 năm 2024, HĐQT của Vincom Retail gồm 06 (sáu) thành viên, trong đó có 01 (một) Chủ tịch HĐQT và 02 (hai) thành viên độc lập HĐQT.

Kể từ ngày 23 tháng 04 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, HĐQT của Vincom Retail gồm 05 (năm) thành viên, trong đó có 01 (một) Chủ tịch HĐQT và 02 (hai) thành viên độc lập HĐQT.

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 (hai) 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.

HĐQT đóng vai trò dẫn dắt trong việc xây dựng chiến lược của Công ty và thực hiện soát xét việc thực thi chiến lược thông qua các cuộc họp quý.

Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2024 đã được thông qua ngay sau khi kết thúc năm tài chính 2023

STT	Các việc cần làm	Nội dung chi tiết	Thời gian triển khai
I	Hoạt động thường kỳ		
1	Họp HĐQT quý I/2024	- Tổng quan tình hình vĩ mô và thị trường - Tổng quan tình hình hoạt động Quý I/2024 - Tình hình tài chính - Kế hoạch, chiến lược trung và dài hạn	22/04/2024
2	Họp HĐQT quý II/2024	- Tổng quan tình hình vĩ mô và thị trường - Tổng quan tình hình hoạt động Quý II/2024 - Tình hình hoạt động, tình hình tài chính và so sánh với kế hoạch	22/07/2024
3	Họp HĐQT quý III/2024	- Tổng quan tình hình vĩ mô và thị trường - Tổng quan tình hình hoạt động Quý III/2024 - Tình hình hoạt động, tình hình tài chính và so sánh với kế hoạch	28/10/2024
4	Họp HĐQT quý IV/2024	- Tổng quan tình hình vĩ mô và thị trường - Tổng quan tình hình hoạt động, tình hình tài chính Quý IV/2024 và cả năm 2024 và so sánh với kế hoạch - Chiến lược trung và dài hạn	21/01/2025
II	Hoạt động giám sát, kiểm soát khác		
1	Chủ trì ĐHĐCĐ thường niên 2024	Thông qua nội dung và tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên 2024, thông qua các tờ trình và báo cáo của HĐQT	
2	Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT đã ban hành		
3	Thông qua giao dịch với bên liên quan theo quy định pháp luật, Điều lệ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT	Theo thực tế phát sinh giao dịch trong năm	

Hoạt động hợp và ban hành các nghị quyết quan trọng

Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành họp 04 cuộc họp quý. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Soát xét định kỳ việc thực thi chiến lược của Công ty;
- So sánh, đánh giá kết quả thực hiện của từng quý so với kế hoạch đã đặt ra;
- Tổ chức giám sát việc thực hiện và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty;
- Chủ trì, chỉ đạo Ban Giám đốc và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 vào ngày 23 tháng 04 năm 2024;
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính (“BCTC”) năm 2024, BCTC bán niên, BCTC quý và Báo cáo thường niên;
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của BGĐ trong các hoạt động kinh doanh;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát hoạt động quản lý của BGĐ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

Các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2024

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2024/NQ-HĐQT-VCR	01/03/2024	Nghị quyết về việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
2	02/2024/NQ-HĐQT-VCR	18/03/2024	Nghị quyết về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty
3	03/2024/NQ-HĐQT-VCR	18/03/2024	Nghị quyết bầu phó chủ tịch Công ty nhiệm kỳ 2024 – 2028
4	04/2024/NQ-HĐQT-VCR	18/03/2024	Nghị quyết thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty
5	05/2024/NQ-HĐQT-VCR	30/03/2024	Nghị quyết về việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và phê duyệt chương trình họp, tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông
6	06/2024/NQ-HĐQT-VCR	22/04/2024	Nghị quyết về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty
7	07/2024/NQ-HĐQT-VCR	23/04/2024	Nghị quyết thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty
8	08/2024/NQ-HĐQT-VCR	16/05/2024	Nghị quyết phê duyệt ký Thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng tài sản tại các Dự án thuộc các tỉnh Hải Phòng, Quảng Ninh và Khánh Hòa
9	09/2024/NQ-HĐQT-VCR	27/06/2024	Nghị quyết phê duyệt Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81 sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình bảo đảm cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes
10	10/2024/NQ-HĐQT-VCR	19/09/2024	Nghị quyết phê duyệt về việc ký kết, các điều khoản, và các giao dịch với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail



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

Trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu và Việt Nam vẫn còn đối mặt với một số thách thức, HĐQT đã thể hiện sự linh hoạt và quyết đoán trong việc đưa ra các chiến lược then chốt. Năm 2024, HĐQT đã đặc biệt chú trọng đến 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc để gắn với từng hoạt động cụ thể của Công ty. Bên cạnh đó, HĐQT đã chỉ đạo triển khai thành công chiến lược mở mới thêm 05 TTTM, tái định vị lại 02 TTTM, khẳng định vị thế dẫn đầu thị trường và góp phần quan trọng vào kết quả kinh doanh của công ty. Với tầm nhìn chiến lược, HĐQT đã chủ động chỉ đạo cần nắm bắt cơ hội, mở rộng mạng lưới hoạt động, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường bán lẻ. Đồng thời, HĐQT cũng chỉ đạo tập trung vào việc tối ưu hóa hiệu quả hoạt động của hệ thống TTTM hiện hữu, đảm bảo tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận bền vững. Các quyết định về nâng cấp cơ sở vật chất, cải thiện chất lượng dịch vụ và triển khai các chương trình marketing được đưa ra dựa trên phân tích kỹ lưỡng về tình hình kinh doanh tại từng cơ sở, xu hướng thị trường và nhu cầu của khách hàng, nhằm tối đa hóa hiệu quả hoạt động của từng TTTM. Đặc biệt, HĐQT đã chỉ đạo sát sao việc triển khai các giải pháp để thích ứng với sự thay đổi của xu hướng tiêu dùng và tối ưu hóa chi phí hoạt động.

Đối với hoạt động quản trị, trong năm 2024, ngoài việc định hướng, giám sát mọi hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật, minh

bạch thông tin, các tài liệu quản trị được phê duyệt đúng thẩm quyền và ban hành kịp thời, HĐQT còn chú trọng nâng cao chất lượng quản trị Công ty theo thông lệ quốc tế, vượt lên trên sự tuân thủ. Kết quả của chỉ đạo, định hướng đúng đắn này được ghi nhận bằng việc Vincom Retail là 1 trong 42 doanh nghiệp niêm yết tốt nhất Việt Nam được lựa chọn vào danh sách VNCG50 được công bố tại Diễn đàn thường niên AF7 ngày 05/12/2024 (*VNCG50 là bộ thẻ điểm quản trị được xây dựng dựa trên các chỉ số đánh giá của Thẻ điểm quản trị Asean (ACGS) theo các thông lệ tốt, đồng thời dựa trên thực tiễn về quản trị công ty tại Việt Nam). Bên cạnh đó, HĐQT cũng đã kịp thời chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của BGĐ trong việc thực hiện các mục tiêu, chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Công ty cũng đã có Quy định kiểm soát giao dịch với bên liên quan để kiểm soát việc tuân thủ đúng quy định pháp luật khi thực hiện các giao dịch này. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và dựa trên thông lệ thị trường.

Chúng tôi đánh giá cao sự nỗ lực và đóng góp của HĐQT trong việc dẫn dắt, định hướng, có những giải pháp kịp thời để đưa Công ty vượt qua những thách thức và đạt được những kết quả cao nhất trong năm 2024.

Đánh giá của
HĐQT về hoạt
động của BGD

Năm 2024, BGD đã chứng tỏ khả năng điều hành hiệu quả, bám sát các chỉ đạo chiến lược của HĐQT, đặc biệt trong việc thực thi các hành động theo 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc gắn với hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty; đồng thời hoàn thành mục tiêu mở mới 05 TTTM và tái định vị lại 02 TTTM đang hoạt động theo kế hoạch kinh doanh năm đã được HĐQT thông qua trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức. BGD chủ động xây dựng và triển khai các kế hoạch hành động chi tiết, đảm bảo tiến độ và chất lượng từng dự án từ khâu khảo sát thị trường, thiết kế, thi công đến vận hành. Đồng thời, BGD linh hoạt điều chỉnh kế hoạch kinh doanh, tập trung tối ưu hóa hoạt động của các TTTM hiện hữu. Các kế hoạch cải thiện dịch vụ, nâng cấp cơ sở vật chất và triển khai chương trình marketing phù hợp đã được thực hiện, nhằm duy trì sức cạnh tranh và hoạt động ổn định của các TTTM. Việc kiểm soát chi phí chặt chẽ cũng góp phần giữ vững biên lợi nhuận tốt. HĐQT đánh giá cao hiệu quả thực thi kế hoạch kinh doanh và vận hành của BGD, thể hiện qua khả năng thích ứng linh hoạt và kịp thời trước các biến động thị trường và nhu cầu người tiêu dùng.

Các giải pháp, sáng kiến góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường, hướng tới mục tiêu chung của Chính phủ về thực thi cam kết của Việt Nam đến năm 2050 sẽ giảm phát thải về Net Zero, BGD tiếp tục tăng số lượng điểm lắp đặt pin năng lượng mặt trời lên 56 TTTM và tìm kiếm các nhà thầu nghiên cứu các giải pháp tích trữ năng lượng, tối ưu việc sử dụng điện. Trong hoạt động kinh doanh, BGD đã triển khai rất nhiều các chương trình Xanh để lan tỏa ý thức tới cộng đồng người tiêu dùng từ “Đi Xanh” (ưu tiên người sử dụng xe điện), “Mua Xanh, Sắm Xanh” (kết hợp với các gian hàng tại TTTM để có những ưu đãi đặc biệt dành cho khách hàng sử dụng túi dùng nhiều lần, bình nước dùng nhiều lần khi đi mua sắm tại TTTM; tại siêu thị có Đảo hàng Xanh bày bán các sản phẩm organic), “Chơi Xanh” (tại các khu vực vui chơi giải trí tổ chức các hoạt động thi vẽ tranh vì môi trường, làm đồ dùng từ các vật liệu tái chế, hướng dẫn cách phân loại rác thải,... để khuyến khích các bé hiểu biết và có ý thức bảo vệ môi trường),...

Công tác quản trị rủi ro và tuân thủ pháp luật được BGD thực hiện một cách nghiêm túc và hiệu quả, đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra an toàn và minh bạch. Các quy trình kiểm soát nội bộ được tăng cường, góp phần ngăn ngừa và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động kinh doanh. Đặc biệt, trong năm 2024, công ty đã đối mặt với những thách thức do bão Yagi gây ra, ảnh hưởng đến hoạt động của một số TTTM tại khu vực phía Bắc. BGD đã nhanh chóng triển khai các biện pháp ứng phó khẩn cấp, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng địa phương để đánh giá thiệt hại và khắc phục hậu quả. Các biện pháp an toàn được thực hiện ngay lập tức để bảo vệ tài sản và đảm bảo an toàn cho khách hàng và nhân viên. Đồng thời, BGD đã nhanh chóng xây dựng và thực hiện kế hoạch khôi phục hoạt động kinh doanh, đảm bảo các TTTM trở lại hoạt động bình thường, giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực đến doanh thu của Công ty.

Ngoài ra, BGD đã chú trọng trong việc xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự, đào tạo và phát triển năng lực của cán bộ quản lý và nhân viên. Đặc biệt, BGD đã nỗ lực đem tới một môi trường làm việc tích cực, khuyến khích sự gắn kết và phát triển cá nhân. Công ty đã triển khai các chương trình đào tạo chuyên sâu với tổng số giờ đào tạo đáng kể, nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực. Các khóa đào tạo này không chỉ tập trung vào cán bộ lãnh đạo chủ chốt và cấp quản lý tại các ban quản lý của các TTTM, mà còn mở rộng đến tất cả các cán bộ nhân viên kỹ thuật, lao công, bảo vệ và nhân viên khối văn phòng. Qua đó, kỹ năng chuyên môn và vốn hiểu biết của nhân sự được cải thiện đáng kể, góp phần nâng cao hiệu quả công việc. Sự đoàn kết và tinh thần trách nhiệm của tập thể BGD đã góp phần quan trọng vào kết quả chung của Công ty trong năm 2024.

HĐQT ghi nhận và đánh giá những nỗ lực và kết quả đạt được của BGD trong năm 2024. Chúng tôi tin tưởng rằng, với năng lực và kinh nghiệm, BGD sẽ tiếp tục hoàn thành nghiêm túc, hiệu quả và quyết liệt các mục tiêu chiến lược của Công ty trong những năm tiếp theo.

Các chương trình
đào tạo HĐQT,
BGD, Thư ký quản
trị Công ty tham
gia liên quan đến
hoạt động
quản trị Công ty

Công ty luôn chú trọng nâng cao chất lượng quản trị Công ty nên các Thành viên HĐQT (trừ hai thành viên độc lập HĐQT đang sinh sống và làm việc tại nước ngoài) và BGD đã tham gia chương trình đào tạo năng lực lãnh đạo Crestcom; chương trình đào tạo về rủi ro công nghệ thông tin và các giải pháp ứng phó với rủi ro công nghệ thông tin, bảo mật dữ liệu. Để định hướng ESG gắn với hoạt động kinh doanh của Công ty, Chủ tịch HĐQT đã tham gia Hội thảo “Directors Talk #18: “Danh tiếng & Niềm tin của Doanh nghiệp – Góc nhìn từ Quản trị công ty & ESG” do Viện thành viên HĐQT (VIOD) tổ chức ngày 23/09/2024 để nắm bắt kịp thời xu hướng quản trị mới.

Thư ký Công ty là người giúp HĐQT giúp cho HĐQT hoạt động chuyên nghiệp, thực hiện giám sát đúng quy định pháp luật hiện hành và là cầu nối giữa BGD, cổ đông, nhà đầu tư với HĐQT nên thư ký Công ty cũng được cử tham gia khóa đào tạo về “Quản trị Công ty” do Trung tâm nghiên cứu khoa học và đào tạo chứng khoán – Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đào tạo để cập nhật các quy định pháp luật mới về quản trị Công ty (đặc biệt là những điểm dự kiến sẽ sửa đổi Nghị định 155/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Chứng Khoán), nâng cao nhận thức về vai trò và trách nhiệm trong hoạt động quản trị Công ty, góp phần thúc đẩy doanh nghiệp phát triển bền vững.



Báo cáo của Ban Kiểm soát

Trong năm 2024, BKS đã tăng cường các hoạt động kiểm tra, kiểm soát, phối hợp với HĐQT và BGĐ bám sát quá trình triển khai và đánh giá kết quả thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT. Trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế được ban hành, BKS cũng đã tham gia giám sát công tác kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Công ty, đảm bảo các hoạt động vận hành, kinh doanh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Quy chế Quản trị của Công ty, góp phần hạn chế rủi ro trong lĩnh vực hoạt động.

Năm 2024, BKS tiến hành họp 03 cuộc họp, trong đó 02 cuộc họp định kỳ và một cuộc họp bất thường để bầu Trưởng BKS cho nhiệm kỳ 2024 – 2028 ngay sau khi có sự thay đổi về các thành viên BKS nhiệm kỳ 2024 – 2028 được ĐHĐCĐ phê duyệt.

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty

BKS ghi nhận trong năm 2024, Công ty đã thực hiện tốt công tác dự báo kinh doanh và lập báo cáo tài chính, đảm bảo tính chính xác và kịp thời. Công tác quản lý và kiểm soát tình hình thực hiện ngân sách được thực hiện hiệu quả, góp phần tối ưu hóa dòng tiền hoạt động.

Qua quá trình xem xét và đánh giá, BKS thống nhất với các nội dung của các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty. Các báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong các giai

đoạn tài chính tương ứng, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành. Bên cạnh đó, BKS cũng thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam. Báo cáo tài chính này đã trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 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

ng 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.

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

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

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

Báo cáo quản trị

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2024

Vincom Retail lọt Top 50 Doanh nghiệp tiên phong và cam kết nâng cao quản trị công ty tại Việt Nam – VNCG50: Với sự nỗ lực không ngừng trong việc nâng cao chất lượng quản trị Công ty, HĐQT cũng như BGĐ luôn luôn tìm kiếm các giải pháp để nâng cao chất lượng quản trị, vượt lên trên sự tuân thủ pháp luật. Kết quả này đã được ghi nhận thông qua việc Vincom Retail là 1 trong 42 doanh nghiệp niêm yết tốt nhất Việt Nam được lựa chọn vào danh sách VNCG50 được công bố tại Diễn đàn thường niên AF7 ngày 05/12/2024. VNCG50 là bộ thẻ điểm quản trị được xây dựng dựa trên các chỉ số đánh giá của ACGS theo các thông lệ tốt, đồng thời dựa trên thực tiễn về quản trị công ty tại Việt Nam. VNCG50 được đánh giá bởi Hội đồng do Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam (VNX) chủ trì, gồm các thành viên là các chuyên gia đến từ các Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), đại diện quỹ, công ty chứng khoán và chuyên gia độc lập.

Bên cạnh đó, số điểm quản trị Công ty theo đánh giá bởi Thẻ điểm quản trị Asean (ACGS) thì mức điểm quản trị dự kiến của kỳ 2024 so với kỳ liền trước cũng tăng lên được 11 điểm. Kết quả nêu trên cho thấy HĐQT Công ty luôn coi quản trị công ty là nền tảng quan trọng giúp tăng cường tính minh bạch và trách nhiệm giải trình của Công ty khi thực thi chiến

lược phát triển bền vững và là một yếu tố rất quan trọng để thu hút nguồn vốn vào thị trường Việt Nam nói chung và Vincom Retail nói riêng, đồng thời giúp Công ty tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, quản lý rủi ro hiệu quả và tạo dựng uy tín với các nhà đầu tư, đặc biệt là các tổ chức quốc tế.

Trong năm 2024, Vincom Retail tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa được sự đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan.

Phòng Đầu tư của Vincom Retail đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho cổ đông và nhà đầu tư như: (i) tổ chức đầy đủ các cuộc họp với nhà đầu tư hàng quý; (ii) cung cấp công khai kết quả đánh giá hoạt động kinh doanh hàng quý và tài liệu thuyết trình được cập nhật định kỳ tại đường dẫn ir.vincom.com.vn; (iii) Lịch sự kiện hàng năm – Quan hệ nhà đầu tư được công bố thông tin công khai ngay từ đầu năm. Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con được kiểm toán bởi công ty kiểm toán có uy tín trên toàn cầu là Deloitte.

Kế hoạch năm 2025 về quản trị Công Ty

Năm 2025 tiếp tục với định hướng quản trị công ty là nền tảng quan trọng khi thực thi chiến lược phát triển bền vững, HĐQT sẽ tiếp tục cầu thị và tiệm cận với thông lệ quản trị tốt của bộ Thẻ điểm quản trị ASEAN, tích cực tìm kiếm các giải pháp để đồng hành cùng mục tiêu chung của Chính phủ hướng tới cam kết của Việt Nam đạt Net Zero vào năm 2050.

Đồng thời, định hướng ESG là mục tiêu trọng tâm chiến lược nên năm 2025 HĐQT sẽ lập Báo cáo phát triển bền vững riêng biệt và xác định các vấn đề trọng yếu để xây dựng chiến lược thực thi, quản trị các rủi ro môi trường và xã hội.

Trách nhiệm của HĐQT

Vai trò, trách nhiệm và cam kết của HĐQT

HĐQT của Vincom Retail có vai trò và trách nhiệm được quy định cụ thể tại Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành. Cụ thể vai trò và trách nhiệm của HĐQT Công ty được trích dẫn tại Mục 1 – Chương IV của Báo cáo thường niên này.

HĐQT xem xét và phê duyệt định hướng chiến lược của Công ty, chính sách quản trị rủi ro, kế hoạch kinh doanh hàng năm và thông qua kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý tại các cuộc họp HĐQT định kỳ hàng quý. HĐQT cũng kiểm soát các giao dịch với bên liên quan theo thẩm quyền và theo Quy định kiểm soát các giao dịch với bên liên quan Công ty đã ban hành để đảm bảo ngang giá, công bằng.

HĐQT cũng đang thực thi tốt vai trò giám sát hoạt động của BGĐ trong việc theo dõi tính

hiệu quả trong công tác quản trị, việc tuân thủ pháp luật hiện hành của Công ty. Đặc biệt, HĐQT rất quan tâm đến chính sách phát triển bền vững của Công ty, các hoạt động hướng tới cộng đồng và bảo vệ môi trường theo báo các báo cáo của BGĐ.

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. Các tài liệu họp HĐQT đều được gửi tới các thành viên HĐQT trước ngày tham dự họp.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch HĐQT	4/4	100%
2	Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên HĐQT	4/4	100%
3	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên HĐQT	4/4	100%
4	Ông Fong, Ming Huang Ernest	Thành viên HĐQT độc lập	4/4	100%
5	Ông Sanjay Vinayak	Thành viên HĐQT độc lập	4/4	100%

Ngoài việc tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý nêu trên thì HĐQT luôn sẵn sàng tổ chức các cuộc họp bất thường/lấy ý kiến bằng văn bản để xem xét và biểu quyết thông qua các vấn đề của BGĐ đề xuất. Cụ thể, trong năm 2024, HĐQT đã thông qua 10 nội dung tờ trình của BGĐ.

Trách nhiệm của HĐQT đối với kế hoạch phát triển nhân sự kế nhiệm

Đối với cấp lãnh đạo chủ chốt thuộc BGĐ: Công ty có chính sách tìm kiếm/dự phòng 1-2 ứng viên tiềm năng cho 1 vị trí chủ chốt. Còn đối với cấp Giám đốc Bản quản lý tại các cơ sở: Công ty có chương trình đào tạo cán bộ nguồn được triển khai thường xuyên để đảm bảo luôn có nguồn dự phòng.

Ngoài việc ưu tiên, phát triển lãnh đạo từ nội bộ, Công ty cũng sử dụng nhiều nguồn tìm kiếm các ứng viên tài năng từ các nguồn giới

thiệu ứng viên rất uy tín, độc lập từ bên ngoài để luôn luôn đảm bảo nhân sự cho Công ty.

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 BGĐ và các cấp quản lý khác của Công ty.

Xây dựng một HĐQT có năng lực, đa dạng và chuyên nghiệp

HĐQT Vincom Retail hiện tại có 05 (năm) thành viên, trong đó có 4/5 thành viên được tái bổ nhiệm cho nhiệm kỳ 2023 – 2028. Điều này cho thấy sự ổn định của các thành viên HĐQT. Bên cạnh đó, kinh nghiệm của các thành viên rất đa dạng, bao gồm các thành viên thuộc các ngành bất động sản, tài chính, ngân hàng. Chủ tịch HĐQT là người đã tham gia điều hành ở nhiều mô hình hoạt động kinh doanh khác nhau và đã có gần 10 năm làm quản lý điều hành cấp cao tại Vincom Retail nên rất am hiểu hoạt động kinh doanh chính của Công ty và thị trường bất động sản bán lẻ. Với kinh nghiệm quản trị nhiều năm trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ, Chủ tịch HĐQT Vincom Retail hiện nay là thành viên chuyên trách, tham gia sâu vào việc giám sát thực thi chiến lược của BGĐ, quản trị các rủi ro của Công ty (chi tiết vui lòng xem phần giới thiệu về từng thành viên HĐQT tại mục 5, Chương II của Báo cáo thường niên này).

HĐQT hiện tại bao gồm các thành viên sau đây:

STT	Thành viên HĐQT	Giới tính	Chức vụ
1	Bà Trần Mai Hoa	Nữ	Chủ tịch HĐQT, Thành viên không điều hành Bổ nhiệm lần đầu vào ngày 09/09/2017
2	Ông Nguyễn Thế Anh	Nam	Thành viên HĐQT, Thành viên không điều hành Bổ nhiệm lần đầu ngày 23/06/2021
3	Ông Nguyễn Hoài Nam	Nam	Thành viên HĐQT, Thành viên không điều hành Bổ nhiệm lần đầu ngày 23/04/2024
4	Ông Fong, Ming Huang Ernest	Nam	Thành viên HĐQT, Thành viên độc lập Bổ nhiệm lần đầu ngày 26/05/2020
5	Ông Sanjay Vinayak	Nam	Thành viên HĐQT, Thành viên độc lập Bổ nhiệm lần đầu vào ngày 05/01/2021

Theo đánh giá của Công ty, HĐQT Vincom Retail hiện nay đã hội đủ các điều kiện về năng lực, sự đa dạng về kiến thức và kinh nghiệm cũng như giới tính, đáp ứng yêu cầu quản trị của Công ty hiện nay.

HĐQT Công ty hiện nay có 01 (một) thành viên là nữ, chiếm 20% tổng số thành viên HĐQT.

HĐQT chú trọng việc nâng cao năng lực quản trị của thư ký Công ty: Để giúp cho HĐQT hoạt động chuyên nghiệp, thực hiện giám sát đúng

quy định pháp luật hiện hành và là cầu nối giữa BGĐ, cổ đông, nhà đầu tư với HĐQT, HĐQT đã bổ nhiệm thư ký Công ty là người tốt nghiệp chuyên ngành luật, có kinh nghiệm làm pháp chế doanh nghiệp. Thư ký Công ty được Công ty cử đi khóa đào tạo về “Quản trị Công ty” do Trung tâm nghiên cứu khoa học và đào tạo chứng khoán – Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để nâng cao nhận thức về vai trò và trách nhiệm trong hoạt động quản trị Công ty, góp phần thúc đẩy doanh nghiệp phát triển bền vững.

STT	Thư ký Công ty	Chuyên ngành đào tạo	Chứng chỉ đào tạo nghiệp vụ
1	Bà Vũ Nguyễn Hải Đường	Cử nhân luật	Chứng chỉ “Quản trị Công ty” do Trung tâm nghiên cứu khoa học và đào tạo chứng khoán – Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Trách nhiệm của HĐQT

(tiếp theo)

HĐQT luôn bảo đảm tính độc lập

HĐQT Vincom Retail hiện nay có 02 thành viên độc lập, đáp ứng trên mức yêu cầu của pháp luật Việt Nam hiện hành về số lượng thành viên HĐQT độc lập, tiếp cận dần đến tiêu chuẩn của Thẻ điểm quản trị ASEAN. 02 thành viên HĐQT độc lập của Vincom Retail hiện nay là ông Fong, Ming Huang Ernest và Ông Sanjay Vinayak. Các ông là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng nên có các quan điểm độc lập và rất hữu ích cho hệ thống quản trị của Vincom Retail.

Đánh giá hoạt động của HĐQT và thù lao cho HĐQT, BGĐ

Việc đánh giá hiệu quả hoạt động của HĐQT được thực hiện 1 lần/1 năm và được trình bày tại Báo cáo thường niên này.

Về thù lao của HĐQT

Thù lao của HĐQT năm 2024 đã được ĐHĐCĐ thường niên của Công ty phê duyệt với mức như được nêu dưới đây. 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.

Thù lao của thành viên HĐQT đã được ĐHĐCĐ thông qua tối đa là 5 tỷ đồng. Nguyên tắc chi trả thù lao của các thành viên HĐQT được dựa trên các yếu tố sau:

- 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.

Cụ thể mức thù lao của từng thành viên HĐQT đã trả trong năm 2024 như sau:

STT	Họ và tên	Thù lao (triệu đồng)	Ghi chú
1	Bà Trần Mai Hoa	1.878	Chủ tịch HĐQT, Thành viên chuyên trách, giám sát việc thực thi chiến lược, quản trị rủi ro
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	1.036	Thành viên HĐQT, Thành viên độc lập
5	Ông Sanjay Vinayak	1.036	Thành viên HĐQT, Thành viên độc lập

Về thu nhập của BGĐ

Thu nhập của BGĐ 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 BGĐ 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.

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng (Theo KPIs/Mức độ hoàn thành chỉ tiêu)
1	Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng giám đốc	70%	30%
2	Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó tổng giám đốc	70%	30%
3	Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc tài chính	70%	30%
4	Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Kế toán trưởng	70%	30%

Thiết lập và duy trì văn hóa đạo đức Công ty

Công ty đã xây dựng Bộ quy tắc ứng xử (Code of conduct) trong Bộ Quy định nội bộ chung dành cho BGĐ và các cấp cán bộ, nhân viên (CBNV) của toàn Công ty và áp dụng nhiều năm nay tại Vincom Retail, trong đó có nêu rõ giá trị cốt lõi, các chuẩn mực hành vi đạo đức, ứng xử.

Bộ quy tắc ứng xử này được ban hành công khai tại website <https://vincom.com.vn>.

HĐQT bảo đảm triển khai phù hợp, hiệu quả và theo dõi việc tuân thủ Bộ quy tắc ứng xử này xuyên suốt trong quá trình hoạt động của Công ty.

Năm 2025, Công ty ban hành Bộ quy tắc ứng xử áp dụng cho tất cả các HĐQT, BGĐ và các cấp CBNV của Vincom Retail (bao gồm cả các Công ty con của Vincom Retail) nhằm thiết lập một văn hóa kinh doanh với chuẩn mực cao nhất trong toàn Công ty. Bộ quy tắc ứng xử này cung cấp chuẩn mực cho hành vi chuyên môn và đạo đức, làm rõ các hành vi được và không được chấp thuận trong quan hệ nội bộ và bên ngoài.

HĐQT là đầu mối và chịu trách nhiệm tập thể (hội đồng) về quản trị và phát triển bền vững; luôn là tấm gương cho BGĐ và CBNV trong Công ty.

Trách nhiệm của HĐQT

(tiếp theo)

Thiết lập chính sách quản trị rủi ro và đảm bảo kiểm soát rủi ro chặt chẽ

Về cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro (QTRR)

Bên cạnh BKS trực thuộc ĐHĐCĐ, HĐQT đã thiết lập một hệ thống kiểm soát nội bộ và chính sách quản trị rủi ro một cách hiệu quả. HĐQT chịu trách nhiệm tối cao đối với chính sách quản trị rủi ro của Công ty và giám sát hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. HĐQT thành lập bộ phận KTNB để thực hiện chuyên môn giám sát này cho HĐQT và có báo cáo định kỳ 6 tháng và 1 năm cho HĐQT.

Đối với các hoạt động kinh doanh, vận hành hàng ngày sẽ do BGĐ Công ty thực hiện kiểm soát trực tiếp và có các bộ phận bộ phận chuyên môn theo lĩnh vực phụ trách như: Thanh tra, Pháp chế kiểm soát các rủi ro pháp lý theo hệ thống Bảng kiểm tuân thủ để nhận diện, phân tích rủi ro và có các giải pháp hạn chế tối đa, ngăn chặn kịp thời các rủi ro kinh doanh, pháp lý, chính sách và các rủi ro khác có thể xảy ra.



Về cách thức QTRR

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

- **Đối với khâu xây dựng quy định, quy chế:** Xây dựng, rà soát thường xuyên bộ Quy định về đảm bảo sự minh bạch, kiểm soát tuân thủ pháp luật, đảm bảo thông tin riêng tư ban hành trên toàn công ty; rà soát định kỳ 02 lần/01 năm về bộ Bảng kiểm tuân thủ pháp lý để cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới.
- **Đối với kiểm soát rủi ro tại từng cơ sở:**
 - › Xây dựng Bảng kiểm tuân thủ (BKTT) pháp lý để có cơ sở kiểm soát việc tuân thủ, từng bộ phận, cơ sở nhận diện được các vấn đề chưa tuân thủ để có giải pháp khắc phục;
 - › Xây dựng checklist kiểm soát các mốc tuân thủ về thuế (thời hạn nộp thuế, kê khai thuế);
 - › Định kỳ thuê các đơn vị tư vấn đánh giá, rà soát pháp lý các hoạt động liên quan đến kê khai, quyết toán thuế để kịp thời khắc phục những vấn đề mà Công ty chưa nhận diện được;
 - › Tổ chức các hoạt động truyền thông, đào tạo nhằm nâng cao nhận thức, hiểu biết của CBNV về rủi ro và thường xuyên rà soát các quy định nội bộ để hạn chế tối đa các rủi ro phát sinh từ người lao động. Đặc biệt là các hành vi gian lận sẽ được xử lý vi phạm ở mức cao nhất theo nội quy Công ty.
- **Đào tạo và nâng cao nhận thức về QTRR:**
 - › Với xu thế công nghệ thông tin ngày càng phát triển thì rủi ro về an toàn bảo mật thông tin là một thách thức với mỗi cá nhân, mỗi tổ chức. Để hạn chế các rủi ro này, Vincom Retail đã rất chú trọng các khóa đào tạo cho toàn bộ các cấp lãnh đạo và cho từng CBNV về các rủi ro này thông qua một loạt các khóa đào tạo online định kỳ để bảo vệ được nguồn thông tin dữ liệu của Công ty.
 - › Đào tạo định kỳ 01 lần/01 tháng về Bảng kiểm tuân thủ pháp luật cho các cơ sở để đảm bảo nhận thức đúng, đủ về các nội dung Vincom Retail cần tuân thủ.
- **Trong quan hệ với đối tác, khách hàng:** ban hành điều kiện mẫu cho các giao dịch, thỏa thuận Vincom Retail ký với đối tác về bảo mật thông tin, chống hối lộ để đảm bảo an toàn thông tin và minh bạch với các đối tác, khách hàng.

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

Rủi ro	Nhận diện rủi ro	Biện pháp kiểm soát
Kinh tế vĩ mô và thị trường	- Vincom Retail là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ trong lãnh thổ Việt Nam. Vì thế, hoạt động kinh doanh của Vincom Retail đang và sẽ tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi tiềm năng tăng trưởng kinh tế, mức độ tăng trưởng tiêu dùng của Việt Nam nói chung và của thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam nói riêng. - Các yếu tố kinh tế vĩ mô như lạm phát, đứt gãy chuỗi cung ứng, thắt chặt chi tiêu của người tiêu dùng và các nhà bán lẻ có thể sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ và giá thuê mặt bằng thỏa thuận giữa Công ty và khách thuê.	- Theo dõi sát các biến động kinh tế trong và ngoài nước nhằm xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp nhất với tình hình thị trường từng năm, qua đó liên tục thông tin tới các nhà đầu tư trong các báo cáo cập nhật hàng quý. - Theo dõi liên tục lượng khách đến các TTTM và doanh thu các ngành hàng nhằm có những kế hoạch hành động, giải pháp kịp thời đảm bảo thực hiện tối đa các kế hoạch và mục tiêu đặt ra.
Pháp lý	- Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản bán lẻ, Vincom Retail chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. - Việt Nam hiện đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, tuy nhiên khung pháp lý và luật pháp vẫn đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Do vậy, mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.	- Để đảm bảo mọi hoạt động của Công ty tuân thủ theo pháp luật, cũng như hạn chế tối đa những rủi ro liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty đã thành lập bộ phận Pháp chế, chuyên theo dõi và cập nhật các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động của Vincom Retail, tư vấn cho BGĐ các vấn đề có liên quan, và hỗ trợ các phòng ban chức năng trong việc phổ biến kiến thức pháp luật và xử lý các vụ việc phát sinh nhằm nâng cao tính tuân thủ quy định của pháp luật cũng như nội quy Công ty. - Bên cạnh đó, Ban Giám đốc Công ty có thể sử dụng dịch vụ tư vấn pháp lý của những đơn vị tư vấn luật chuyên nghiệp đối với những vấn đề pháp lý đặc thù, hoặc chuyên sâu.
Phát triển dự án	Công ty đang tiến hành xây dựng mới nhiều TTTM tại các tỉnh thành ở Việt Nam, bên cạnh hoạt động bảo trì và nâng cấp các TTTM đã đi vào hoạt động. Trong quá trình xây mới các TTTM để đạt mục tiêu và nâng cấp dự án hiện hữu, Công ty có thể gặp rủi ro trong quá trình xin các chấp thuận, giấy phép, thời gian kéo dài hơn dự kiến, ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh và tài chính của Công ty.	Biến động các yếu tố đầu vào như chi phí vật liệu xây dựng và lương nhân công, thiếu hụt nguồn công nhân xây dựng, lạm phát có thể làm tăng tổng mức đầu tư, nếu không được khắc phục kịp thời có thể ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả dự án.

Phát triển dự án	- Liên tục rà soát lưới dự án đang được triển khai nhằm phát hiện các rủi ro chậm tiến độ có thể gặp phải, từ đó có giải pháp xử lý/ điều chỉnh phù hợp và kịp thời báo cáo HĐQT và các bên liên quan về các điều chỉnh (nếu có). - Quản lý chặt chẽ các dự án đang được triển khai từ khâu lập ngân sách đến lựa chọn nhà thầu, thiết kế, xây dựng và quản lý ngân sách, chất lượng, đảm bảo tối đa hiệu quả đầu tư
Kinh doanh và Vận hành TTTM	- Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào khả năng duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng tại các dự án TTTM, bao gồm việc tái ký hợp đồng thuê mặt bằng sắp hết hạn, và tối ưu hóa cơ cấu khách thuê mặt bằng thông qua việc đàm phán các điều khoản cho thuê phù hợp với thực tiễn thị trường, tối đa hóa giá trị kinh tế của tài sản. - Rủi ro chậm thanh toán của các khách thuê có thể xảy ra trong bối cảnh một số ít khách thuê còn gặp một số khó khăn về tài chính sau đại dịch Covid-19.
An toàn, sức khỏe và môi trường, hạn chế rủi ro biến đổi khí hậu	- Trong quá trình vận hành các TTTM và xây dựng các TTTM mới, có khả năng xuất hiện các yếu tố có hại, tai nạn lao động, có thể gây tổn thất về tài sản, sức khỏe của người lao động. - Môi trường tự nhiên như bão, lũ lụt, hạn hán, động đất, sóng thần, nước biển dâng, trái đất nóng lên, dịch bệnh, đình công, khủng bố... Các rủi ro này thường có đặc điểm chung là khả năng dự báo, dự đoán thấp, mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. - Công ty đã thực hiện các phương án phòng ngừa và giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm công trình, lắp đặt các hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác. - Nâng cao nhận thức của cộng đồng về các hành động bảo vệ môi trường, chống biến đổi khí hậu thông qua các hoạt động kinh doanh chính của Công ty như: có chính sách ưu tiên cho khách hàng sử dụng phương tiện di chuyển Xanh khi đến TTTM (miễn phí chỗ đỗ xe, ưu tiên chỗ đỗ, đầu tư lắp đặt trạm sạc xe điện, phối hợp với đối tác để có các tuyến bus Xanh có điểm dừng, đỗ tại gần các TTTM...); triển khai các hoạt động “Mua Xanh, Sắm Xanh” cho khách hàng mua sắm tại TTTM (ưu tiên khách không sử dụng túi nilon dùng 1 lần, cốc dùng 1 lần; lắp đặt các “Trạm Tái Sinh” để thu gom rác thải tái chế; phân loại rác thải tại nguồn...).
Công nghệ thông tin: Rủi ro về bảo mật thông tin và rủi ro an ninh mạng	- Thông tin là một trong những tài sản quan trọng, quý giá đối với Công ty. Những rủi ro đối với các thông tin như bị lộ, bị thay đổi, bị mất mát đều ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động, uy tín, chiến lược của Công ty. - Áp dụng triệt để các biện pháp chống thất thoát dữ liệu và an toàn hệ thống nhằm đảm bảo an ninh thông tin của Công ty như: (i) Tăng cường đầu tư, nâng cấp hệ thống và giải pháp an toàn thông tin; (ii) cập nhật các quy trình áp dụng các tiêu chuẩn bảo mật mới nhất, quy định quản lý sự thay đổi, quy trình xử lý sự cố an toàn thông tin; (iii) đào tạo định kỳ nâng cao nhận thức về an toàn thông tin, bảo mật thông tin cho toàn bộ các cấp cán bộ lãnh đạo, CBNV trong toàn Công ty; (iv) định kỳ kiểm tra, đánh giá toàn bộ hệ thống.

Các thay đổi về thành viên HĐQT, BKS và BGĐ trong năm 2024

Thay đổi về thành viên HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch	26/04/2023	23/04/2024
2	Bà Trần Mai Hoa	Thành viên	26/04/2023	
		Chủ tịch	23/04/2024	
3	Bà Lê Mai Lan	Thành viên	26/04/2023	23/04/2024
4	Ông Fong, Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập	26/04/2023	
5	Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập	26/04/2023	
6	Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên	26/04/2023	
7	Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên	23/04/2024	

Thay đổi về thành viên BKS

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban	26/04/2023	23/04/2024
2	Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên	26/04/2023	23/04/2024
3	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	26/04/2023	23/04/2024
4	Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban	23/04/2024	
5	Ông Trần Xuân Hải	Thành viên	23/04/2024	
6	Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên	23/04/2024	

Thay đổi thành viên BGĐ

STT	Thành viên BGĐ	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Trần Mai Hoa	Tổng giám đốc	18/03/2024	22/04/2024
2	Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng giám đốc	11/10/2023	18/03/2024
		Phó Tổng giám đốc	18/03/2024	22/04/2024
		Tổng giám đốc	23/04/2024	
3	Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng giám đốc Thường trực	11/10/2023	29/01/2024
4	Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng giám đốc	29/01/2024	
5	Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc tài chính	07/09/2021	
6	Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Kế toán trưởng	01/11/2022	

Hoạt động Kiểm toán nội bộ

Hoạt động KTNB trong năm 2024

Trong năm 2024, KTNB của Công ty đã kiểm tra, rà soát và đánh giá các hoạt động kinh doanh, việc tuân thủ các quy định của Công ty với các hoạt động sau:

- Đánh giá rủi ro và định hướng hoạt động KTNB năm 2024.
 - Phối hợp với Bộ phận Pháp chế và Tài chính – Kế toán kiểm tra, đánh giá các phòng, ban chức năng trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật như nghĩa vụ thuế, bảo hiểm và các nghĩa vụ khác.
 - Phối hợp với Phòng Thanh tra kiểm tra, đánh giá các phòng, ban chức năng trong việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách nội bộ. Thông qua đó, đánh giá mức độ hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị Công ty liên quan tới khả năng phát hiện kịp thời, ngăn ngừa và xử lý rủi ro trong quá trình vận hành hoạt động.
- Kiểm tra, rà soát các thông tin tài chính của Công ty và các công ty con định kỳ hàng quý, nửa năm và cả năm.
 - Kiến nghị các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót, khuyết điểm, phát hiện ra trong quá trình thực hiện KTNB nhằm liên tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị Công ty.
 - Theo dõi, đôn đốc tình hình thực hiện các khuyến nghị của bộ phận KTNB đối với Công ty và các Công ty con.
 - Phối hợp, trao đổi với đơn vị kiểm toán độc lập của Công ty để nắm được các vấn đề phát sinh hoặc các rủi ro bất thường trong quá trình kiểm toán báo cáo tài chính định kỳ và đề xuất phương án xử lý kịp thời.

Trong năm 2024, KTNB đã hợp 02 (hai) cuộc họp đánh giá các hoạt động sáu tháng và cả năm của KTNB để có giải pháp và kế hoạch triển khai kịp thời.

Các nội dung theo khuyến nghị của Thẻ điểm quản trị công ty ASEAN (ACGS)

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.
- 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.

Chính sách bảo vệ quyền lợi của chủ nợ

Chính sách về giao dịch với người có liên quan

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 2024, tổng số vụ khiếu nại Công ty nhận được là 0.

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.

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.

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

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:

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

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

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.

Thẩm quyền phê duyệt giao dịch với Người Có Liên Quan

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 BKS, 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

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.

tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty với một trong các đối tượng sau:

- Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác và người có liên quan của các đối tượng này;
- 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;
- 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.

Cho các giao dịch phát sinh trong năm 2025 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 07 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.

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.

Chính sách cho vay hoặc bảo lãnh đối với thành viên HĐQT

Tiêu chí và mức phí dịch vụ kiểm toán

Tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán

Công Ty dựa trên các yếu tố cơ bản sau để đánh giá và lựa chọn đơn vị kiểm toán:

- Kinh nghiệm và chất lượng dịch vụ;
- Tiến độ thực hiện hợp đồng;
- Mức phí dịch vụ.

Phí dịch vụ kiểm toán và phí kiểm toán năm 2024

Trong năm 2024, phí các dịch vụ kiểm toán của Công Ty như sau:

- Phí dịch vụ kiểm toán là 6.753.000.000 VNĐ
- Phí dịch vụ phí kiểm toán là 50.000.000 VNĐ

Hướng dẫn thủ tục biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025

Để hỗ trợ các cổ đông thực hiện hiệu quả quyền bỏ phiếu tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty thông tin các hướng dẫn tham gia bỏ phiếu tại đại hội như sau:

1

Chuẩn bị

Các cổ đông cần chuẩn bị:

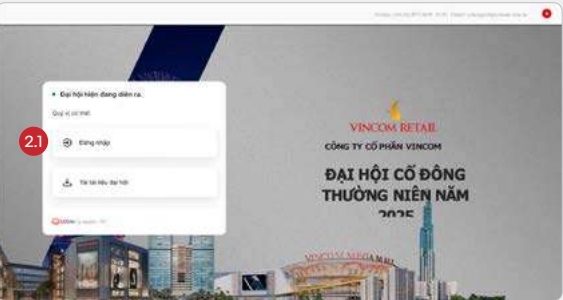
- Điện thoại/máy tính bảng/laptop;
- Số điện thoại đã đăng ký với Vincom Retail;
- Đường truyền internet ổn định;
- CCCD/hộ chiếu.

2

Đăng nhập

Bước 1: Cổ đông xuất trình giấy tờ cá nhân bao gồm CCCD hoặc hộ chiếu tại đại hội để ban tổ chức 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.



3

Đăng nhập vào hệ thống

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 cổ đông nhấn vào Hoàn thành là 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, cổ đông báo với ban tổ chức để được hỗ trợ đăng nhập lại.

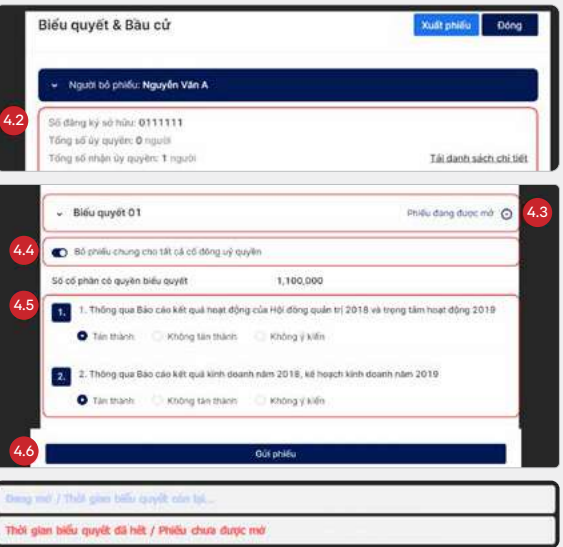
4

Biểu quyết

Để thực hiện biểu quyết, cổ đông nhấn chọn Biểu quyết (4.1)



Cổ đông kiểm tra thông tin cá nhân (4.2) được hiển thị trên phiếu. Nếu có bất kỳ sai sót nào, cổ đông liên hệ với ban tổ chức để tiến hành chỉnh sửa thông tin.



Cổ đông nhấn chọn phiếu biểu quyết muốn xem nội dung hoặc bỏ phiếu. Lưu ý các trạng thái phiếu biểu quyết (4.3).

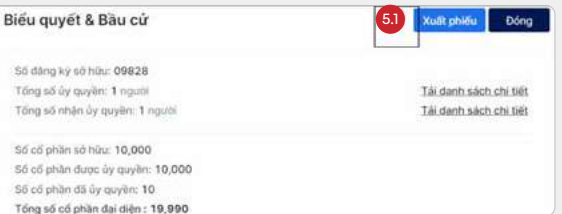
Cổ đông có thể kích hoạt tính năng Biểu quyết chung (4.4) cho chính mình và tất cả các cổ đông ủy quyền để thực hiện bỏ phiếu chung hoặc tắt để thực hiện bỏ phiếu riêng cho từng Cổ đông ủy quyền.

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.

5

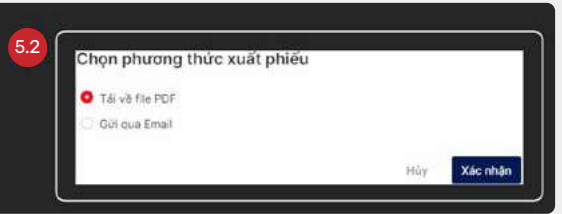
Xuất phiếu biểu quyết

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 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 cổ đông qua địa chỉ email đã nhập.



Phụ lục 1: Công ty tự đánh giá theo Thẻ điểm quản trị công ty ASEAN (ACGS)



Ký hiệu của ACGS	Tiêu chí đánh giá theo thẻ điểm quản trị công ty ASEAN	Thực hành của Vincom Retail theo thẻ điểm quản trị Công ty ASEAN
A.2.2	Công ty có cung cấp quyền cho các cổ đông không kiểm soát để cử ứng cử viên vào Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị hay không?	Điều 26.2, Điều lệ Công ty ngày 23/4/2024 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"
A.2.4	Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi đại hội tiến hành?	Quy chế về tổ chức và hoạt động của ĐHĐCĐ thường niên của Công ty có quy định tại Điều 9 quy chế chung về bỏ phiếu điện tử
A.2.5	Biên bản của ĐHĐCĐ thường niên gần nhất có ghi nhận rằng các cổ đông đã được trao cơ hội để đặt câu hỏi và các câu hỏi của cổ đông cùng với các câu trả lời đã được ghi nhận hay không?	Cổ đông đã đặt câu hỏi và được giải đáp tại ĐHĐCĐ (Phần III Biên bản họp ĐHĐCĐ 2024 có đề cập về việc trao đổi)
A.2.10	Công ty sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của cổ đông (không phải bằng cách giơ tay) đối với mọi nghị quyết tại ĐHĐCĐ gần nhất?	Công ty đã sử dụng hình thức biểu quyết bằng bỏ phiếu điện tử (không phải hình thức giơ tay) đối với mọi nghị quyết tại ĐHĐCĐ. Điều 9, Quy chế về tổ chức và hoạt động của ĐHĐCĐ thường niên của Công ty đã quy định rõ nội dung này.
A.2.12	Công ty có công bố công khai kết quả bỏ phiếu trong ĐHĐCĐ thường niên hoặc bất thường gần nhất cho tất cả các nghị quyết vào ngày làm việc tiếp theo không?	Các nghị quyết ĐHĐCĐ được công bố công khai trong vòng 24 giờ kết từ khi ban hành nghị quyết.
A.2.13	Công ty có thông báo họp ĐHĐCĐ và ĐHĐCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày?	Thông báo mời họp ĐHĐCĐ năm 2024 được công bố ngày 30/03/2024, trước 25 ngày so với ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên ngày 23/04/2024.
A.2.15	Công ty có tạo cơ hội cho các cổ đông đưa các mục vào chương trình nghị sự của các cuộc họp đại hội cổ đông và/hoặc yêu cầu tổ chức cuộc họp đại hội cổ đông theo tỷ lệ phần trăm nhất định hay không?	Điều lệ Công ty có quy định quyền này của cổ đông tại Điều 10.3.d
A.3.1	Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc thầu tóm cần được cổ đông thông qua, thành viên/ủy viên HĐQT của công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại?	Công ty không có giao dịch mua bán sáp nhập trong nhiều năm qua.
A.5.1	Trong trường hợp công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu, công ty có công bố số phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu (ví dụ: thông qua trang thông tin điện tử/báo cáo/sổ giao dịch chứng khoán/trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý) hay không?	Theo Điều lệ hiện tại, Công ty chỉ có cổ phần phổ thông và có quy định Công ty có thể phát hành cổ phần ưu đãi khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ.
A.6.1	Mỗi nghị quyết được đưa ra tại cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất có chỉ liên quan đến một vấn đề duy nhất, tức là không có việc gộp nhiều vấn đề vào cùng một nghị quyết hay không?	Từng vấn đề cần ĐHĐCĐ thông qua đã được trình bày riêng tại Biên bản họp. Một số vấn đề được trình bày chung trong một tờ trình nhưng được vẫn biểu quyết riêng.
A.6.2	Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ địa phương?	Các tài liệu được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố trên web cùng ngày với bản tiếng Việt.
A.6.3	Các hồ sơ lý lịch của các thành viên/ủy viên HĐQT (độ tuổi ít nhất, trình độ học vấn, ngày bổ nhiệm lần đầu, kinh nghiệm, và các vị trí TV HĐQT tại các công ty niêm yết khác) có được đưa vào khi tìm kiếm bầu cử/để cử lại hay không?	Năm 2024, đã công bố đủ thông tin của thành viên được tiến hành bầu cử là ông Nguyễn Hoài Nam.

Ký hiệu của ACGS	Tiêu chí đánh giá theo thẻ điểm quản trị công ty ASEAN	Thực hành của Vincom Retail theo thẻ điểm quản trị Công ty ASEAN
A.6.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng không?	Mẫu Giấy Ủy quyền được cung cấp cùng với bộ tài liệu họp ĐHĐCĐ và được công bố trên website để các cổ đông có thể tải về. Link website: https://ir.vincom.com.vn/wp-content/uploads/2024/03/Bo-tai-lieu-hop-DHDCD_Vn-1.pdf
A.8.2	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về các hoạt động cụ thể mà thành viên đó 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.
A.9.1	Công ty có công bố về các giao dịch bên liên quan được thực hiện theo cách đảm bảo tính công bằng và độc lập hay không?	Báo cáo thường niên 2023, trang 64 đã nêu: "Tất cả các giao dịch với bên liên quan được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và dựa trên thông lệ thị trường."
B.1.4	Công ty có công bố các mục tiêu bền vững dưới dạng số liệu hay không?	Báo cáo thường niên 2023, mục Phát triển bền vững có ghi nhận mục tiêu năm 2024 là tối ưu 8-10% sản lượng điện hệ thống điều hòa không khí tại TTMM.
B.3.1	Công ty có công bố rằng hội đồng quản trị xem xét hàng năm cấu trúc vốn và nợ của công ty để đảm bảo tính tương thích với các mục tiêu chiến lược và mức độ chấp nhận rủi ro liên quan hay không?	Báo cáo thường niên 2023 nêu phân tích cấu trúc vốn, phần các chỉ tiêu tài chính cơ bản, thực hiện phân tích tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn (79%) đi ngang với tỷ lệ được ghi nhận trong năm 2022 cho thấy không có biến động đáng kể về cấu trúc nguồn vốn.
B.4.3	Công ty có nỗ lực để đảm bảo rằng chuỗi giá trị của mình thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy phát triển bền vững hay không?	Báo cáo thường niên 2023, trang 83 nêu các mục tiêu và nỗ lực của Công ty để bảo vệ môi trường.
B.4.4	Công ty có nỗ lực tương tác (tiếp cận) với các cộng đồng nơi công ty hoạt động hay không?	Báo cáo thường niên 2023, trang 84 nêu "Tiến hành nghiên cứu tác động môi trường, cộng đồng trước khi triển khai các dự án. Thường xuyên trao đổi với các cơ quan quản lý địa phương để cải thiện môi trường sống tại. Tại mỗi địa bàn hoạt động, tận dụng nguồn nhân lực tại chỗ, tạo công ăn việc làm và góp phần cải thiện kinh tế địa phương."
B.4.5	Công ty có các chương trình và quy trình chống tham nhũng hay không?	Báo cáo thường niên 2023, trang 90 nêu: "Đối với khách hàng, nhà cung cấp có ký kết Thỏa thuận với Vincom Retail thì luôn luôn được yêu cầu ký kết điều kiện về “Cam kết chống hối lộ”." - Phần III Quy chế về đảm bảo sự minh bạch đã nêu các chính sách và quy định về chống hối lộ và tham nhũng. - Có cung cấp thông tin liên lạc
B.6.1	Công ty có công bố rõ ràng các chính sách và thực hành về các vấn đề như sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên của mình hay không?	Báo cáo thường niên 2023, trang 71 và 90 có nêu các chính sách về sức khỏe, phúc lợi và an toàn của nhân viên
C.1.1	Các thông tin về cổ phần có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu thực sự nắm giữ từ 5% cổ phần trở lên hay không?	Trang 76, Báo cáo thường niên 2023 trình bày thông tin về các cổ đông lớn nắm giữ trên 5% số lượng cổ phiếu đang lưu hành
C.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT?	Trang 76, Báo cáo thường niên 2023 trình bày thông tin về các cổ đông nội bộ là thành viên HĐQT, BGD, BKS, chi tiết đến từng thành viên.
C.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của ban điều hành?	Trang 76, Báo cáo thường niên 2023 trình bày thông tin về các cổ đông nội bộ là thành viên HĐQT, BGD, BKS, chi tiết đến từng thành viên.
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)?	Báo cáo thường niên 2023, trang 146-147, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính về giao dịch bên liên quan trình bày chi tiết từng bên liên quan và mối quan hệ, giá trị các giao dịch trọng yếu với từng bên liên quan năm nay và năm trước.

Ký hiệu của ACGS	Tiêu chí đánh giá theo thẻ điểm quản trị công ty ASEAN	Thực hành của Vincom Retail theo thẻ điểm quản trị Công ty ASEAN
C.2.1	Báo cáo thường niên của công ty có công bố mục tiêu hoạt động hay không?	Báo cáo thường niên 2023, trang 6-7, mô tả về Sứ mệnh, Tầm nhìn, Giá trị cốt lõi.
C.2.2	Báo cáo thường niên của công ty có công bố chỉ số hiệu suất tài chính hay không?	Báo cáo thường niên 2023, trang 8-11, 18-19, 54 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, trong đó chi tiết doanh thu theo từng hoạt động, chi tiết lợi nhuận hoạt động từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan và tỷ lệ lợi nhuận trên doanh thu.
C.2.3	Báo cáo thường niên của công ty có công bố các chỉ số hiệu suất phi tài chính hay không?	Báo cáo thường niên 2023, phần Phát triển bền vững trang 86, 91, nêu một số thông tin định lượng về tiết kiệm năng lượng, tái chế rác thải và cơ cấu nhân sự.
C.2.5	Báo cáo thường niên của công ty có công bố chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp, và vị trí thành viên HĐQT nào khác đang nắm giữ tại các công ty niêm yết) của thành viên HĐQT hay không?	Báo cáo thường niên 2023, trang 34-38, đã công bố thông tin chi tiết về họ tên, học vấn, ngày bổ nhiệm lần đầu, các kinh nghiệm liên quan.
C.3.2	Công ty có công bố công khai (ví dụ: trong báo cáo thường niên hoặc các tài liệu công khai khác) chi tiết thù lao của từng thành viên/ủy viên hội đồng quản trị không điều hành hay không?	Báo cáo thường niên 2023 nêu về thù lao của từng thành viên HĐQT/ BKS năm đó và năm trước.
C.3.4	Công ty có công bố công khai (ví dụ: trong báo cáo thường niên hoặc các tài liệu công khai khác) chi tiết thù lao của từng giám đốc điều hành và CEO (nếu ông/bà không phải là thành viên của Hội đồng quản trị) hay không?	Báo cáo thường niên 2023, phần Thuyết minh BCTC nêu tổng thù lao của từng thành viên HĐQT điều hành và BGD.
C.4.2	Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi giao dịch với người có liên quan (RPT) quan trọng hay không?	Báo cáo thường niên 2023, phần Thuyết minh BCTC công bố tên các bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cùng từng RPT quan trọng
C.5.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người người nội bộ của công ty thực hiện hay không?	Báo cáo thường niên 2023 đã nêu không có các giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, BKS, BGD) và những người có liên quan của các thành viên này.
C.7.1	Công ty có sử dụng hình thức báo cáo quý hay không?	Công ty công bố đầy đủ các BCTC quý theo luật định.
C.7.2	Công ty có sử dụng hình thức trang thông tin điện tử của công ty hay không?	Website Công ty đã thiết lập theo luật định.
C.7.3	Công ty có sử dụng hình thức đánh giá của chuyên gia phân tích hay không?	Báo cáo tóm tắt cho giới phân tích được công bố định kỳ hàng quý trên website Công ty.
C.7.4	Công ty có sử dụng hình thức thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo hay không?	Báo cáo thường niên 2023, trang 79, công bố chi tiết Lịch sự kiện Quan hệ nhà đầu tư.
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?	BCTC 2023 riêng và hợp nhất được kiểm toán ban hành ngày 23/03/2024 và công bố ngày 26/03/2024.
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 2023 đã được công bố và gửi cho Ủy ban chứng khoán nhà nước ngày 12/04/2024 (nhỏ hơn 120 ngày từ ngày kết thúc năm tài chính).
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?	Báo cáo Ban giám đốc, BCTC 2023 được kiểm toán, BGD Công ty đã khẳng định tính trung thực và hợp lý của BCTC.

Ký hiệu của ACGS	Tiêu chí đánh giá theo thẻ điểm quản trị công ty ASEAN	Thực hành của Vincom Retail theo thẻ điểm quản trị Công ty ASEAN
C.9.1	Công ty có trang web công bố thông tin cập nhật về báo cáo tài chính (quý gần nhất) không?	Đã công bố đầy đủ trên website Công ty, mục Quan hệ cổ đông.
C.9.2	Công ty có trang web công bố thông tin cập nhật về tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông không?	Đã công bố đầy đủ trên website Công ty, mục Quan hệ cổ đông.
C.9.3	Công ty có trang web công bố thông tin cập nhật về báo cáo thường niên có thể được tải về không?	Báo cáo thường niên 2023 của Công ty có thể được tải về được dưới dạng pdf tại link: https://ir.vincom.com.vn/wp-content/uploads/2024/04/Bao-cao-thuong-nien-2023_VRE.pdf
C.9.4	Công ty có trang web công bố thông tin cập nhật về Thông báo và tài liệu hợp ĐHĐCĐ và/hoặc ĐHĐCĐ bất thường không?	Đã công bố đầy đủ trên website Công ty, mục Quan hệ cổ đông.
C.9.5	Công ty có trang web công bố thông tin cập nhật về biên bản các cuộc hợp ĐHĐCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường không?	Đã công bố đầy đủ trên website Công ty, mục Quan hệ cổ đông.
C.9.6	Công ty có trang web công bố thông tin cập nhật về Điều lệ công ty (quy chế công ty, bản ghi nhỏ và điều lệ công ty) không?	Đã công bố đầy đủ trên website Công ty, mục Quan hệ cổ đông.
C.10.1	Công ty có công bố thông tin liên hệ (ví dụ: số điện thoại, fax, và email) của cán bộ/bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ với nhà đầu tư?	Công ty đã công bố thông tin của cá nhân/bộ phận chịu trách nhiệm về IR: - Website: +84 24 3975 6699 - Ext 5445; ir@vincom.com.vn - BCTN: Phòng Đầu tư, Công ty Cổ phần Vincom Retail, Email: ir@vincom.com.vn
D.1.1	Công ty có công bố chính sách quản trị công ty/ quy chế hoạt động của HĐQT?	- Báo cáo thường niên 2023 đã công bố cấu trúc quản trị. - Các chính sách quản trị được nêu trong Quy chế nội bộ về quản trị tuân thủ các quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định khác của pháp luật.
D.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của HĐQT có được công bố công khai?	- Điều 38, Điều lệ Công ty quy định về các giao dịch thuộc thẩm quyền phê duyệt của ĐHĐCĐ, HĐQT. - Báo cáo thường niên năm 2023, trang 63, nêu danh sách các quyết định được phê duyệt bởi HĐQT.
D.1.3	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng?	Vai trò và trách nhiệm của HĐQT và BKS được quy định trong Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động HĐQT.
D.1.4	Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật?	Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi được công bố trên Báo cáo thường niên 2023
D.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập? Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi đưa ra Thẻ Điểm Quản trị Công ASEAN vào năm 2011.	Điều lệ Công ty, Điều 26.5 quy định nhiệm kỳ Thành viên HĐQT không quá 5 năm và có thể được bầu lại nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu là thành viên độc lập không quá 2 nhiệm kỳ.
D.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không?	Quy chế hoạt động HĐQT ban hành ngày 23/04/2024, Điều 6.2 quy định: "Thành viên HĐQT chỉ được đồng thời làm thành viên HĐQT của tối đa 05 công ty khác và không nhất thiết là Cổ đông của Công ty".
D.2.7	Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài tập đoàn?	Không có Thành viên HĐQT điều hành làm việc cho từ 2 HĐQT trở lên cho các công ty niêm yết ngoài tập đoàn.

Ký hiệu của ACGS	Tiêu chí đánh giá theo thẻ điểm quản trị công ty ASEAN	Thực hành của Vincom Retail theo thẻ điểm quản trị Công ty ASEAN
D.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	Theo Báo cáo Quản trị năm 2024, các TV HĐQT tham gia 100% các cuộc họp HĐQT.
D.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới?	Quy chế hoạt động HĐQT, Điều 6 có nêu tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Hội đồng quản trị
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: Cách thức bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị
D.3.11	Tất cả các thành viên HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm, hoặc 5 năm đối với công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm một lần? Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi có Thẻ Điểm Quản trị Công ASEAN vào năm 2011.	Quy chế hoạt động HĐQT, Điều 5 quy định về nhiệm kỳ 5 năm của thành viên HĐQT
D.3.14	Công ty có bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt?	HĐQT đã thành lập Bộ phận KTNB trực thuộc HĐQT để thực hiện chức năng giám sát của HĐQT (trang 32, 68 Báo cáo thường niên 2023).
D.3.17	Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/ hệ thống quản lý rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện?	- Công ty có công bố thông tin về quản trị rủi ro (cơ cấu tổ chức QTRR, cách thức QTRR, các loại rủi ro và biện pháp xử lý). - Công ty có thực hiện kiểm soát rủi ro về giao dịch với các bên liên quan bằng cách ban hành khung hạn mức giao dịch với bên liên quan.
D.4.1	Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí chủ tịch HĐQT và TGĐ?	- Chủ tịch HĐQT: Bà Trần Mai Hoa - TGĐ: Bà Phạm Thị Thu Hiền
D.4.4	Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch có được công bố công khai?	Đã ban bố rõ trong Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động HĐQT và công bố công khai.
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?	- Bà Trần Mai Hoa hiện không phải là thành viên điều hành nhưng đã từng là TGĐ Công ty, có nhiều kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực của Công ty. - Ông Fong, Ming Huang Ernest là TV độc lập HĐQT (không điều hành), có Ông 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 Lonnais Securities Asia (CLSA) từ năm 1995 – 1998.

Thông tin cổ phiếu

Thông tin cổ phiếu Vincom Retail 2024

Mã cổ phiếu
(HOSE: VRE)

Số lượng cổ phiếu lưu hành (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024)
2.272.318.410 CỔ PHIẾU

Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024)
38.970.260.731.500 ĐỒNG

Cổ phần chuyển nhượng tự do
2.272.318.410 CỔ PHẦN

Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng
Không

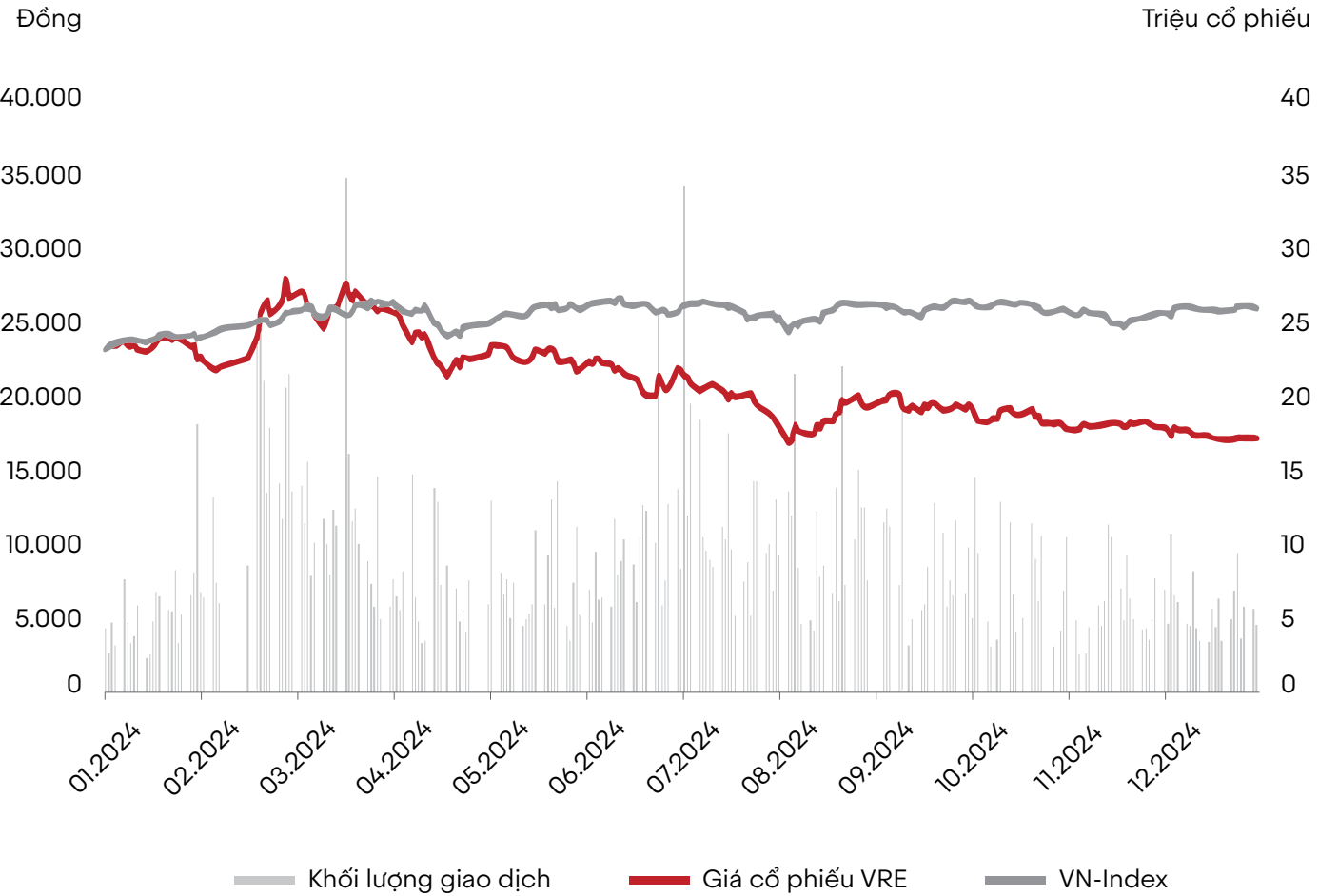


Mức giá cổ phiếu giao dịch			Khối lượng cổ phiếu giao dịch khớp lệnh		
	Ngày	Giá (đồng/cổ phiếu)		Ngày	Khối lượng ('000 cổ phiếu)
Đóng cửa	31/12/2024	17.150	Đóng cửa	31/12/2024	4.646
Thấp nhất	05/08/2024	16.800	Thấp nhất	15/01/2024	2.397
Cao nhất	28/02/2024	27.800	Cao nhất	18/03/2024	34.582
Giá bình quân (*)		21.437	Giao dịch trung bình mỗi ngày		8.756

(*): Tính bằng phương pháp bình quân gia quyền giá cổ phiếu đóng cửa, với trọng số là khối lượng giao dịch của các ngày giao dịch trong năm 2024 (250 ngày).

Nguồn: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Biểu đồ diễn biến cổ phiếu năm 2024



Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá cổ phiếu VRE đạt 17.150 đồng/cổ phiếu.

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0%	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/cổ đông FDI	0	0%	0	0	0
	- Trong nước	0	0%	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0%	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	1.370.934.393	60,33%	2	2	0
	- Trong nước	1.370.934.393	60,33%	2	2	0
	- Nước ngoài	0	0%	0	0	0
4	Công đoàn Công ty	0	0%	0	0	0
	- Trong nước	0	0%	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0%	0	0	0
5	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0%	0	0	0
6	Cổ đông khác	901.384.017	39,67%	44.138	260	43.878
	- Trong nước	461.725.876	20,32%	43.367	116	43.251
	- Nước ngoài	439.658.141	19,35%	771	144	627
TỔNG SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU LƯU HÀNH		2.272.318.410	100%	44.140	262	43.878
	- Trong nước	1.832.660.269	80,65%	43.369	118	43.251
	- Nước ngoài	439.658.141	19,35%	771	144	627
CỔ PHIẾU QUỸ		56.500.000				

Sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024)

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
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc	0	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	Trần Xuân Hải	Thành viên	0	0
3	Hoàng Đức Hùng	Thành viên	0	0
THƯ KÝ CÔNG TY				
1	Vũ Nguyễn Hải Đường	Người phụ trách quản trị công ty	0	0

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

(tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024)

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	41,51
2	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	427.715.101	18,82

Danh sách 20 cổ đông tổ chức lớn nhất (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024)

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 Securitities Public Company Limited	5.249.773	0,23%
20	Robeco Capital Growth Funds – Robeco Emerging Markets Equities	5.000.000	0,22%

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

Không phát sinh

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

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư

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), Phòng Đầu tư 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, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
- Email: ir@vincom.com.vn
- Trang quan hệ cổ đông tại đường dẫn www.ir.vincom.com.vn hoặc quét mã QR.



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 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 2024 dưới đây), các cuộc họp riêng lẻ và các chuyến thăm dự án.

Hoạt động quan hệ nhà đầu tư trong năm 2024

Trong năm 2024, 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 **9 hội thảo nhà đầu tư** do các định chế tài chính trong và ngoài nước tổ chức, thực hiện tổng cộng **91 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.

Lịch tài chính năm 2024

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	
Ngày 26 tháng 04 năm 2024	Công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2024
Ngày 22 tháng 07 năm 2024	Công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2024
Ngày 29 tháng 10 năm 2024	Công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2024
Ngày 23 tháng 01 năm 2025	Công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2024

Các sự kiện IR năm 2024

	NGÀY TỔ CHỨC/ THAM DỰ	HÌNH THỨC TỔ CHỨC/ THAM DỰ
SỰ KIỆN TRONG QUÝ I		
Citi x SSI – Vietnam C-Suite Forum 2024	24 – 25/01/2024	Hà Nội
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2023	30/01/2024	Trực tuyến
Vietcap – Vietnam Access Day 2024	27 – 29/02/2024	Thành phố Hồ Chí Minh
UBS – OneASEAN Summit 2024	04 – 05/03/2024	Singapore
SỰ KIỆN TRONG QUÝ II		
Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2024	23/04/2024	Trực tiếp tại Hà Nội
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2024	26/04/2024	Trực tuyến
HSBC – Global Investment Summit 2024	08 – 10/04/2024	Hong Kong
J.P.Morgan – Asia Pacific All Star Forum 2024	06 – 13/05/2024	Trực tuyến
HSC – Emerging Vietnam 2024	19 – 21/06/2024	Thành phố Hồ Chí Minh
SỰ KIỆN TRONG QUÝ III		
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2024	22/07/2024	Trực tuyến
CLSA – 31 st CITIC CLSA Investors’ Forum	11 – 12/09/2024	Hong Kong
SỰ KIỆN TRONG QUÝ IV		
Goldman Sachs x SSI – 2024 Vietnam Corporate Day	02 – 03/10/2024	Trực tuyến
Yuanta – Yuanta’s Thailand Investment Insights Conference 2025	21 – 22/10/2024	Thái Lan
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2024	30/10/2024	Trực tuyến

Định hướng hoạt động quan hệ nhà đầu tư trong năm 2025

Với mục tiêu xây dựng và củng cố niềm tin của nhà đầu tư, bên cạnh việc công bố và truyền tải thông tin đầy đủ và kịp thời, trong năm 2025, Vincom Retail cam kết tăng cường tương tác với các cổ đông, nhà đầu tư, định chế tài chính cũng như giới truyền thông. Để đạt được mục tiêu này, Vincom Retail sẽ tiếp tục tổ chức các hình thức tương tác định kỳ với nhà đầu tư, cổ

đồng và các bên liên quan, bao gồm cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên, các cuộc họp trình bày kết quả kinh doanh quý của ban lãnh đạo, các cuộc họp của lãnh đạo cấp cao công ty tại các hội nghị nhà đầu tư và các chuyến thăm và làm việc của nhà đầu tư tại trụ sở công ty.

Lịch sự kiện quan hệ nhà đầu tư & tài chính năm 2025

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	
Tháng 04 năm 2025	Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2025
	Công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2025
	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2025 (trực tuyến)
Tháng 07 năm 2025	Công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2025
	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2025 (trực tuyến)
Tháng 10 năm 2025	Công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2025
	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2025 (trực tuyến)
Tháng 01 năm 2026	Công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2025
	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2025 (trực tuyến)

CHƯƠNG

05

Phát triển bền vững

112 Định hướng phát triển bền vững theo 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc

Định hướng phát triển bền vững theo 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc

Trong năm 2024, Vincom Retail tiếp tục nghiên cứu, triển khai các giải pháp phù hợp với từng nhóm TTTM theo từng cấp độ vận hành nhằm mục đích cải thiện quản lý, bảo vệ môi trường thông qua việc tuân thủ các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường và ứng dụng các giải pháp để giảm lượng chất thải như tiết kiệm năng lượng, hướng tới sử dụng các nguồn năng lượng sạch, phân loại xử lý rác thải. Năm 2025, **Vincom Retail sẽ lập Báo cáo phát triển bền vững riêng biệt**, xác định các vấn đề trọng yếu để xây dựng chiến

lược thực thi, quản trị rủi ro môi trường và xã hội, đồng thời coi ESG (Môi trường, Xã hội và Quản trị) là mục tiêu trọng tâm chiến lược. HĐQT tiếp tục định hướng quản trị công ty là nền tảng quan trọng khi thực thi chiến lược phát triển bền vững, cấu thị và tiệm cận với thông lệ quản trị tốt của bộ Thẻ điểm quản trị ASEAN, tích cực tìm kiếm giải pháp đồng hành cùng các mục tiêu Năng lượng Xanh, Di chuyển Xanh và Tiêu Dùng Xanh cũng như hướng tới các mục tiêu Phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc.



Mục tiêu của Liên Hiệp Quốc	Hoạt động nổi bật 2024	Tác động/Hiệu quả	Định hướng 2025
1 XÓA NGHÈO	- Tạo ra 2.480 lao động trực tiếp và gián tiếp góp phần tăng tỷ lệ lao động tại địa phương với 17.500 việc làm tại tất cả các gian hàng trên toàn hệ thống TTTM. - Tài trợ 2 tỷ đồng xây trường Trường Trung học Chi Khê – điểm lẻ bản Chăn Nản, huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An.	Góp phần ổn định sinh kế, thúc đẩy kinh tế địa phương, cải thiện cơ sở hạ tầng vùng khó khăn.	Tuyển dụng tại địa phương cho 3 TTTM mới mở tại Hưng Yên, Hải Phòng, Vinh.
2 KHÔNG CÒN NẠN ĐÓI	- Trao 4.473 suất quà Tết (600.000 đồng/1 suất quà bằng tiền mặt) tương ứng với 2.682.752.896 đồng. - Tài trợ 30 tỷ & kêu gọi CBNV đóng góp thêm gần 900 triệu đồng cho các cộng đồng địa phương chịu ảnh hưởng nặng nề trong bão Yagi.	Giảm khó khăn tạm thời và hỗ trợ tái thiết cộng đồng sau thiên tai.	Duy trì chương trình trao quà Tết; hỗ trợ một số vùng khó khăn tại các địa phương có TTTM Vincom hiện diện.
3 SỨC KHỎE VÀ CHẤT SỐNG TỐT	- Thu nhập trung bình 15 triệu/tháng cao gấp hơn 3 lần mức lương tối thiểu vùng cao nhất theo quy định pháp luật hiện hành. - Chương trình bảo hiểm sức khỏe cho 2.355 CBNV; khám sức khỏe định kỳ. - Chế độ phúc lợi toàn diện.	Cải thiện chất lượng cuộc sống và phúc lợi người lao động.	Duy trì thu nhập và các chính sách phúc lợi; tổ chức hoạt động gắn kết và nâng cao sức khỏe CBNV.
4 GIÁO DỤC CÓ CHẤT LƯỢNG	142.346 giờ đào tạo chuyên môn và đào tạo quản lý lãnh đạo từ trường bộ phận các TTTM tới cấp lãnh đạo công ty.	Nâng cao năng lực nhân sự và hỗ trợ phát triển giáo dục cho con em CBNV.	Tiếp tục đào tạo nâng cấp chuyên môn, cải tiến NSLĐ, áp dụng công nghệ và tự động vào công việc từ các TTTM tới các khối phòng ban cấp công ty.
5 BÌNH ĐẲNG GIỚI	Tỷ lệ cán bộ lãnh đạo, cán bộ cấp quản lý đạt 35% và tỷ lệ nhân viên nữ đạt 36%. Không phân biệt giới tính, dân tộc, tôn giáo.	Thúc đẩy môi trường làm việc đa dạng, bình đẳng và hòa nhập.	Duy trì tỷ lệ nữ >30%; đảm bảo không phân biệt đối xử trong tuyển dụng và đãi ngộ.
6 NƯỚC SẠCH VÀ VỆ SINH	100% TTTM sử dụng nước sạch và xử lý nước thải đạt chuẩn.	Đảm bảo điều kiện vệ sinh và môi trường an toàn tại toàn bộ hệ thống TTTM.	Tiếp tục duy trì và nâng cấp hệ thống nước sạch, xử lý nước thải chuẩn tại các TTTM.
7 NĂNG LƯỢNG SẠCH VỚI GIÁ THÀNH HỢP LÝ	Lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời tại 56/88 TTTM; sản lượng tiêu thụ năm 2024 đạt 15,5 triệu kWh, tiết kiệm 13,6 tỷ đồng; giảm ~10.000 tấn CO ₂ .	Giảm phát thải CO ₂ , giảm chi phí điện năng, tăng nhận diện thương hiệu xanh.	Dự kiến lắp thêm 4 hệ thống điện năng lượng mặt trời; nghiên cứu tối ưu năng lượng toàn hệ thống.
8 CỘNG VIỆC TỐT VÀ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ	Ứng dụng công nghệ, các hệ thống phần mềm vào các nghiệp vụ như hệ thống lõi SAP, hệ thống quản lý tài sản, hệ thống BI, văn phòng điện tử E-Office cho quản lý vận hành, cũng đầu tư cho hệ thống CRM Sale Force, Cam AI, Beacon, Vincom App... nâng cao trải nghiệm khách hàng. - Tạo ra 2.480 lao động trực tiếp và gián tiếp góp phần tăng tỷ lệ lao động tại địa phương với 17.500 việc làm tại tất cả các gian hàng trên toàn hệ thống TTTM. - Giá trị thương hiệu năm 2024 đạt 300,5 triệu USD, vươn lên vị trí thứ 8, và cũng là doanh nghiệp duy nhất trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ được vinh danh do Forbes bình chọn. - Đạt nhiều giải thưởng doanh nghiệp tiêu biểu: - Doanh nghiệp lãnh đạo xanh (Green Leadership) tại Giải thưởng trách nhiệm xã hội doanh nghiệp châu Á – Asia Responsible Entrepreneurship Awards (AREA) 2024. - Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam 2024 do Forbes Việt Nam bình chọn - Top 25 Thương hiệu dẫn đầu do Forbes Việt Nam bình chọn. - Top 100 thương hiệu giá trị nhất và mạnh nhất Việt Nam theo Brand Finance.	Tối ưu hiệu suất lao động, giảm chi phí hành chính, nâng cao năng suất và giá trị thương hiệu.	- Tiếp tục số hóa và tự động hóa quy trình làm việc, nâng cao năng suất lao động và trải nghiệm khách hàng; Nâng cao văn hóa Dịch vụ khách hàng đến từ trái tim. - Tạo công ăn việc làm trực tiếp tại 3 địa phương nơi có 3 TTTM mở mới (Hưng Yên, Hải Phòng, Vinh). - Đạt các giải thưởng danh giá và tiêu biểu nâng cao uy tín, tầm vóc và giá trị thương hiệu.

Mục tiêu của Liên Hiệp Quốc	Hoạt động nổi bật 2024	Tác động/Hiệu quả	Định hướng 2025
9 CỘNG NGHỆP, SÁNG TẠO VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG 	- Đặt nền tảng cho các trạm sạc Xanh tại 88 TTTM trên toàn quốc để phủ Xanh Việt Nam và hướng tới chuyển đổi Xanh. - Khai trương mới các TTTM và tổ hợp thương mại dịch vụ ở tại các tỉnh thành phố chưa có TTTM như Hà Giang, Điện Biên Phủ, Đông Hà (Quảng Trị),...	Nâng tầm trải nghiệm khách hàng, nâng cao chất lượng hạ tầng dịch vụ.	- Tiếp tục phủ sóng trạm sạc Xanh tại các TTTM mở mới. - Mô hình TTTM mới “One stop shoppertainment” với những trải nghiệm lần đầu tiên ra mắt. - Tiếp tục đưa ra các mô hình TTTM hiện đại với nhiều trải nghiệm mới cho khách hàng.
10 GIÀM BÁT BÌNH ĐẲNG 	Không có khiếu nại bất bình đẳng, không phân biệt đối xử, không sử dụng lao động cưỡng bức.	Duy trì môi trường làm việc công bằng, an toàn và nhân văn.	Cam kết môi trường làm việc minh bạch, tôn trọng pháp luật, tiếp tục giám sát nghiêm túc.
11 CÁC THÀNH PHỐ VÀ CỘNG ĐỒNG BỀN VỮNG 	- Là điểm đến sinh hoạt và gắn kết cộng đồng tại các địa phương Vincom có mặt với các hoạt động giao lưu văn hóa, nghệ thuật, vui chơi giải trí. - Trung bày sản vật tại địa phương thông qua chuỗi chương trình “Tôn vinh sản phẩm Việt OCOP”, đồng thời thúc đẩy tiêu dùng hiện đại với các chương trình đồng hành với Bộ Công Thương trong các tháng khuyến mại tập trung quốc gia. - Cộng đồng khách hàng online tạo ra các xu hướng mua sắm, vui chơi, ẩm thực mới - Năm 2024, Trung tâm Nghệ thuật đương đại Vincom (VCCA) đã ghi dấu ấn mạnh mẽ trong việc phát triển nghệ thuật Việt Nam với việc tổ chức thành công 9 triển lãm, 30 sự kiện nghệ thuật, thu hút trên 380.000 khách tham quan. VCCA vinh dự nhận giải thưởng Hanoi Grapevine's Finest 2024 và bằng khen từ Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Đặc biệt, ba nghệ sĩ trẻ của VCCA được chọn tham dự ART FUTURE 2025 tại Đài Loan, khẳng định vị thế nghệ thuật Việt Nam trên trường quốc tế.	Thúc đẩy lối sống bền vững, nghệ thuật cộng đồng và tinh thần nhân văn.	Tiếp tục là điểm đến giao lưu văn hóa – nghệ thuật; tổ chức chuỗi sự kiện vì cộng đồng tại TTTM.
12 TIÊU THỤ VÀ SẢN XUẤT CÓ TRÁCH NHIỆM 	- Triển khai chương trình "Vincom Xanh - Tươi", thúc đẩy lối sống xanh và tiêu dùng bền vững với các hoạt động ý nghĩa như "Đi xanh", "Sắm xanh", "Sống xanh" và "Vui xanh". - Phối hợp cùng quỹ Vì Tương Lai Xanh triển khai, lan tỏa tới cộng đồng thông qua chương trình "Thứ 4 Ngày Xanh" - Phối hợp với đối tác triển khai cuộc thi thiết kế từ vật liệu tái chế dành cho sinh viên và nhà thiết kế trẻ trên toàn quốc.	Lan tỏa hành vi tiêu dùng xanh, giảm rác thải, nâng cao nhận thức cộng đồng.	Mở rộng zone xanh tại TTTM; duy trì các hoạt động chương trình Thứ Tư Xanh định kỳ.
13 HÀNH ĐỘNG VỀ KHÍ HẬU 	Sử dụng năng lượng mặt trời; ưu đãi dành riêng cho khách hàng gửi xe điện; đầu tư trạm sạc; giảm giấy in thông qua kỹ số.	Giảm phát thải CO ₂ , thúc đẩy tiêu dùng xanh và lối sống thân thiện môi trường.	Dự kiến tăng công suất thêm 1 triệu kWh điện NLMT trong năm 2025; thúc đẩy hành động xanh.
14 TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG BIỂN 	100% nước thải được xử lý; truyền thông phân loại rác tại website và TTTM.	Bảo vệ hệ sinh thái nước; nâng cao ý thức cộng đồng về quản lý nước thải.	Tham gia hưởng ứng chiến dịch dọn rác bờ biển hưởng ứng Ngày Đại dương thế giới (08/6/2025) cùng Quỹ Vì Tương Lai Xanh (QVTLX). Chiến dịch nhằm nâng cao nhận thức về tài nguyên đại dương, kêu gọi hành động bảo vệ môi trường biển tại các tỉnh thành ven biển Việt Nam. Và không chỉ dừng lại ở một sự kiện làm sạch bờ biển, chiến dịch hướng tới việc xác lập kỷ lục Việt Nam về quy mô/số lượng người tham gia dọn rác bờ biển Việt Nam đông nhất, tạo tiền lệ và động lực cho các hoạt động bảo vệ môi trường quy mô lớn hơn trong tương lai.

Mục tiêu của Liên Hiệp Quốc	Hoạt động nổi bật 2024	Tác động/Hiệu quả	Định hướng 2025
15 TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TRÊN ĐẤT LIỀN 	Triển khai các sáng kiến bền vững bao gồm chương trình "Vincom Xanh - Tươi", thúc đẩy lối sống xanh và tiêu dùng bền vững với các hoạt động ý nghĩa như "Đi xanh", "Sắm xanh", "Sống xanh" và "Vui xanh". Đồng thời, Vincom Retail phối hợp cùng quỹ Vì Tương Lai Xanh triển khai, lan tỏa tới cộng đồng thông qua chương trình "Thứ 4 Ngày Xanh", cuộc thi thiết kế từ vật liệu tái chế dành cho sinh viên và nhà thiết kế trẻ trên toàn quốc.	Lan tỏa cảm hứng sống xanh; xây dựng hệ thống xử lý chất thải chuẩn hóa.	- Tiếp tục triển khai các hoạt động lan tỏa phong cách sống Xanh với các trụ cột: Năng Lượng Xanh, Di chuyển Xanh và Tiêu Dùng Xanh. - Triển khai thu gom rác tại nguồn và khuyến khích tái chế rác qua Trạm Tái Sinh, hạn chế rác dùng một lần.
16 HÒA BÌNH, CÔNG LÝ VÀ CÁC THỂ CHẾ MẠNH MẼ 	Tuân thủ pháp luật; công khai báo cáo; áp dụng quy định về dữ liệu cá nhân và chống tham nhũng.	Tăng độ minh bạch, xây dựng hệ thống quản trị doanh nghiệp bền vững.	Áp dụng chuẩn thẻ điểm quản trị ACGS; nâng cao minh bạch với cổ đông.
17 QUẢN HỆ ĐỐI TÁC VÌ CÁC MỤC TIÊU 	Hợp tác tìm giải pháp tối ưu năng lượng; mở rộng hợp tác khách thuê quốc tế.	Tối ưu chi phí, tăng trải nghiệm khách hàng, đẩy mạnh hội nhập.	Tìm đối tác cung cấp sản phẩm/dịch vụ thân thiện môi trường; ký kết chiến lược với nhà cung ứng lớn.



CHƯƠNG

06

Báo cáo tài chính

- 120 Báo cáo của Ban Giám đốc
- 122 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 124 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 127 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 128 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 130 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL VÀ CÁC CÔNG TY CON

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

Báo cáo tài chính
hợp nhất

Cho năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo của Ban Giám đốc

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 2024.

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 của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024 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)
Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
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	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024 Thành viên Hội đồng Quản trị lần đầu vào ngày 23 tháng 4 năm 2024 và hoạt động theo nhiệm kỳ chung của HĐQT 2023 – 2028
Bà Lê Mai Lan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
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 Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2024 và miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2024 và bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2024 và miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 01 năm 2024
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 01 năm 2024
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Trần Xuân Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

Báo cáo của Ban Giám đốc

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 2024, 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 số 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,



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính
(Theo Giấy Ủy quyền số 91/2024/GUQ-VCR ngày 04 tháng 6 năm 2024)

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần 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 28 tháng 3 năm 2025, từ trang 124 đến trang 165, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

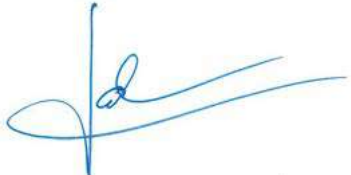
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán để ngày 23 tháng 3 năm 2024 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



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 28 tháng 3 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.312.424	10.036.448
Tiến và các khoản tương đương tiền	110	4	2.884.680	4.101.549
Tiền	111		2.884.680	4.051.549
Các khoản tương đương tiền	112		-	50.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		125.918	1.070.978
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	125.918	1.070.978
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.016.405	1.612.789
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.674.317	1.460.717
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		94.909	77.967
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	710.589	296.504
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(463.410)	(222.399)
Hàng tồn kho	140	9	295.010	639.957
Hàng tồn kho	141		295.010	639.957
Tài sản ngắn hạn khác	150		6.990.411	2.611.175
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	83.717	72.562
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		51.975	22.472
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		721	721
Tài sản ngắn hạn khác	155	15	6.853.998	2.515.420
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		42.913.731	37.617.283
Các khoản phải thu dài hạn	210		19.258	12.169
Phải thu dài hạn khác	216	7	19.258	12.169
Tài sản cố định	220		221.394	413.363
Tài sản cố định hữu hình	221	11	202.635	387.335
- Nguyên giá	222		479.991	634.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(277.356)	(247.515)

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

(Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tài sản cố định vô hình	227	12	18.759	26.028
- Nguyên giá	228		88.456	85.563
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(69.697)	(59.535)
Bất động sản đầu tư	230	13	27.084.397	25.179.848
- Nguyên giá	231		38.354.003	35.182.435
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.269.606)	(10.002.587)
Tài sản dở dang dài hạn	240		801.624	1.028.319
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	801.624	1.028.319
Tài sản dài hạn khác	260		14.787.058	10.983.584
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	433.005	452.965
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	25	106.787	65.598
Tài sản dài hạn khác	268	15	14.197.937	10.346.408
Lợi thế thương mại	269	16	49.329	118.613
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		55.226.155	47.653.731
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		13.303.514	9.826.878
Nợ ngắn hạn	310		5.920.740	6.244.864
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	461.938	448.115
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	184.770	314.342
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	1.135.316	1.495.742
Phải trả người lao động	314		245	279
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.123.855	973.708
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	32.655	44.547
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	968.841	1.170.222
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	2.009.752	1.791.800

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.812	3.428
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.556	2.681
Nợ dài hạn	330		7.382.774	3.582.014
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	126.557	113.453
Phải trả dài hạn khác	337	22	4.663.323	1.253.137
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	2.523.103	2.143.780
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	25	69.791	71.644
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		41.922.641	37.826.853
Vốn chủ sở hữu	410	26	41.922.641	37.826.853
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.137)	(53.137)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.594.507	16.475.788
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		16.498.727	12.064.570
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		4.095.780	4.411.218
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		362	23.293
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		55.226.155	47.653.731

Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 3 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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	8.939.117	9.791.335
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10	29	8.939.117	9.791.335
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	4.183.725	4.445.450
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.755.392	5.345.885
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	1.785.771	1.146.339
Chi phí tài chính	22	33	838.090	330.426
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành liên quan	23		566.101	330.426
Chi phí bán hàng	25	34	341.019	341.268
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	641.775	438.650
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		4.720.279	5.381.880
Thu nhập khác	31	35	464.749	212.434
Chi phí khác	32		51.699	68.227
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		413.050	144.207
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.133.329	5.526.087
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	1.080.562	1.111.151
(Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(43.013)	6.128
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		4.095.780	4.408.808
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		4.095.780	4.408.600
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	208
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.803	1.940

Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 3 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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Năm nay	Năm trước
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	5.133.329	5.526.087
Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại, phân bổ tiền thuê đất	02	1.379.104	1.453.931
Các khoản dự phòng	03	239.395	87.438
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	71.665	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.792.224)	(1.144.646)
Chi phí lãi vay và trái phiếu phát hành	06	566.101	330.426
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	5.597.370	6.253.236
Thay đổi các khoản phải thu	09	(6.408.007)	(1.293.682)
Thay đổi hàng tồn kho	10	344.947	543.548
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.950.184	(808.470)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(214)	66.833
Tiền lãi vay đã trả	14	(451.815)	(293.139)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.274.356)	(576.317)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	758.109	3.892.009
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.192.445)	(8.321.768)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	-	816.956
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	11.029	4.462
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.341.659)	(2.923.445)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.430.025	1.956.182
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(352)	(6.645)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	630.199	953.424
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.463.203)	(7.520.834)

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Năm nay	Năm trước
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	362	-
Tiền thu từ đi vay	33	994.340	1.782.123
Tiền trả nợ gốc vay	34	(485.080)	(1.050.000)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(21.397)	(21.397)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	488.225	710.726
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(1.216.869)	(2.918.099)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.101.549	7.019.648
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	2.884.680	4.101.549

Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 15 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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 26 ngày 03 tháng 5 năm 2024.

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, 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 2024 là 2.480 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.346 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 trong năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	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	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
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	99,99%	99,99%	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
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail (iii)	Hà Nội	Đã giải thể	Đã giải thể	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa với tổng giá trị là 9.600.000.000 VND, theo đó nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết lên 100%.

đang trong quá trình thực hiện góp vốn cùng các thành viên sáng lập vào công ty này.

(ii) Trong năm, Công ty thực hiện thành lập Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết dự kiến là 99,99%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty vẫn

(iii) Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail – Công ty con của Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể vào tháng 11 năm 2024. Kể từ thời điểm này, Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail không còn là công ty con của Công ty.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

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 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 hợp nhất

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. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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.

4
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.

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.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

5
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.

6
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

7	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tài chính	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 và trái phiếu.	trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Nhóm Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.
		Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư đến ngày đáo hạn.
			Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.
8	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 cần 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.	
9	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 đến 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.	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;
		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.	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.
		Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính là các chi	
10	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.	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

11

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

12

Thuê tài sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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 hữu 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.

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.

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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

14 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.

15 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.

16 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.

17 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.

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

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

18	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.	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.
19	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.	
20	Doanh thu chưa thực hiện	Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ 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.
21	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 hợp nhất; 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, Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; (b) Nhóm 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) Nhóm 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.	

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

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

	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:								
	<table> <tr> <td data-bbox="1911 495 2430 648">(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;</td><td data-bbox="2430 495 2881 648">từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;</td></tr> <tr> <td data-bbox="1911 648 2430 825">(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</td><td data-bbox="2430 648 2881 825"> <table> <tr> <td data-bbox="2430 648 2689 714">(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;</td><td data-bbox="2689 648 2881 714"></td></tr> <tr> <td data-bbox="2430 714 2689 825">(d) Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.</td><td data-bbox="2689 714 2881 825"></td></tr> </table> </td></tr> </table>	(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;	từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;	(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	<table> <tr> <td data-bbox="2430 648 2689 714">(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;</td><td data-bbox="2689 648 2881 714"></td></tr> <tr> <td data-bbox="2430 714 2689 825">(d) Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.</td><td data-bbox="2689 714 2881 825"></td></tr> </table>	(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.	
(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;	từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;								
(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	<table> <tr> <td data-bbox="2430 648 2689 714">(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;</td><td data-bbox="2689 648 2881 714"></td></tr> <tr> <td data-bbox="2430 714 2689 825">(d) Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.</td><td data-bbox="2689 714 2881 825"></td></tr> </table>	(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.					
(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.								
	<table> <tr> <td data-bbox="1911 924 2430 1144"> 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. </td><td data-bbox="2430 924 2881 1144"> Lãi từ các khoản đầu tư Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền nhận khoản lãi. </td></tr> </table>	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 Nhóm Công ty có quyền nhận khoản lãi.						
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 Nhóm Công ty có quyền nhận khoản lãi.								
22 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.								
23 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.								

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

25Thuế

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 chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ 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 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 thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Nhóm 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.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.884.567	4.050.880
Tiền đang chuyển	113	669
Các khoản tương đương tiền	-	50.000
	2.884.680	4.101.549

5. 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)	125.918	125.918	113.084	113.084
Trái phiếu	-	-	957.894	957.894
	125.918	125.918	1.070.978	1.070.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- (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 2,3%/năm đến 6,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,4%/năm đến 8,0%/năm).

6. 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	1.462.412	1.239.673
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	195.585	201.968
Phải thu khác	16.320	19.076
	1.674.317	1.460.717
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	482.982	282.287

7. 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 và cho vay	370.631	36.795
Phải thu về hợp tác đầu tư	132.489	136.612
Phải thu các khoản chi hộ	39.082	34.413
Phải thu ngắn hạn khác	168.387	88.684
	710.589	296.504
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	599.211	182.010
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	19.258	12.169
	19.258	12.169

8. 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	-	277.770	202.198
Khách hàng khác	332.603	145.725	732.300	585.473
	609.135	145.725	1.010.070	787.671
Số trích lập dự phòng		463.410		222.399

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

9. 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	11.868	-	12.760	-
Thành phẩm bất động sản (i)	283.142	-	627.197	-
	295.010	-	639.957	-

(i) Thành phẩm bất động sản chủ yếu bao gồm các nhà liền kề, nhà phố thương mại để bán tại các dự án Đồng Hà - Quảng Trị, Điện Biên và một số dự án khác do Công ty làm chủ đầu tư.

10. 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	28.471	42.999
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	55.246	29.563
	83.717	72.562
b. Dài hạn		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước	302.375	314.757
Chi phí sửa chữa lớn	97.876	113.954
Chi phí trả trước dài hạn khác	32.754	24.254
	433.005	452.965
Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		
	302.375	314.757

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	Tài sản khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	275.391	309.978	26.556	22.925	634.850
Mua mới trong năm	-	4.542	324	-	4.866
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	743	697	-	1.440
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(160.082)	-	-	-	(160.082)
Thanh lý, nhượng bán	-	(927)	(78)	-	(1.005)
Khác	(78)	-	-	-	(78)
Số dư cuối năm	115.231	314.336	27.499	22.925	479.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	28.509	183.843	20.181	14.982	247.515
Khấu hao trong năm	3.715	22.357	2.663	2.019	30.754
Thanh lý, nhượng bán	-	(866)	(47)	-	(913)
Số dư cuối năm	32.224	205.334	22.797	17.001	277.356
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	246.882	126.135	6.375	7.943	387.335
Tại ngày cuối năm	83.007	109.002	4.702	5.924	202.635

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 110.334 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 102.396 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 và trái phiếu của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 23 và 24) với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8.790 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.900 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 2024 là 69.064 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 234.310 triệu VND).

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	85.563	85.563
Tăng trong năm	2.893	2.893
Số dư cuối năm	88.456	88.456
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	59.535	59.535
Khấu hao trong năm	10.162	10.162
Số dư cuối năm	69.697	69.697
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	26.028	26.028
Tại ngày cuối năm	18.759	18.759

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 53.500 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 46.240 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYỄN GIÁ			
Số dư đầu năm	28.691.145	6.491.290	35.182.435
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.483.391	529.732	3.013.123
Mua mới trong năm	12.288	295	12.583
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	160.082	-	160.082
Thanh lý, nhượng bán	(2.433)	(1.928)	(4.361)
Khác	(9.859)	-	(9.859)
Số dư cuối năm	31.334.614	7.019.389	38.354.003
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	5.840.925	4.161.662	10.002.587
Khấu hao trong năm	793.957	474.193	1.268.150
Thanh lý, nhượng bán	(65)	(1.066)	(1.131)
Số dư cuối năm	6.634.817	4.634.789	11.269.606
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	22.850.220	2.329.628	25.179.848
Tại ngày cuối năm	24.699.797	2.384.600	27.084.397

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 2024, Nhóm Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 và trái phiếu phát hành của Công ty chi tiết tại Thuyết minh số 24) với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư là 1.464.542 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.510.268 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 6.012.015 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4.960.318 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	411.937	222.286
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom Plaza Đồng Hà Quảng Trị	68.931	162.503
Dự án Vincom Plaza Điện Biên	-	283.590
Các dự án khác	185.106	224.290
	801.624	1.028.319

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 20.783 triệu VND (năm 2023: 32.493 triệu VND).

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 (Thuyết minh số 39) (i)	5.479.698	-
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích kinh doanh (i)	1.374.300	1.000.000
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 39)	-	1.515.420
	6.853.998	2.515.420
b. Dài hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 39) (ii)	14.197.937	10.346.408
	14.197.937	10.346.408

(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.

(ii) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024, Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024) và một số công ty liên quan (“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, định kỳ hàng năm được cộng dồn vào giá trị khoản đặt cọc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

16. Lợi thế thương mại

	Công ty TNHH MTV Vincor Center Long Biên (i) Triệu VND	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i) Triệu VND	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i) Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
NGUYỄN 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 BỐ LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	33.000	180.903	393.321	607.224
Phân bổ trong năm	-	21.029	48.255	69.284
Số dư cuối năm	33.000	201.932	441.576	676.508
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	-	29.385	89.228	118.613
Tại ngày đầu năm	-	8.356	40.973	49.329

(i) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincor Retail.

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 người bán là bên thứ ba	160.103	160.103	337.243	337.243
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	301.835	301.835	110.872	110.872
	461.938	461.938	448.115	448.115

18. 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	137.105	231.317
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	25.308	81.763
Trả trước từ người mua khác	22.357	1.262
	184.770	314.342

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã thực nộp trong năm Triệu VND	Số cuối năm Triệu VND
Thuê giá trị gia tăng	205.129	691.648	840.332	56.455
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.256.073	1.080.562	1.274.356	1.062.279
Thuế thu nhập cá nhân	11.686	73.656	78.690	6.652
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	774	106.939	107.460	253
Các loại thuế khác	22.080	57.777	70.180	9.677
	1.495.742	2.010.582	2.371.008	1.135.316

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	286.803	277.607
Tiền thuê đất trích trước	125.995	106.932
Chi phí bán hàng trích trước	42.830	55.667
Chi phí lãi vay phải trả	149.062	82.123
Chi phí phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	57.152	60.308
Các khoản chi phí phải trả khác	462.013	391.071
	1.123.855	973.708
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	55.373	28.554

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	22.596	34.178
Doanh thu dịch vụ quản lý	10.059	10.369
	32.655	44.547
b. Dài hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	85.993	63.632
Doanh thu dịch vụ quản lý	40.564	49.821
	126.557	113.453
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	47.874	39.977

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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	579.088	459.251
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	197.102	211.929
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	126.457	113.810
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	50.106	53.615
Nhận đặt cọc cho hoạt động đầu tư	-	300.000
Phải trả khác	16.088	31.617
	968.841	1.170.222
Trong đó: Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	47.232	13.453
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	3.681.342	180.000
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	943.680	1.029.799
Phải trả khác	38.301	43.338
	4.663.323	1.253.137
Trong đó: Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	415.349	243.644

(i) Số dư cuối năm phản ánh các khoản tiền nhận từ các đối tác theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh trung tâm thương mại và khách sạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

23. 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
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả	-	-	1.988.427	-	1.988.427
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Chi tiết tại thuyết minh số 24)	19.887	19.887	22.835	21.397	21.325
Khoản vay hợp vốn ngắn hạn	1.771.913	1.771.913	-	1.771.913	-
	1.791.800	1.791.800	2.011.262	1.793.310	2.009.752

Chi tiết các khoản trái phiếu như sau:

STT	Đơn vị tư vấn phát hành	Số tiền Triệu VND	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Số đầu năm	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ thương	1.988.427				
	Trái phiếu chào bán ra công chúng mã BONDVCR042025	1.988.427	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào ngày 25 tháng 8 năm 2025; - Trả lãi: Theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/ lần		Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,38%/năm đến 9,78%/năm	(i)
		1.988.427				

(i) Khoản trái phiếu này được đảm bảo 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.

24. 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
Khoản vay hợp vốn dài hạn	-	-	2.837.919	487.149	2.350.770
Trái phiếu doanh nghiệp	1.970.711	1.970.711	17.716	1.988.427	-
Nợ thuê tài chính dài hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	192.956	192.956	22.100	21.398	193.658
	2.163.667	2.163.667	2.877.735	2.496.974	2.544.428
Trong đó:					
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	19.887				21.325
- Số phải trả sau 12 tháng	2.143.780				2.523.103

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

STT	Bên cho vay/bên cho thuê tài chính	Số tiền Triệu VND	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Deutsche Bank AG – Singapore Branch	1.865.690	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 10 năm 2027; - Trả lãi định kỳ hàng quý vào ngày làm việc cuối cùng của quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9%/năm	(i)
2	Ngân hàng Deutsche Bank AG – chi nhánh Hồ Chí Minh	485.080	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 10 năm 2027; - Trả lãi định kỳ hàng quý vào ngày làm việc cuối cùng của quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,41%/năm	(i)
		2.350.770			
Nợ thuê tài chính					
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.658	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	
		193.658			

(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.

25. 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	106.787	65.598
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	106.787	65.598
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	69.791	71.644
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	69.791	71.644

26. Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Triệu VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư đầu năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	12.064.570	32.348	33.424.690
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	4.408.600	208	4.408.808
Thay đổi khác	-	-	-	-	2.618	(9.263)	(6.645)
Số dư cuối năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	16.475.788	23.293	37.826.853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Vốn góp của chủ sở hữu Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Triệu VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư đầu năm nay	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 nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	20.594.507	362	41.922.641

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.

27. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	20.558,38	53.390.221,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

28. 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 toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Chi 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	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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Chi 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	981.477	41.045.682	277.972	42.305.131
Tài sản không phân bổ				5.348.600
Tổng tài sản				47.653.731
Nợ phải trả bộ phận	1.238.136	2.538.612	154.968	3.931.716
Nợ phải trả không phân bổ				5.895.162
Tổng nợ phải trả				9.826.878

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Chi 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Chi 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
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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Chi 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	1.771.587	7.796.476	223.272	9.791.335
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	966.559	3.239.728	239.163	4.445.450
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	805.028	4.556.748	(15.891)	5.345.885
Chi phí bán hàng				341.268
Chi phí quản lý doanh nghiệp				438.650
Doanh thu hoạt động tài chính				1.146.339
Chi phí tài chính				330.426
Lợi nhuận khác				144.207
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				5.526.087
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				1.117.279
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				4.408.808

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

29. 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	7.877.844	7.796.476
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	839.175	1.771.587
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	222.098	223.272
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.939.117	9.791.335
Doanh thu thuần	8.939.117	9.791.335
Trong đó: Doanh thu chủ yếu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	960.814	804.806

30. 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	3.480.659	3.239.728
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	499.697	966.559
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	203.369	239.163
	4.183.725	4.445.450

31. 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	145.554	438.660
Chi phí nhân công	652.317	531.892
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại, phân bổ tiền thuê đất	1.379.104	1.453.931
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.907.632	1.871.392
Các khoản dự phòng	242.344	91.375
Chi phí khác	504.709	310.219
	4.831.660	4.697.469

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

32. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	1.785.047	1.146.339
Lãi chênh lệch tỷ giá	724	-
	1.785.771	1.146.339
Trong đó: Doanh thu tài chính chủ yếu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	1.657.522	653.303

33. Chi phí tài chính

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí lãi vay và phát hành khoản vay, trái phiếu	566.101	330.426
Lỗ chênh lệch tỷ giá	73.493	-
Chi phí tài chính khác	198.496	-
	838.090	330.426

34. 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	66.030	52.981
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	59.169	221.175
Chi phí quảng cáo	202.494	57.552
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.125	5.544
Chi phí bán hàng khác	7.201	4.016
	341.019	341.268

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	124.552	117.310
Chi phí khấu hao và hao mòn	75.402	75.078
Chi phí dự phòng	242.344	91.375
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.645	41.660
Phí quản lý	107.743	99.344
Chi phí tài trợ	30.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	19.089	13.883
	641.775	438.650

35. Thu nhập khác

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Thu nhập từ phí cho mượn tài sản đảm bảo	263.953	96.211
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	189.469	85.597
Thu nhập khác	11.327	30.626
	464.749	212.434

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 hiện hành	1.080.562	1.111.151
(Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(43.013)	6.128
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	1.037.549	1.117.279

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Chi tiết tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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	(41.189)	6.128
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ và hợp nhất kinh doanh	(1.824)	-
Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(43.013)	6.128

37. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (Triệu VND)	4.095.780	4.408.600
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (Triệu VND)	4.095.780	4.408.600
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)	1.803	1.940

38. Các khoản cam kết

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 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	2.124.997	3.237.425
Trên 1 năm đến 5 năm	4.119.544	5.669.152
Trên 5 năm	3.669.440	5.060.388
	9.913.981	13.966.965

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 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	222.368	214.458
Trên 1 năm đến 5 năm	873.729	848.952
Trên 5 năm	3.851.531	3.726.949
	4.947.628	4.790.359

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 601.690 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 190.966 triệu VND).

Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư

Như đã trình bày tại Thuyết minh 15, Nhóm Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024; Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024), và các công ty liên quan (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.

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 2024, Nhóm Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 412.070 triệu VND cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.146.315 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 (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024 và Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

39. 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 TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	(**)
Công ty VinFast Auto Ltd.	(**)
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	(**)
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	(**)

(*) Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024 và Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024.

(**) Công ty trong cùng tập đoàn đến ngày 30 tháng 3 năm 2024 và công ty trong cùng tập đoàn của Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024.

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

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Vinhomes	385.964	383.337
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	255.177	242.786
Công ty Cổ phần Vinpearl	176.764	84.722
Công ty Cổ phần Vinschool	69.141	74.272
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	39.912	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	15.885	18.277
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	16.699	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.272	1.412
	960.814	804.806
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	135.605	105.927
Công ty Cổ phần Vinhomes	112.761	115.800
Công ty Cổ phần Vinpearl	74.465	24.002
	322.831	245.729
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.496.323	4.765.000
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	1.169.416	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	500.000	1.200.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	262.000	700.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	101.127	1.090.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	125.498
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	122.314
	3.528.866	8.002.812
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Vinhomes	55.866	84.356
Công ty Cổ phần Vinpearl	54.270	76.132
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	11.520	632.220
	121.656	792.708
Đặt cọc cho mục đích kinh doanh		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	-

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

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	-
	5.479.698	-
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Vinpearl	201.342	-
	201.342	-
Tiến chi đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
	1.335.613	-
Tiến thu đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
	1.335.613	-
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 phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.075.274	228.170
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	188.748	39.609
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	161.579	176.600
Công ty Cổ phần Vinhomes	133.773	87.200
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	56.528	121.724
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	31.118	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	10.502	-
	1.657.522	653.303
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	175.557	65.444
Công ty VinFast Auto Ltd.	62.455	30.767
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	60.103	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	16.291	-
	314.406	96.211

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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 Cổ phần Vinhomes	243.394	178.039
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	140.344	75.764
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	60.873	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	3.939	1.080
Công ty Cổ phần Vinpearl	12.675	3.531
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	6.990	9.445
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	2.457	8.048
Các bên liên quan khác	12.310	6.380
	482.982	282.287
Phải thu ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	199.219	1.390
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.340	129.861
Công ty Cổ phần Vinhomes	101.984	15.460
Công ty Cổ phần Vinpearl	75.023	8.779
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	58.031	13.250
Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	33.615	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	11.529
Các bên liên quan khác	999	1.741
	599.211	182.010
Tài sản ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	158.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	1.357.420
	5.479.698	1.515.420
Tài sản dài hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.772.522	7.893.408
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.863.000	1.363.000
Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	1.472.415	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.090.000	1.090.000
	14.197.937	10.346.408

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Chi phí trả trước dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	207.158	217.368
Công ty Cổ phần Vinpearl	95.217	97.389
	302.375	314.757
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Vinhomes	92.612	11.268
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	71.189	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	66.833	43.058
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	47.290	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	18.411	48.321
Công ty Cổ phần Vinpearl	3.478	4.483
Các bên liên quan khác	2.022	3.742
	301.835	110.872
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	21.814	11.477
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	22.680	-
Các công ty khác	2.738	1.976
	47.232	13.453
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	384.105	182.467
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	20.997	48.360
Công ty Cổ phần Vinschool	5.242	6.480
Các công ty khác	5.005	6.337
	415.349	243.644
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Vinpearl	45.200	21.615
Các bên liên quan khác	10.173	6.939
	55.373	28.554

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Doanh thu chưa thực hiện		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	17.769	9.111
Công ty Cổ phần Vinpearl	30.105	30.823
Công ty VinFast Auto Ltd.	-	43
	47.874	39.977
Nợ thuế tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.658	192.956
	193.658	192.956

Thù lao chi trả cho các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty:

	Thù Lao (*)	
	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Hội đồng Quản trị		
Bà Thái Thị Thanh Hải - Chủ tịch (từ ngày 26 tháng 4 năm 2023 đến ngày 23 tháng 4 năm 2024)	-	-
Bà Trần Mai Hoa - Chủ tịch điều hành (từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)	1.878	1.014
Ông Nguyễn Thế Anh - Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Hoài Nam – Thành viên (Từ ngày 23 tháng 04 năm 2024)	-	-
Bà Lê Mai Lan – Thành viên (từ ngày 26 tháng 4 năm 2023 đến ngày 23 tháng 4 năm 2024)	-	-
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên độc lập	1.036	956
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên độc lập	1.036	956

(*) Chỉ bao gồm phần thù lao được trả cho chức danh tại Hội đồng Quản trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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 Trần Mai Hoa (từ ngày 18 tháng 03 năm 2024 đến ngày 23 tháng 04 năm 2024)	1.315	10.294
Bà Phạm Thị Thu Hiền (từ ngày 16 tháng 10 năm 2023 đến ngày 17 tháng 03 năm 2024 và từ ngày 23 tháng 04 năm 2024)	7.566	982
Các thành viên quản lý khác	17.753	18.230
Ban Kiểm soát		
Ông Chu Anh Dũng – Trưởng ban (từ ngày 26 tháng 04 năm 2023 đến ngày 23 tháng 04 năm 2024)	113	849
Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng ban (từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)	51	-
Các thành viên Ban kiểm soát khác	253	-

40. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 24 tháng 3 năm 2025, Công ty đã hoàn thành góp vốn điều lệ vào Công ty TNHH Bất động sản NCT (“NCT”) thông qua việc góp vốn bổ sung bằng các tài sản liên quan và nâng tỷ lệ sở hữu và biểu quyết tại NCT lên thành 99,99%.

Ngoài vấn đề nêu trên, 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 Thị Giang
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

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, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84) 24 3974 9999

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: 094.7556886

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