CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

(Mẫu)

THÔNG BÁO MỜI HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Quý Cổ đông
Giấy tờ pháp lý số:
Địa chỉ:
Điện thoại:
Mã số cổ đông:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
Mã doanh nghiệp số: 0105850244
Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Kính thưa Quý Cổ đông,
Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vincom Retail ("**Công ty**") trân trọng thông báo tới Quý Cổ đông như sau:

I. Triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026:

- Thời gian: **09h00 Thứ Năm ngày 23 tháng 04 năm 2026.**
- Địa điểm: ***Trung tâm Hội nghị Almaz, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Hà Nội, Việt Nam.***
- Thành phần tham dự: Các cổ đông có quyền dự họp Đại hội theo Danh sách người sở hữu chứng khoán do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam lập tại ngày 20 tháng 03 năm 2026.

II. Thời gian đăng ký và xác nhận tham dự Đại hội:

Để thuận tiện cho công tác tổ chức, đề nghị Quý Cổ đông trực tiếp đăng ký, xác nhận tham dự theo số điện thoại: **(84-24) 3975 6699** - số máy lẻ **5138** (Bà Vũ Nguyễn Hải Đường) hoặc gửi vào email: v.duongvnh@vincom.com.vn. Quý Cổ đông đồng thời có thể gửi kiến nghị, đóng góp ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung trong chương trình họp của Đại hội về địa chỉ trụ sở chính của Công ty theo địa chỉ được ghi tại Thông báo này hoặc gửi qua email: v.duongvnh@vincom.com.vn trước **12h00 ngày 15 tháng 04 năm 2026**.

Trân trọng kính mời Quý Cổ đông đến tham dự Đại hội.

Ghi chú:

- Mọi chi phí đi lại và ăn ở sẽ do cổ đông tự trang trải;
- Quý Cổ đông hoặc người được uỷ quyền khi đến tham dự Đại hội vui lòng mang theo Thông báo mời họp, Căn cước công dân/Hộ chiếu, Giấy uỷ quyền (nếu là người được uỷ quyền dự họp)(*);
- Tài liệu phục vụ Đại hội được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty. Quý Cổ đông có thể tải về tại đường dẫn: https://ir.vincom.com.vn/, mục Công bố thông tin/Đại hội đồng cổ đông;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

(đã ký)

TRẦN MAI HOA

(*)Người được ủy quyền dự họp phải xuất trình Giấy ủy quyền theo mẫu do Công ty phát hành hoặc Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự, trong đó phải nêu rõ tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền và số lượng cổ phần được ủy quyền. Mọi trường hợp không có Giấy ủy quyền hợp lệ, người được ủy quyền không được quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY UỶ QUYỀN [1]

ĐỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(Mẫu dành cho cá nhân)

<u>Kính gửi</u>: Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Vincom Retail

Hôm nay, ngày...../...../2026, tại .....

Tôi tên là: .....

Số CCCD/Hộ chiếu: .....

Ngày cấp: ……Nơi cấp: .....

Địa chỉ: .....

Hiện tôi đang sở hữu: …… cổ phần của Công ty Cổ phần Vincom Retail.

Tôi làm giấy này uỷ quyền cho:

Ông/Bà: .....

Chức vụ: .....

Số CCCD/Hộ chiếu: .....

Ngày cấp: ……Nơi cấp: .....

Địa chỉ: .....

Ông/Bà……. là người đại diện…… cổ phần của tôi, thay mặt tôi dự họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Vincom Retail để thực hiện quyền và nghĩa vụ của cổ đông với số cổ phần được ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian tổ chức cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Vincom Retail.

Người nhận ủy quyền	**Người ủy quyền**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*

[1] Người được ủy quyền phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu kèm theo Giấy ủy quyền theo mẫu do Công ty phát hành hoặc Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự trước khi dự họp ĐHĐCĐ. Mọi trường hợp không có Giấy ủy quyền hợp lệ, người được ủy quyền không được tham gia họp ĐHĐCĐ.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY UỶ QUYỀN[1]

ĐỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(Mẫu dành cho tổ chức)

<u>Kính gửi</u>: Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Vincom Retail

Hôm nay, ngày...../...../ 2026, tại .....

Tên tổ chức: ….....

Đại diện bởi: ……. Chức vụ: … .....

Giấy CNĐKDN số: ……..…. Ngày cấp: …….Nơi cấp:.....

Địa chỉ: … .....

Hiện chúng tôi đang sở hữu: ……. cổ phần của Công ty Cổ phần Vincom Retail.

Chúng tôi làm giấy này uỷ quyền cho:

Ông/Bà: … .....

Chức vụ: … .....

Số CCCD/Hộ chiếu: … .....

Ngày cấp: ……Nơi cấp:… .....

Địa chỉ: … .....

Ông/Bà…… là người đại diện ……. cổ phần của chúng tôi, thay mặt chúng tôi dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Vincom Retail để thực hiện quyền và nghĩa vụ của cổ đông với số cổ phần được ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Vincom Retail.

Bên nhận ủy quyền	**Bên ủy quyền**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

[1] Người được ủy quyền phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu kèm theo Giấy ủy quyền theo mẫu do Công ty phát hành hoặc Giấy ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự trước khi dự họp ĐHĐCĐ. Mọi trường hợp không có Giấy ủy quyền hợp lệ, người được ủy quyền không được tham gia họp ĐHĐCĐ.

CHƯƠNG TRÌNH HỌP DỰ KIẾN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Thời gian	Nội dung chi tiết	Chủ trì
08h30 – 09h00	Đăng ký đại biểu tham dự cuộc họp và phát tài liệu	Ban Tổ chức
09h00 – 09h05	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông	Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông
09h05 – 09h10	Giới thiệu Đoàn Chủ tịch và Chủ tọa cuộc họp	MC
09h10 – 09h15	Khai mạc cuộc họp, chỉ định Thư ký và bầu Ban Kiểm phiếu	Đoàn Chủ tịch
09h15 – 09h20	Thông qua Quy chế tổ chức và hoạt động của Đại hội đồng cổ đông thường niên	Đoàn Chủ tịch
09h20 – 09h25	Thông qua chương trình họp	Đoàn Chủ tịch
09h25 – 09h50	Trình bày các báo cáo và tờ trình tại Đại hội	
	1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") và từng thành viên HĐQT độc lập năm 2025	Đoàn Chủ tịch
	2. Tờ trình của HĐQT về kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026	Đoàn Chủ tịch
	3. Tờ trình của HĐQT về tình hình tài chính theo Báo cáo tài chính năm 2025	Đoàn Chủ tịch
	4. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát ("**BKS**")	Trưởng BKS
	5. Các tờ trình về việc: - Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2025; - Thông qua thù lao cho thành viên HĐQT và BKS năm 2026; - Thông qua công ty kiểm toán độc lập; - Tờ trình thông qua việc điều chỉnh ngành nghề kinh doanh - Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ - Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung các Quy chế - Các nội dung khác (nếu có)	Đoàn Chủ tịch
09h50 – 10h10	Trao đổi thảo luận	Đoàn Chủ tịch
10h10 – 10h25	Biểu quyết thông qua các nội dung của Đại hội	Ban Kiểm phiếu
	Kiểm phiếu biểu quyết	Ban Kiểm phiếu
10h25 – 10h40	Giải lao	Đoàn Chủ tịch
10h40 – 10h50	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	Ban Kiểm phiếu
10h50 – 11h00	Thông qua Biên bản cuộc họp và bế mạc Đại hội	Đoàn Chủ tịch

Ghi chú:

Chương trình họp có thể được điều chỉnh, bổ sung cho đến ngày tổ chức Đại hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

---------ଓ ❁ ଌ---------

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------ଓ ❁ ଌ----------

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

(Dự thảo)

QUY CHẾ VỀ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Điều lệ Công ty Cổ phần Vincom Retail,*

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Phạm vi và đối tượng áp dụng

1.1 Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ("**Đại hội**" hoặc **"ĐHĐCĐ"**) của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("**Công ty**").

1.2 Quy chế này quy định về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên liên quan đến việc tổ chức Đại hội; điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.

1.3 Cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên liên quan đến việc tổ chức Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG II
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NHỮNG NGƯỜI THAM DỰ ĐẠI HỘI

Điều 2: Quyền và nghĩa vụ của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền

2.1 Điều kiện tham dự Đại hội:

Là cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền hợp lệ bằng văn bản của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết theo Danh sách người sở hữu chứng khoán do Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) lập tại ngày 20/03/2026.

2.2 Quyền của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:

a) Được trực tiếp tham dự hoặc uỷ quyền bằng văn bản cho người khác tham dự họp Đại hội;

b) Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty;

c) Được Ban Tổ chức thông báo nội dung, chương trình Đại hội và các tài liệu kèm theo;

d) Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp khi tới tham dự Đại hội được Ban tổ chức cung

cấp một tài khoản để đăng nhập vào hệ thống thực hiện bỏ phiếu điện tử;

e) Cổ đông, người được ủy quyền dự họp đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội với Ban Tổ chức nhưng không được biểu quyết trong trường hợp Đại hội đã biểu quyết xong theo chương trình Đại hội.

2.3 Nghĩa vụ của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:

a) Cổ đông hay người được ủy quyền dự họp khi tham dự Đại hội phải mang theo Hộ chiếu/Thẻ căn cước công dân đang còn hiệu lực, Thông báo mời họp, Giấy ủy quyền hợp lệ (đối với đại diện được ủy quyền) và đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông;

b) Cổ đông có trách nhiệm bảo mật tài khoản truy cập và các yếu tố định danh khác do Công ty cung cấp để đảm bảo chỉ có cổ đông mới có quyền thực hiện việc tham gia bỏ phiếu điện tử trên Hệ thống. Trường hợp cổ đông ủy quyền tham dự Đại hội, bỏ phiếu điện tử cho cá nhân/tổ chức khác thì cổ đông và người được ủy quyền chịu trách nhiệm đối với việc ủy quyền và kết quả bỏ phiếu điện tử theo Tài khoản truy cập đã được cấp;

c) Giữ gìn an ninh trật tự và không gây rối loạn hay lộn xộn tại Đại hội;

d) Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội;

e) Phát biểu và biểu quyết phù hợp với hướng dẫn của Ban Tổ chức Đại hội và tôn trọng sự điều khiển Đại hội của Chủ tọa Đại hội;

f) Nghiêm túc chấp hành Quy chế này, tôn trọng kết quả làm việc của Đại hội;

g) Cung cấp thông tin về người có liên quan hay người có lợi ích liên quan đến cổ đông theo yêu cầu của Công ty.

<u>Điều 3</u>: Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

3.1 Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng ban và các thành viên để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ như sau:

a) Kiểm tra tư cách của cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền đến dự họp: Yêu cầu cổ đông tham dự Đại hội và khách mời xuất trình Hộ chiếu/Thẻ căn cước công dân, Giấy mời họp, Giấy ủy quyền hợp lệ (đối với người được ủy quyền dự họp);

b) Hướng dẫn cổ đông đăng nhập vào hệ thống kiểm tra tư cách cổ đông theo hình thức điện tử áp dụng công nghệ thông tin tại thời điểm tổ chức Đại hội;

c) Ban kiểm tra tư cách cổ đông căn cứ vào thông tin đăng nhập từ tài khoản truy cập của các cổ đông để làm cơ sở xác định số cổ đông tham dự Đại hội;

d) Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội tại các thời điểm sau:

+ Trước khi khai mạc Đại hội;

+ Trước khi tiến hành biểu quyết các nội dung của Đại hội;

e) Xác định các cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết trên cơ sở thông tin mà Ban kiểm tra tư cách cổ đông có được hay thông tin do cổ đông cung cấp.

3.2 Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền thành lập bộ phận giúp việc và áp dụng công nghệ thông tin để thực hiện công việc.

<u>Điều 4</u>: Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

4.1 Ban kiểm phiếu gồm một (01) Trưởng ban và các thành viên do Chủ tọa đề nghị và được ĐHĐCĐ thông qua để thực hiện việc kiểm phiếu tại Đại hội. Ban kiểm phiếu có ít nhất 01 thành viên độc lập để giám sát tính hợp lệ và kiểm soát kết quả kiểm phiếu.

4.2 Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn cho cổ đông cách thức bỏ phiếu biểu quyết bằng hình thức điện tử;

4.3 Sau khi kết thúc thời gian biểu quyết, Ban kiểm phiếu tiến hành việc kiểm tra kết quả biểu quyết trên hệ thống biểu quyết điện tử, tính toán và loại trừ các cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết (nếu có) cho từng vấn đề biểu quyết. Trong trường hợp Ban kiểm phiếu không thể xác định chính xác (các) cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết, thì toàn bộ phiếu biểu quyết của cổ đông tham gia biểu quyết đó vẫn được tính vào kết quả kiểm phiếu. Sau khi kết thúc kiểm phiếu, trong trường hợp cổ đông được xác định là người có liên quan không có quyền biểu quyết thì Nghị quyết đó vẫn có hiệu lực nếu số phiếu biểu quyết cần thiết (sau khi đã loại bỏ số phiếu của cổ đông liên quan đó) vẫn đảm bảo điều kiện thông qua theo quy định của pháp luật.

4.4 Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm lập Biên bản kiểm phiếu trên cơ sở kết quả biểu quyết cập nhật trên hệ thống điện tử và công bố báo cáo kết quả kiểm phiếu trước Đại hội.

Nội dung Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau:

+ Thời gian, địa điểm tiến hành việc kiểm phiếu;
+ Thành phần Ban kiểm phiếu;
+ Tổng số Cổ đông có quyền biểu quyết tham gia dự họp;
+ Tổng số Cổ đông có quyền biểu quyết tham gia bỏ phiếu;
+ Số và tỷ lệ phiếu biểu quyết hợp lệ, phiếu không hợp lệ;
+ Số và tỷ lệ phiếu biểu quyết cho từng vấn đề;
+ Chữ ký của các thành viên Ban kiểm phiếu.

4.5 Ban kiểm phiếu có quyền thành lập bộ phận giúp việc và sử dụng công nghệ thông tin trong việc kiểm phiếu để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

4.6 Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của kết quả kiểm phiếu đã công bố.

<u>Điều 5</u>: Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa, Đoàn Chủ tịch và Thư ký

5.1 Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") làm Chủ tọa Đại hội hoặc ủy quyền cho thành viên HĐQT làm chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ do HĐQT triệu tập.

Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt hoặc mất khả năng điều khiển cuộc họp hoặc vì lý do bất khả kháng thì các thành viên HĐQT còn lại bầu ra một trong số họ làm Chủ tọa Đại hội theo nguyên tắc đa số. Trường hợp HĐQT không bầu được Chủ tọa thì Trưởng Ban kiểm soát điều hành để Đại hội bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

5.2 Trừ trường hợp quy định tại khoản 5.1 nêu trên, người ký tên triệu tập ĐHĐCĐ điều hành để Đại hội bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

5.3 Chủ tọa cử một hoặc một số Thư ký cuộc họp ĐHĐCĐ.

5.4 Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

5.5 Chủ tọa tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và

có trật tự, đúng theo chương trình họp đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số Người Dự Họp tham dự.

5.6 Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tọa cũng có thể trì hoãn Đại hội đến một thời điểm khác (phù hợp với quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty) và tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định nếu nhận thấy rằng:

a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b) Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

c) Có người dự họp hoặc cá nhân khác tham dự Đại hội có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;

5.7 Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.

5.8 Chủ tọa có quyền yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp, trục xuất những người có biểu hiện gây rối, không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa và Đoàn Chủ tịch, ngăn cản diễn biến bình thường của Đại hội hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi Đại hội.

5.9 Đoàn Chủ tịch bao gồm một số thành viên HĐQT và cán bộ quản lý của Công ty do Chủ tọa chỉ định. Đoàn Chủ tịch thực hiện một số công việc nhằm hỗ trợ việc điều hành ĐHĐCĐ của Chủ tọa.

5.10 Thư ký cuộc họp có chức năng lập Biên bản Đại hội, thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa và Đoàn Chủ tịch. Thư ký cuộc họp có thể có một hoặc một số người giúp việc.

CHƯƠNG III
THỂ THỨC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 6: Điều kiện tiến hành Đại hội

6.1 Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết. Trường hợp quá 60 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội được ghi trong nội dung chương trình cuộc họp đã gửi cho các cổ đông mà số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội chưa đại diện đủ cho trên 50% tổng số phiếu biểu quyết thì cuộc họp được coi như chưa đủ điều kiện để tiến hành.

6.2 Trường hợp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên đây thì việc triệu tập và tiến hành Đại hội các lần tiếp theo sẽ được tiến hành theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Điều 7: Tiến hành Đại hội

7.1 Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua.

7.2 Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung tại chương trình Đại hội theo hình thức biểu quyết quy định tại Điều 10 của Quy chế này.

7.3 Đại hội bế mạc sau khi Biên bản Đại hội được thông qua.

Điều 8: Cách thức biểu quyết, bầu cử tại Đại hội

8.1. Đại hội thực hiện biểu quyết các nội dung trình ĐHĐCĐ thông qua bằng hình thức biểu quyết

điện tử, chi tiết tại Phụ lục 1 đính kèm.

8.2. Cổ đông sử dụng Tài khoản truy cập được Ban tổ chức cung cấp để đăng nhập vào Hệ thống thực hiện biểu quyết điện tử.

8.3. Trên hệ thống biểu quyết điện tử thể hiện các phương án biểu quyết: "tán thành" hoặc "không tán thành" hoặc "không có ý kiến" tại từng nội dung hoặc biểu quyết một lần cho toàn bộ nội dung trình Đại hội để Cổ đông lựa chọn.

8.4. Cổ đông thực hiện việc biểu quyết điện tử theo hướng dẫn của Ban Tổ chức tại Đại hội hoặc Trưởng Ban kiểm phiếu.

8.5. 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.

8.6. Kể từ thời điểm Trưởng Ban kiểm phiếu công bố kết thúc việc biểu quyết, hệ thống sẽ đóng lại và Cổ đông không có quyền thay đổi bất cứ nội dung nào đã biểu quyết. Kết quả biểu quyết của cổ đông được ghi nhận trên Hệ thống theo Tài khoản truy cập là kết quả cuối cùng và cổ đông không được phép khiếu nại/khiếu kiện liên quan đến kết quả này.

8.7. Kết quả biểu quyết sẽ được Ban kiểm phiếu công bố tại Đại hội ngay sau khi hoàn tất công tác kiểm phiếu.

8.8. Việc bầu cử thành viên HĐQT/ BKS thực hiện theo Quy Chế bầu thành viên HĐQT/ BKS được thông qua tại Đại hội (nếu có).

<u>Điều 9:</u> Thông qua Nghị quyết của Đại hội

9.1. Các nghị quyết của Đại hội được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

9.2. Nghị quyết về các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành:

a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
c) Thay đổi cơ cấu, tổ chức quản lý của Công ty;
d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
e) Tổ chức lại hoặc giải thể Công ty;
f) Các trường hợp khác theo quy định tại Điều Lệ Công ty.

<u>Điều 10</u>: Phát biểu ý kiến tại Đại hội

Cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền khi phát biểu ý kiến phải giơ tay hoặc đăng ký phát biểu. Chủ tọa căn cứ vào thời gian chương trình cuộc họp để bố trí sắp xếp việc phát biểu của các cổ đông. Chủ tọa có thể dành ưu tiên phát biểu cho cổ đông đăng ký phát biểu trước và có ý kiến liên quan đến chương trình họp. Nội dung phát biểu cần ngắn gọn, phù hợp với nội dung đang thảo luận tại Đại hội và không phát biểu lại những ý kiến đã được cổ đông khác phát biểu.

<u>Điều 11</u>: Biên bản và Nghị quyết Đại hội

11.1 Nội dung Đại hội được lập thành Biên bản. Chủ tọa và Thư ký hoặc người khác ký tên trong Biên bản phải liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của Biên bản Đại hội.

11.2 Biên bản Đại hội phải được công bố trước Đại hội và được Đại hội thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

11.3 Biên bản Đại hội, Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, Biên bản kiểm phiếu và các tài liệu khác ghi nhận diễn biến, kết quả của Đại hội phải được lưu trữ tại Trụ sở chính của Công ty.

11.4 Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ kể từ ngày cuộc họp ĐHĐCĐ kết thúc.

11.5 Biên bản Đại hội là cơ sở để đưa ra Nghị quyết của Đại hội.

11.6 Căn cứ kết quả tại Đại hội, Chủ tọa ra Nghị quyết của ĐHĐCĐ về các vấn đề đã được Đại hội thông qua.

<u>Điều 12</u>: Hiệu lực thi hành của Quy chế

12.1 Quy chế này gồm 03 Chương, 12 Điều, có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua.

12.2 Quy chế này có thể sửa đổi, bổ sung trên cơ sở đề xuất của HĐQT Công ty và phải được ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua tại Đại hội.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA

<u>Ghi chú</u>:

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.

PHỤ LỤC I

(Đính kèm Quy chế về tổ chức và hoạt động của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Vincom Retail)

HƯỚNG DẪN CỔ ĐÔNG THAM GIA VÀ BỎ PHIẾU ĐẠI HỘI

1 CHUẨN BỊ

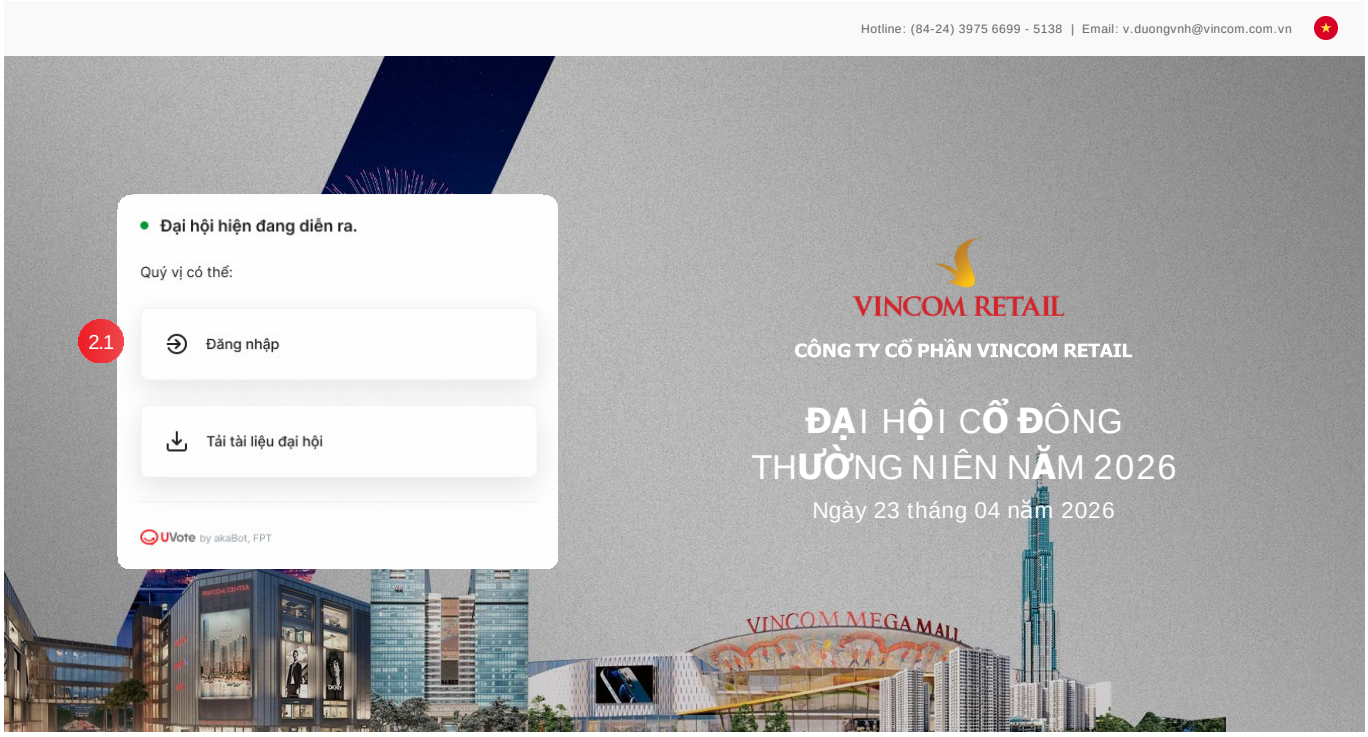
- Điện thoại/máy tính bảng/laptop
- Đường truyền internet ổn định
- SĐT đã đăng ký với Vincom Retail
- CCCD/ Hộ chiếu

2 ĐĂNG NHẬP

Để đăng nhập Đại hội cổ đông:

Bước 1: Cổ đông xuất trình giấy tờ cá nhân bao gồm CCCD[1] hoặc Hộ chiếu tại đại hội để BTC định danh

Bước 2: Cổ đông nhập trực tiếp đường link: https://dhdcd.vincom.com.vn trên trình duyệt web của thiết bị và lựa chọn **Đăng nhập** 2.1

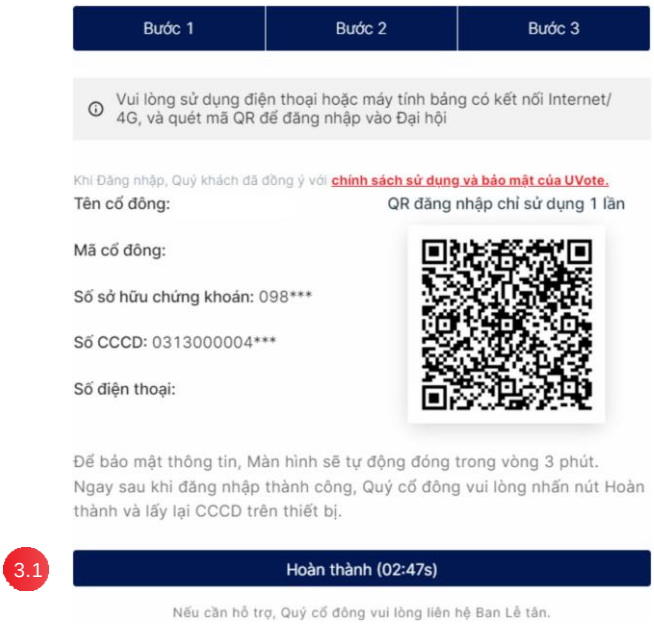


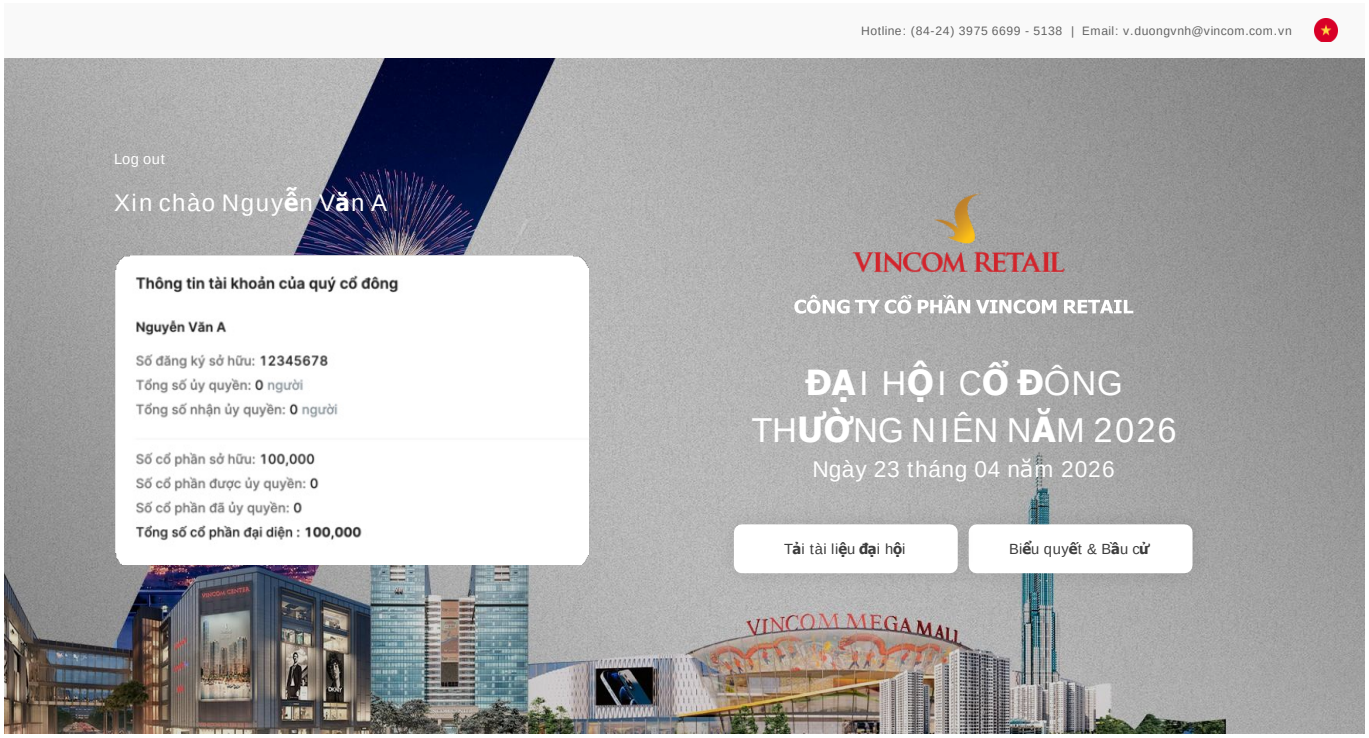
[1] Trường hợp cổ đông là cá nhân chưa đăng ký thay đổi thông tin từ CMND sang CCCD thì cần mang đầy đủ cả CMND, CCCD để xuất trình

3 ĐĂNG NHẬP VÀO HỆ THỐNG

Quý cổ đông dùng điện thoại/ máy tính bảng quét mã QR đăng nhập đại hội do lễ tân cung cấp. Sau đó nhấn Hoàn thành [3.1] để giữ thông tin bảo mật.

Một khi Quý Cổ đông nhấn vào Hoàn thành là Quý Cổ đông đã đồng ý tham gia Đại hội và không thể thực hiện bất kỳ ủy quyền nào cho người khác tham dự.

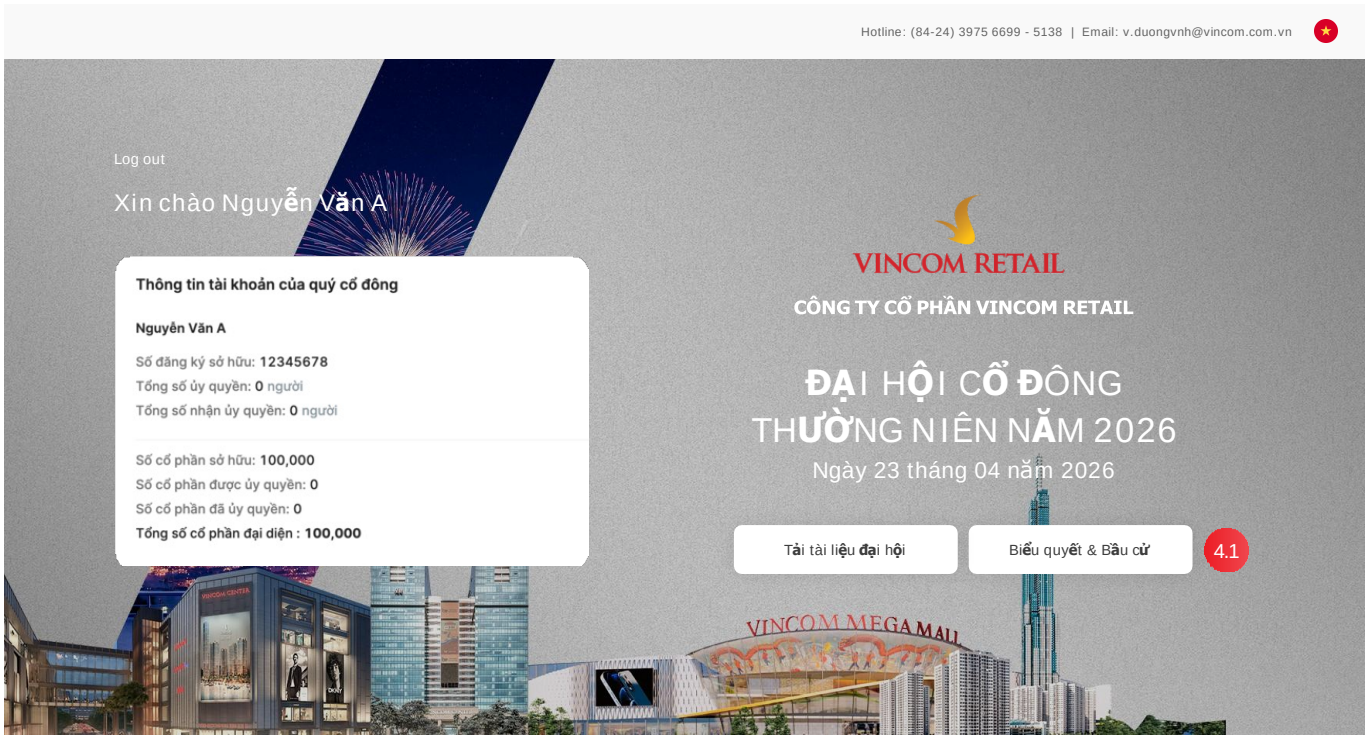




*Lưu ý: Cổ đông cần giữ nguyên đăng nhập đại hội trên trình duyệt, hạn chế tắt/ đóng trình duyệt dẫn đến mất thông tin đăng nhập. Trong trường hợp vô tình đóng trình duyệt đại hội, vui lòng báo với BTC để được hỗ trợ đăng nhập lại.

4 BIỂU QUYẾT

Để thực hiện biểu quyết, Quý cổ đông nhấn chọn Biểu quyết[4.1]



Quý Cổ đông kiểm tra thông tin cá nhân [4.2] được hiển thị trên phiếu. Nếu có bất kỳ sai sót nào, Quý Cổ đông vui lòng liên hệ với Ban tổ chức để tiến hành chỉnh sửa thông tin.



4 BIỂU QUYẾT

Quý Cổ đông nhấn chọn phiếu biểu quyết muốn xem nội dung hoặc bỏ phiếu.

Lưu ý các trạng thái phiếu biểu quyết 4.3

Đang mở / Thời gian biểu quyết còn lại...	Quý Cổ đông được phép bỏ phiếu
Thời gian biểu quyết đã hết / Phiếu chưa được mở	Quý Cổ đông không được phép bỏ phiếu

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

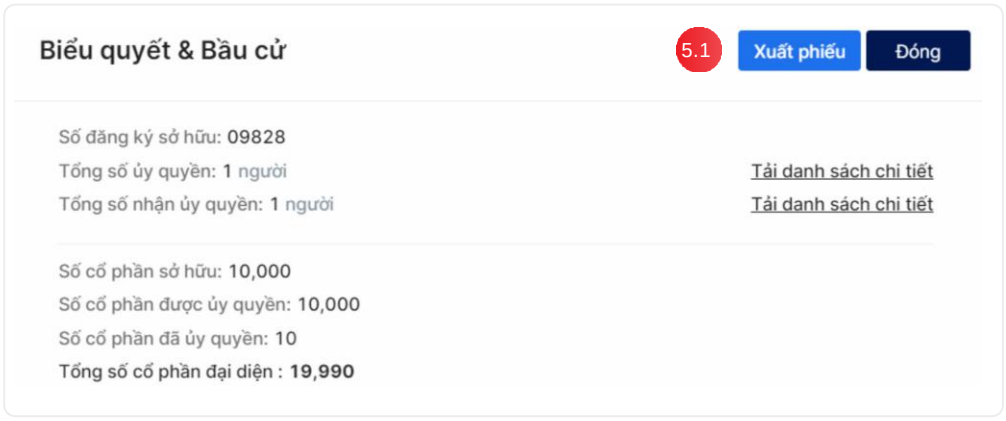
Lưu ý: Thẻ đại diện của một cổ đông sẽ bị ẩn đi trong trường hợp: Cổ đông là Cổ đông nội bộ và phiếu không cho phép Cổ đông nội bộ biểu quyết hoặc bầu cử.



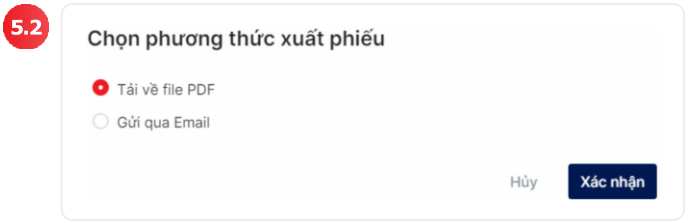
Quý Cổ đông lựa chọn Tán thành/ Không tán thành/ Không ý kiến 4.5 đối với từng nội dung trong từng Phiếu biểu quyết. Sau đó, Quý Cổ đông tiến hành điền phiếu biểu quyết và nhấn Gửi phiếu 4.6

5 XUẤT PHIẾU BIỂU QUYẾT

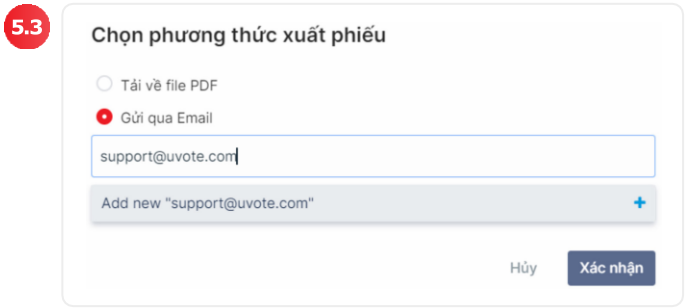
Quý Cổ đông nhấn Xuất phiếu [5.1] và lựa chọn 1 trong 2 hình thức xuất phiếu



Tùy chọn 1: Chọn Tải về file PDF [5.2] và nhấn Xác nhận. Chọn Tải về file PDF và nhấn Xác nhận. Hệ thống sẽ tự động tải phiếu biểu quyết của Quý cổ đông sau khi điền nội dung về thiết bị đang sử dụng.



Tùy chọn 2: Chọn Gửi qua Email [5.3], nhập địa chỉ email (nhấn Enter để thêm) sau đó nhấn Xác nhận. Hệ thống sẽ gửi thông tin nội dung phiếu biểu quyết của Quý cổ đông qua địa chỉ email đã nhập.



CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------ଓ ❁ ଌ----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 01/2026/BC-HĐQT-VCR	----------ଓ ❁ ଌ----------
	Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

1. Tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Vincom Retail (sau đây gọi là "Công ty" hoặc "Vincom Retail")

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường bán lẻ tiếp tục phục hồi và xu hướng tiêu dùng ngày càng dịch chuyển theo hướng đề cao trải nghiệm, Vincom Retail đã bám sát các định hướng chiến lược trọng tâm được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, bao gồm duy trì tăng trưởng của hoạt động kinh doanh cốt lõi, tiếp tục mở rộng hiện diện thị trường, nâng cao hiệu quả khai thác hệ thống và củng cố nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn. Kết quả thực hiện các định hướng chiến lược trọng tâm được Hội đồng quản trị ("HĐQT") đánh giá như sau:

1.1 Kết quả kinh doanh và hiệu quả khai thác hệ thống

Năm 2025, Công ty tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực của hoạt động kinh doanh cốt lõi trong bối cảnh thị trường bán lẻ cải thiện và nhu cầu tiêu dùng phục hồi rõ nét hơn. Doanh thu thuần hợp nhất đạt 8.837 tỷ đồng; doanh thu từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan đạt 8.400 tỷ đồng, tăng 6,6% so với năm trước; lợi nhuận sau thuế đạt 6.446 tỷ đồng, tăng 57,4% so với năm 2024 và hoàn thành 137% kế hoạch năm. Trên cơ sở so sánh tương đồng, nếu loại trừ các khoản thu nhập không thường xuyên chủ yếu từ việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, từ kết quả hoạt động tài chính của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, và một số khoản thu nhập khác trong năm 2025 có bản chất không lặp lại, lợi nhuận sau thuế điều chỉnh đạt 4.694 tỷ đồng, tăng 16,3% và hoàn thành 99,9% kế hoạch đề ra.

Kết quả từ hoạt động kinh doanh cốt lõi cho thấy chất lượng tăng trưởng của Công ty tiếp tục được cải thiện. Tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống tại ngày 31/12/2025 đạt 88,1%, tăng **2,7 điểm phần trăm** so với cuối năm 2024; lưu lượng khách toàn hệ thống tăng 21% so với năm trước. Theo đánh giá của HĐQT, các chỉ số này phản ánh được hiệu quả của chiến lược nâng cao chất lượng điểm đến, cải thiện cơ cấu khách thuê, gia tăng trải nghiệm khách hàng và củng cố sức cạnh tranh của hệ thống.

1.2 Phát triển mở rộng quy mô và củng cố quỹ đất phát triển TTTM và BĐS thương mại để bán

Trong năm 2025, Công ty đã khai trương thành công 03 TTTM mới, gồm Vincom Mega Mall Ocean City, Vincom Mega Mall Royal Island và Vincom Plaza Vinh, qua đó nâng tổng số TTTM đang vận hành lên 90 trung tâm trên toàn quốc. Tổng diện tích sàn bán lẻ đạt 1,91 triệu m^2, tăng thêm khoảng 120.000 m^2, tương đương mức tăng 6,6% so với năm 2024. Các dự án mới đều ghi nhận kết quả tích cực ngay từ giai đoạn đầu vận hành, với tỷ lệ lấp đầy ở mức cao từ 95 - 100% ngay từ ngày khai trương, cho thấy năng lực triển khai dự án, sức hấp thụ của thị trường và tính phù hợp của định hướng mở rộng có chọn lọc tại các địa bàn trọng điểm.

Bên cạnh việc mở rộng quy mô vận hành, Công ty tiếp tục củng cố dư địa tăng trưởng dài hạn thông qua việc đặt cọc bổ sung 7.946 tỷ đồng đối với các dự án đã đáp ứng được tiến độ pháp lý. Tính đến ngày 31/12/2025, Vincom Retail đã đặt cọc phát triển quỹ đất tương ứng khoảng 764.000 m^2 diện tích sàn TTTM. HĐQT đánh giá đây là bước đi quan trọng nhằm tiếp tục duy trì lợi thế cạnh tranh về quỹ dự án,

bảo đảm tính liên tục trong chiến lược phát triển và tạo nền tảng cho tăng trưởng trong các năm tiếp theo.

1.3 Nghiên cứu phát triển, nâng cấp sản phẩm và nâng cao chất lượng điểm đến

Năm 2025 ghi nhận bước tiến tích cực trong việc hiện thực hóa chiến lược phát triển các mô hình TTTM thế hệ mới và không ngừng nâng cao chất lượng tài sản đang khai thác. Việc đưa vào vận hành hai dự án Vincom Mega Mall mới tiếp tục khẳng định định hướng phát triển mô hình TTTM quy mô lớn, tích hợp đa dạng chức năng mua sắm, vui chơi giải trí, ẩm thực và trải nghiệm theo mô hình điểm đến hiện đại. Các dự án mới ghi nhận lưu lượng khách rất tích cực trong giai đoạn khai trương, trong đó hai dự án Vincom Mega Mall đạt xấp xỉ 50.000 lượt khách/ngày trong những ngày đầu mở cửa.

Song song với mở mới, Công ty tiếp tục triển khai chương trình nâng cấp tài sản hiện hữu nhằm tái định vị điểm đến và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Trong năm, Vincom Retail đã đầu tư 101 tỷ đồng cho hoạt động nâng cấp, cải tạo tài sản; thực hiện trên 800 hạng mục cải tạo trên toàn hệ thống; đồng thời cải tạo trọng điểm tại Vincom Center Bà Triệu và Vincom Center Đồng Khởi. Riêng Vincom Center Đồng Khởi ghi nhận mức tăng trưởng lượt khách 51% sau cải tạo, mặc dù đây đã luôn là một TTTM sầm uất nhất khu vực trung tâm TPHCM, cho thấy vẫn còn dư địa để nâng cao hiệu quả khai thác của các tài sản lớn. Theo đánh giá của HĐQT, kết quả này cho thấy sự nhạy bén về thị trường, chiến lược làm mới sản phẩm, nâng cấp không gian thương mại và tối ưu cơ cấu ngành hàng cho phù hợp với nhu cầu tiêu dùng mới đã mang lại hiệu quả rõ nét, góp phần nâng cao giá trị tài sản và sức hút dài hạn của hệ thống.

1.4 Phát triển hệ sinh thái khách thuê, chăm sóc khách hàng và truyền thông thương hiệu

HĐQT đánh giá Công ty đã triển khai hiệu quả định hướng phát triển hệ sinh thái khách thuê, nâng cao chất lượng cơ cấu thương hiệu và củng cố quan hệ đối tác chiến lược trong năm 2025. Tỷ lệ lấp đầy cải thiện cùng tăng trưởng doanh thu cho thuê cho thấy hiệu quả của các nỗ lực làm mới danh mục khách thuê, mở rộng hợp tác với các thương hiệu mới, thương hiệu quốc tế, đồng thời tiếp tục đồng hành với các đối tác có tiềm năng tăng trưởng tốt trên thị trường. Kết quả năm 2025, số lượng khách mới trên tổng chiếm 57%, tương ứng 47% diện tích thuê từ các thương hiệu mới. Việc liên tục gia tăng quy mô tập khách thuê từ năm 2023-2025 đã tạo tiền đề tốt cho giai đoạn tăng trưởng mới của Vincom Retail.

Lấy khách hàng làm trung tâm tiếp tục là định hướng xuyên suốt trong hoạt động điều hành năm 2025. Việc lưu lượng khách toàn hệ thống tăng 21% phản ánh rõ hơn sức hút của các điểm đến thương mại, hiệu quả của các hoạt động nâng cao trải nghiệm, làm mới không gian, cải thiện chất lượng dịch vụ và triển khai các chương trình marketing, truyền thông, gắn kết cộng đồng. HĐQT đánh giá hoạt động phát triển thương hiệu của Vincom Retail trong năm 2025 đã được triển khai đồng bộ và ngày càng đi vào chiều sâu, góp phần củng cố vị thế của Vincom là thương hiệu bất động sản bán lẻ dẫn đầu tại Việt Nam. Công ty tiếp tục làm rõ định vị TTTM thế hệ mới theo mô hình "**One-stop Shoppertainment Destination**", đồng thời đẩy mạnh marketing cộng đồng, truyền thông số, phát triển tiêu dùng xanh và gia tăng giá trị thương hiệu đối với cả khách hàng lẫn khách thuê. Những kết quả này tạo nền tảng thuận lợi cho tăng trưởng bền vững và nâng cao năng lực cạnh tranh dài hạn của Công ty.

1.5 Chiến lược ESG và tác động môi trường – xã hội

HĐQT đánh giá trong năm 2025, Công ty đã tiếp tục lồng ghép ngày càng thực chất hơn các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị vào hoạt động đầu tư, vận hành và khai thác hệ thống TTTM. Về môi trường, Công ty ghi nhận những chuyển biến tích cực trong quản lý năng lượng, tài nguyên và kiểm soát tác động môi trường thông qua việc chuẩn hóa quy trình vận hành hệ thống điện, áp dụng các giải pháp BMS, chiếu sáng LED, tối ưu hệ thống HVAC, triển khai điện mặt trời áp mái tại 60 TTTM với sản lượng khoảng 15,9 triệu kWh điện tái tạo, tương đương mức giảm gần 12.809 tấn CO_2 gián tiếp trong năm. Công ty đồng thời duy trì công tác phân loại rác tại nguồn, tái chế trung bình khoảng 80 tấn rác mỗi tháng và không ghi nhận vi phạm pháp luật nào liên quan đến hoạt động xả thải trong năm.

Về xã hội, HĐQT đánh giá Vincom Retail tiếp tục triển khai tốt định hướng định vị hệ thống TTTM Vincom không chỉ là không gian mua sắm, mà còn có vai trò là các không gian kết nối cộng đồng, thúc

đẩy đời sống văn hóa, giải trí và sinh hoạt đô thị tại từng địa phương. Trong năm 2025, toàn hệ thống tổ chức hơn 13.000 sự kiện, thu hút khoảng 232 triệu lượt khách đến các TTTM và KPTM do công ty vận hành; đồng thời đẩy mạnh các sáng kiến thúc đẩy tiêu dùng thân thiện môi trường, mở rộng hạ tầng giao thông xanh, tiết kiệm tài nguyên trong hoạt động nội bộ và hợp tác với khách thuê để giảm thiểu vật liệu nhựa dùng một lần.

HĐQT cũng ghi nhận những đóng góp tích cực đối với các hoạt động hướng đến cộng đồng của Công ty thông qua hoạt động của Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom (VCCA). VCCA đóng vai trò nền tảng văn hóa, góp phần đưa nghệ thuật đến gần hơn với công chúng, đồng thời tạo môi trường thúc đẩy cộng đồng sáng tạo phát triển, lan tỏa nhận thức văn hóa và bổ sung các không gian trải nghiệm mang tính công cộng trong đô thị. Qua đó, không chỉ gia tăng chiều sâu trải nghiệm khách hàng mà còn hỗ trợ định vị dài hạn của Vincom Retail trong việc phát triển các TTTM thành điểm đến tích hợp giữa mua sắm, văn hóa và phong cách sống. Đồng thời, Công ty cũng đã hỗ trợ sản phẩm địa phương qua việc đưa các sản phẩm địa phương có chứng nhận theo chương trình OCOP (One Commune One Product của Bộ Công thương) vào bán tại các TTTM Vincom, tài trợ các công trình cộng đồng có tính chất kiến tạo cộng đồng như xây trường, xây cầu, bên cạnh các hoạt động mang tính chất thiện nguyện như hỗ trợ người dân khi thiên tai xảy ra.

Theo đánh giá của HĐQT, các kết quả này cho thấy tầm nhìn của Ban lãnh đạo Công ty trong việc chung tay với các mục tiêu phát triển chung của đất nước, của cộng đồng và thể hiện sự cân bằng tốt hơn giữa việc hoàn thành mục tiêu tăng trưởng với trách nhiệm đối với cộng đồng và môi trường, qua đó củng cố nền tảng phát triển bền vững trong dài hạn.

1.6 Quản trị công nghệ, tự động hóa và năng lực vận hành

Năm 2025, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ và tự động hóa trong quản trị, vận hành và kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả kiểm soát, tối ưu nguồn lực và giảm thiểu rủi ro. Việc triển khai các nền tảng như CiAMS, CRM và e-Office đã hỗ trợ kiểm soát toàn trình tài sản và vận hành, chuẩn hóa quy trình quản trị bán hàng, chăm sóc khách thuê và đồng bộ dữ liệu theo thời gian thực.

Việc thúc đẩy ứng dụng ký số và số hóa quy trình nội bộ cũng góp phần nâng cao hiệu quả quản trị, cải thiện trải nghiệm của khách thuê và hỗ trợ thực hiện các cam kết ESG thông qua việc cắt giảm mạnh lượng giấy tiêu thụ, tiết kiệm thời gian và tăng tính minh bạch trong vận hành.

1.7 Phát triển nguồn nhân lực và củng cố năng lực tổ chức

HĐQT đánh giá Công ty tiếp tục triển khai hiệu quả chiến lược phát triển nguồn nhân lực trong năm 2025, coi con người là một lợi thế cạnh tranh dài hạn và là nền tảng để hiện thực hóa các định hướng tăng trưởng. Trong năm, Công ty đã bổ sung 29 cán bộ lãnh đạo cấp T4 trở lên cho khối Kinh doanh và Vận hành, chiếm gần 30% quy mô hai khối; trong đó 65% lãnh đạo mới dưới 35 tuổi. Năng suất cho thuê về diện tích của đội ngũ chuyên viên kinh doanh bình quân tăng gấp 2-3 lần so với năm 2023, phản ánh hiệu quả của việc kiện toàn đội ngũ, chuẩn hóa mục tiêu và nâng cao chất lượng nhân sự.

Song song với đó, Công ty tiếp tục đầu tư cho đào tạo và phát triển đội ngũ với 147.266 giờ đào tạo trong năm, tỷ lệ bổ nhiệm nội bộ đạt 80% và hoàn thành 100% mục tiêu kế nhiệm. Chính sách đãi ngộ, đánh giá hiệu suất và khuyến khích thành tích tiếp tục được cải thiện theo hướng minh bạch, công bằng và gắn với hiệu quả công việc. Môi trường làm việc tiếp tục được nâng cao, với tỷ lệ hài lòng cao của cán bộ nhân viên đối với môi trường làm việc và dịch vụ nội bộ. HĐQT đánh giá đây là cơ sở quan trọng để Công ty tiếp tục củng cố năng lực tổ chức, nâng cao tính sẵn sàng cho tăng trưởng và duy trì sự gắn kết nội bộ trong bối cảnh quy mô hoạt động ngày càng lớn hơn.

1.8. Các hoạt động gắn kết với các bên có quyền lợi liên quan

Với cổ đông

HĐQT đánh giá Công ty tiếp tục quan tâm đến quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông thông qua việc thực hiện chế độ công bố thông tin, tổ chức ĐHĐCĐ và duy trì các kênh trao đổi thông tin theo quy

định. Việc bảo đảm tính minh bạch và kịp thời trong truyền thông với cổ đông góp phần củng cố niềm tin của nhà đầu tư và nâng cao uy tín quản trị của Công ty.

Với khách hàng

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục chú trọng nâng cao chất lượng trải nghiệm khách hàng thông qua việc cải thiện dịch vụ, tối ưu không gian thương mại, đa dạng hóa ngành hàng và đẩy mạnh các hoạt động thu hút khách tại trung tâm thương mại. HĐQT đánh giá việc gia tăng lưu lượng khách toàn hệ thống là chỉ báo tích cực, phản ánh hiệu quả bước đầu của định hướng lấy khách hàng làm trung tâm.

Với đối tác (chủ nợ và nhà cung cấp)

HĐQT ghi nhận Công ty tiếp tục duy trì quan hệ hợp tác ổn định với các đối tác, tổ chức tín dụng, nhà cung cấp và khách thuê trên cơ sở tuân thủ cam kết và hướng tới hiệu quả hợp tác lâu dài. Đây là nền tảng quan trọng giúp Công ty bảo đảm nguồn lực phục vụ vận hành, triển khai dự án và duy trì tính linh hoạt trong thực hiện chiến lược.

Với cán bộ, nhân viên

Năm 2025 Công ty tiếp tục quan tâm đến chính sách nhân sự, đào tạo, phát triển năng lực và tạo môi trường làm việc ổn định cho người lao động. Việc đầu tư cho đội ngũ không chỉ hỗ trợ hiệu quả vận hành trong ngắn hạn mà còn góp phần tạo nền tảng nhân lực cho các giai đoạn phát triển tiếp theo.

Đóng góp ngân sách Nhà nước

Năm 2025 ghi nhận Công ty tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Việc tuân thủ nghiêm túc nghĩa vụ ngân sách không chỉ thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp mà còn góp phần củng cố uy tín và tính bền vững trong hoạt động của Công ty.

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị ("HĐQT")

2.1 Các hoạt động chung

HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập HĐQT.

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện tốt việc phân quyền, giao việc cho Chủ tịch HĐQT và Người đại diện theo pháp luật nhằm giảm bớt khối lượng công việc cho HĐQT đối với một số vụ việc mang tính hành chính, sự vụ, diễn ra thường xuyên, ổn định.

HĐQT đã linh hoạt tổ chức các cuộc họp theo hình thức hội nghị trực tiếp kết hợp trực tuyến hoặc lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản nhằm kịp thời thông qua nhiều chủ trương quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty. Trong năm 2025, HĐQT đã tiến hành 04 cuộc họp định kỳ với tỷ lệ dự họp là 100% và ban hành 15 Nghị quyết thông qua một số vấn đề chính như sau:

- Phê duyệt thông qua chủ trương về việc Công ty ký kết, thực hiện Hợp đồng/Giao dịch với người có liên quan dự kiến phát sinh trong năm 2025
- Phê duyệt các vấn đề liên quan đến việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") thường niên năm 2025;
- Thông qua một số nội dung khác thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT.

Danh sách các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT ban hành trong năm 2025 đã được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị năm 2025 của Công ty.

2.2 Hoạt động giám sát của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện chức năng giám sát của mình theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Tổ chức giám sát việc thực hiện và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty;

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 22 tháng 04 năm 2025; lấy ý kiến ĐHĐCĐ bằng văn bản và hoàn thành vào ngày 15 tháng 07 năm 2025;
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính **("BCTC")** năm 2025, BCTC bán niên, BCTC quý và Báo cáo thường niên;
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

2.3 Hoạt động của các thành viên độc lập HĐQT và đánh giá của thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT

a) Hoạt động của các thành viên HĐQT độc lập

Các thành viên HĐQT độc lập đều có năng lực chuyên môn và có nhiều năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực hoạt động chính của Công ty nên đã có những đóng góp quan trọng trong các quyết sách của HĐQT. Các thành viên HĐQT độc lập đều có ý kiến tham gia đầy đủ vào các quyết định/vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT thuộc trách nhiệm của mình, đặc biệt là các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan để đảm bảo tính minh bạch, kiểm soát được xung đột lợi ích giữa các bên liên quan.

b) Đánh giá của các thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT: Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 01A/2026/BC-HĐQT-VCR và Báo cáo số 01B/2026/BC-HĐQT-VCR đính kèm Báo cáo này.

3. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT

Báo cáo về thù lao cho HĐQT năm 2025 được trình bày cụ thể tại Tờ trình của HĐQT về thù lao cho thành viên HĐQT trong năm 2026 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025.

Ngoài ra, thành viên HĐQT được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại và chi phí hợp lý khác khi thực hiện nhiệm vụ được giao, được hưởng các chế độ đãi ngộ khác theo chính sách của Công ty tùy từng thời điểm.

4. Giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan

Trình tự, thủ tục phê duyệt các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được thực hiện nghiêm túc theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và Quy chế quản trị nội bộ Công ty.

Các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan do HĐQT phê duyệt được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị năm 2025 của Công ty.

5. Định hướng hoạt động năm 2026

Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2025, bối cảnh kinh tế vĩ mô, xu hướng tiêu dùng và định hướng phát triển dài hạn của Công ty, HĐQT xác định năm 2026 là năm tiếp tục củng cố nền tảng tăng trưởng, nâng cao chất lượng vận hành và từng bước hoàn thiện mô hình quản trị theo hướng minh bạch, kỷ luật, hiệu quả và bền vững.

5.1. Kế hoạch tài chính năm 2026

HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

- **Doanh thu thuần hợp nhất: 10.132 tỷ đồng**, tăng **16%** so với thực hiện năm 2025
- **Lợi nhuận sau thuế: 5.375 tỷ đồng**, tăng **15%** so với thực hiện năm 2025

Các số liệu tăng trưởng được tính toán trên cơ sở loại bỏ các yếu tố phát sinh không thường xuyên trong năm 2025 bao gồm (1) kết quả tài chính năm 2025 của TTTM Vincom Nguyễn Chí Thanh, (2) lợi nhuận từ việc chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, và (3) thu nhập khác từ khoản nhận bồi thường hợp đồng, để so sánh tương đồng.

Các chỉ tiêu này áp dụng cho **năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026** và được xây dựng trên cơ sở kỳ vọng tiếp tục mở rộng hệ sinh thái khách thuê, nâng cao chất lượng vận hành và hiệu quả khai thác tài sản trên toàn hệ thống, đóng góp từ các dự án mới.

5.2. Tiếp tục hoàn thiện quản trị công ty

HĐQT xác định quản trị công ty là một trụ cột nền tảng trong việc bảo đảm tăng trưởng dài hạn, nâng cao chất lượng ra quyết định và củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan. Trên nền tảng các cải thiện đã đạt được trong năm 2025, Công ty sẽ tiếp tục rà soát và hoàn thiện khung quản trị theo hướng tiệm cận các thông lệ tốt trong khu vực và quốc tế, đồng thời tham chiếu các định hướng mới của **VNCG Code 2026** và tiếp tục sử dụng **ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS)** như một công cụ tham chiếu để nhận diện khoảng trống và thúc đẩy cải tiến.

Trọng tâm trong năm 2026 là tiếp tục nâng cao chất lượng công bố thông tin, tăng cường tính minh bạch, củng cố cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, nâng cao chất lượng giám sát của HĐQT và tiếp tục gắn kết chặt chẽ hơn giữa quản trị công ty, quản trị rủi ro và phát triển bền vững.

5.3. Đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh theo 5 chiến lược trọng tâm

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

Thứ nhất, là chủ đầu tư phát triển, quản lý các Trung tâm thương mại hàng đầu thế giới, dẫn dắt xu hướng từ mô hình sản phẩm, đến trải nghiệm khách hàng và chất lượng vận hành chuẩn quốc tế. Mô hình Mega Mall thế hệ mới là những điểm đến trung tâm trải nghiệm (mega shoppertainment) tập trung vào ẩm thực phong phú hấp dẫn và vui chơi giải trí cho thế hệ trẻ.

Thứ hai, là nhà quản lý vận hành các Khu phố thương mại sầm uất, **điểm đến mua sắm-du lịch** (**retail-tainment destination**). Mỗi Khu phố thương mại là một bộ sưu tập không gian trải nghiệm đặc sắc của Việt Nam và thế giới qua 5 trụ cột trải nghiệm: **Chơi/ Khám phá; Xem** biểu diễn văn hóa, nghệ thuật, sự kiện lễ hội, trình diễn, triển lãm, bảo tàng; **Mua sắm**; **Ăn uống** từ trải nghiệm ẩm thực đường phố, làng ẩm thực, ẩm thực nhà hàng cao cấp; **Thư giãn, chăm sóc sức khỏe**, làm đẹp, phục hồi thể chất.

Thứ ba, dẫn đầu, tiên phong trong việc **đưa các mô hình bán lẻ mới** đầu tiên về Việt Nam. Đồng thời đồng hành hỗ trợ và là "**bệ phóng thương hiệu, chuỗi thương hiệu Việt**.

Thứ tư, tối ưu khai thác danh mục Trung tâm thương mại/Khu phố thương mại. Nâng cao hiệu quả khai thác từ mặt bằng, lợi thế traffic và t**ích hợp O2O,** trở thành các điểm giao nhận **lớn mỗi địa phương.** Gia tăng giá trị tài sản và đảm bảo tăng trưởng bền vững.

Thứ năm, phát triển ra thị trường quốc tế theo hệ sinh thái Vingroup hoặc tự tìm kiếm các cơ hội đầu tư phát triển tại nước ngoài.

5.4. Đẩy mạnh các hoạt động phát triển bền vững

HĐQT xác định phát triển bền vững không phải là một cấu phần riêng biệt, mà là một phần gắn liền với quản trị rủi ro, phân bổ nguồn lực và quá trình ra quyết định chiến lược của Công ty. Theo đó, trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục lồng ghép các yếu tố **môi trường, xã hội và quản trị (ESG)** vào hoạt động đầu tư, vận hành và quản trị doanh nghiệp theo hướng thực chất hơn.

Trên nền tảng kết quả năm 2025, Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị phát triển bền vững, nâng cao chất lượng dữ liệu và công bố thông tin ESG, đồng thời thúc đẩy các sáng kiến trọng

tâm liên quan đến vận hành xanh, tối ưu hiệu quả sử dụng tài nguyên, phát triển hệ sinh thái bán lẻ gắn với cộng đồng và nâng cao chất lượng quản trị theo các chuẩn mực ngày càng cao.

HĐQT cũng xác định **phát triển con người** là một điều kiện trọng yếu để hiện thực hóa chiến lược dài hạn. Do đó, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư vào môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch và gắn kết; nâng cao năng lực đội ngũ; tăng cường đào tạo cán bộ nguồn và bổ nhiệm nội bộ để phát triển nguồn nhân lực kế cận; và củng cố khả năng thích ứng của tổ chức với các chuẩn mực vận hành, quản trị và phát triển bền vững ngày càng cao.

HĐQT tin tưởng rằng, với nền tảng đã được củng cố trong năm 2025, cùng định hướng quản trị rõ ràng và chiến lược tăng trưởng gắn với phát triển bền vững, Vincom Retail sẽ tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động, củng cố vị thế dẫn đầu trên thị trường bất động sản bán lẻ và tạo ra giá trị dài hạn, cân bằng và bền vững cho cổ đông, khách hàng, đối tác và cộng đồng.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

(đã ký)

TRẦN MAI HOA

Ghi chú:

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

----------ଓ ❀ ଌ----------

Số: 01A/2026/BC-HĐQT-VCR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------ଓ ❀ ଌ----------

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP CHO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP và Nghị định 245/NĐ-CP, tôi Sanjay Vinayak báo cáo về hoạt động của cá nhân với tư cách thành viên độc lập HĐQT và đánh giá hoạt động của HĐQT như sau:

Tôi - Sanjay Vinayak – Thành viên HĐQT độc lập của Công ty Cổ phần Vincom Retail, bắt đầu đảm nhiệm vai trò thành viên HĐQT độc lập từ ngày 05/01/2021 và thực hiện nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của HĐQT và các quy định pháp luật Việt Nam áp dụng đối với công ty đại chúng. Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng và thị trường vốn quốc tế, tôi xin chia sẻ góc nhìn độc lập của mình về hiệu quả hoạt động của HĐQT Vincom Retail trong năm 2025, với trọng tâm là giám sát tài chính và đầu tư, quản trị rủi ro, giám sát Ban Điều hành và chất lượng nền tảng quản trị của Công ty.

1. Vai trò và nguyên tắc thực hiện nhiệm vụ

Trong năm 2025, tôi thực hiện nhiệm vụ trên nguyên tắc **độc lập, khách quan, thận trọng và vì lợi ích tốt nhất của Công ty và toàn thể cổ đông**. Trên cơ sở chuyên môn trong lĩnh vực tài chính và thị trường vốn quốc tế, tôi tập trung đóng góp ý kiến đối với các nội dung liên quan đến hiệu quả sử dụng vốn, cấu trúc tài chính, quản trị rủi ro, tính minh bạch thông tin, kiểm soát nội bộ và khả năng phát triển bền vững của Công ty.

Tôi luôn tôn trọng thẩm quyền điều hành của Ban Điều hành, đồng thời thực hiện đầy đủ vai trò giám sát của thành viên HĐQT độc lập thông qua việc phản biện trên cơ sở dữ liệu, trao đổi thẳng thắn, chú trọng tính minh bạch, hiệu quả quản trị và sự cân bằng giữa tăng trưởng với an toàn tài chính trong dài hạn.

2. Đánh giá về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của HĐQT

Trong năm 2025, tôi đánh giá HĐQT đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của HĐQT và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT đã chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công **cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 22/04/2025**, đồng thời thực hiện **lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và hoàn thành vào ngày 15/07/2025**, qua đó bảo đảm quyền tham gia quyết định của cổ đông đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền.

Trong năm, HĐQT đã tiến hành **04 cuộc họp định kỳ với tỷ lệ tham dự 100%**, đồng thời ban hành **15 nghị quyết thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản với tỷ lệ tán thành 100%**. Điều này phản ánh sự chủ động, tính kịp thời và kỷ luật trong cơ chế ra quyết định của HĐQT, đồng thời cho thấy hệ thống quản trị của Công ty có khả năng đáp ứng được các yêu cầu về quản trị trong bối cảnh thị trường biến động nhanh.

3. Đánh giá chung về hiệu quả hoạt động và tính độc lập của HĐQT

Trong bối cảnh năm 2025 vẫn ghi nhận nhiều biến động về môi trường kinh doanh, sức mua, chi phí vốn, áp lực tối ưu hiệu quả vận hành và yêu cầu ngày càng cao về minh bạch đối với doanh nghiệp niêm yết, tôi

đánh giá HĐQT Vincom Retail đã duy trì tốt vai trò định hướng chiến lược, giám sát điều hành và kiểm soát các vấn đề trọng yếu có ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động và giá trị dài hạn của Công ty.

Từ góc độ thành viên độc lập, tôi ghi nhận vai trò phản biện của các thành viên HĐQT độc lập ngày càng rõ nét hơn, thể hiện qua việc đặt câu hỏi, yêu cầu làm rõ các giả định chiến lược, tính hợp lý của các quyết định tài chính – đầu tư, mức độ minh bạch của thông tin quản trị, cũng như sự phù hợp giữa mục tiêu tăng trưởng với khả năng kiểm soát rủi ro. Đây là yếu tố quan trọng góp phần nâng cao chất lượng thảo luận và chất lượng ra quyết định của HĐQT.

4. Đánh giá về cơ cấu, thành phần và tính đa dạng của HĐQT

Tôi đánh giá cơ cấu HĐQT hiện nay của Vincom Retail là phù hợp với quy mô và đặc thù hoạt động của Công ty. HĐQT có sự kết hợp giữa thành viên có kinh nghiệm điều hành thực tiễn trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ, thành viên có chuyên môn về kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, đầu tư, cùng các thành viên độc lập có kinh nghiệm tài chính, thị trường vốn và thị trường quốc tế. Tỷ lệ thành viên độc lập đạt **40%** là một điểm tích cực, hỗ trợ tốt cho việc nâng cao tính khách quan và cân bằng trong hoạt động quản trị.

5. Đánh giá về quản trị tài chính, cấu trúc vốn và hiệu quả đầu tư

Với góc nhìn chuyên môn của mình, tôi đặc biệt quan tâm đến việc bảo đảm Công ty duy trì tăng trưởng trên nền tảng tài chính thận trọng, hiệu quả và có khả năng chống chịu tốt trước biến động thị trường. HĐQT đã dành sự quan tâm phù hợp đến các nội dung liên quan đến hiệu quả kinh doanh, hiệu quả đầu tư, quản lý tài sản, huy động vốn và theo dõi các nghĩa vụ tài chính của Công ty.

Trong giai đoạn tới, HĐQT nên tiếp tục tăng chiều sâu thảo luận về mối liên hệ giữa chiến lược tăng trưởng, hiệu quả đầu tư, cấu trúc vốn và **mức độ chấp nhận rủi ro của Công ty**, nhằm bảo đảm tăng trưởng đi đôi với sự thận trọng tài chính, khả năng chống chịu và chất lượng lợi nhuận trong dài hạn.

6. Đánh giá về quản trị rủi ro, phát triển bền vững và nâng chuẩn quản trị

Từ góc độ thành viên độc lập, tôi cho rằng việc Công ty tiếp tục rà soát và cập nhật **Danh mục rủi ro trọng yếu** trong khuôn khổ Hệ thống Quản trị rủi ro doanh nghiệp là một thực hành cần thiết và phù hợp với yêu cầu quản trị hiện đại. Các rủi ro trọng yếu đã được nhận diện tương đối đầy đủ, bao gồm rủi ro kinh tế vĩ mô và thị trường, rủi ro pháp lý và tuân thủ, rủi ro phát triển dự án, rủi ro kinh doanh và vận hành trung tâm thương mại, rủi ro an toàn – sức khỏe – môi trường, rủi ro biến đổi khí hậu, rủi ro công nghệ thông tin – an ninh mạng và rủi ro quản lý thuế.

HĐQT xác định phát triển bền vững là định hướng xuyên suốt trong chiến lược của Công ty, và càng trở nên cấp thiết trong bối cảnh thị trường chứng khoán Việt Nam được nâng hạng và để thu hút được các nhà đầu tư quốc tế, thì công ty không chỉ kinh doanh tốt, mà còn cần một hệ thống quản trị mạnh và chứng minh được điều đó với nhà đầu tư. Việc Vincom Retail lần đầu áp dụng Thẻ điểm Quản trị ASEAN (ACGS) để đánh giá hệ thống quản trị công ty trong năm 2025 là một bước đi tích cực, cho thấy mong muốn và cam kết của Công ty trong việc nâng chuẩn quản trị theo hướng minh bạch, trách nhiệm và phù hợp hơn với thông lệ tốt trong khu vực.

Bên cạnh đó, việc tổ chức ĐHĐCĐ đi theo thông lệ tốt, công bố định hướng phát triển bền vững gắn với 17 Mục tiêu Phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc và phát hành Báo cáo Phát triển Bền vững riêng theo chuẩn GRI là những bước đi đúng hướng, thể hiện rõ hơn cam kết của HĐQT trong việc kết nối giữa tăng trưởng kinh doanh, chất lượng quản trị và trách nhiệm với các bên liên quan.

7. Đánh giá về giám sát Ban Điều hành

HĐQT đã thực hiện giám sát thường xuyên đối với Ban Điều hành thông qua việc theo dõi thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, xem xét kế hoạch kinh doanh, đầu tư, công bố thông tin, tình hình vận hành hệ thống và các hoạt động quản trị có liên quan. Tôi đánh giá cao khả năng triển khai của Ban Điều hành trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức và ghi nhận nỗ lực trong việc duy trì hiệu quả hoạt động của hệ thống trung tâm thương mại.

Trong thời gian tới, để tiếp tục nâng cao hiệu quả giám sát ở cấp HĐQT, Công ty có thể từng bước hoàn thiện hệ thống báo cáo quản trị chuyên sâu theo các nhóm chỉ tiêu trọng yếu, qua đó hỗ trợ HĐQT theo dõi đầy đủ và kịp thời hơn mức độ hoàn thành mục tiêu kinh doanh, chất lượng vận hành, hiệu quả đầu tư, diễn biến dòng tiền, rủi ro tài chính và tiến độ triển khai các sáng kiến chiến lược.

Đồng thời, Ban Điều hành cần chuẩn hoá chức năng và nhiệm vụ cũng như bổ sung đội ngũ cho từng phòng ban chức năng để nâng cao năng lực thực thi chiến lược của Công ty trong dài hạn.

8. Kết luận và kiến nghị

Tôi đánh giá HĐQT Vincom Retail đã thực hiện tốt vai trò quản trị và giám sát trong năm 2025. HĐQT đã duy trì được nguyên tắc làm việc thận trọng, khách quan và minh bạch; bảo đảm việc thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định; đồng thời từng bước nâng cao chất Trong thời gian tới, tôi tin tưởng HĐQT và Ban Điều hành sẽ tiếp tục phát huy nền tảng quản trị đã được thiết lập, từng bước nâng cao năng lực quản trị rủi ro theo hướng chủ động và có tính dự báo hơn, gắn kết chặt chẽ giữa chiến lược tăng trưởng, cấu trúc tài chính và khẩu vị rủi ro của Công ty, tăng cường ứng dụng dữ liệu quản trị trong giám sát và ra quyết định, củng cố công tác kế nhiệm và phát triển đội ngũ lãnh đạo kế cận, đồng thời tiếp tục nâng cao chất lượng quản trị công ty và phát triển bền vững theo các định hướng của ACGS, OECD và GRI.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu Văn phòng Công ty.*

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

(đã ký)

SANJAY VINAYAK

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

----------ᘓ ❀ ᘒ----------

Số: 01B/2026/BC-HĐQT-VCR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------ᘓ ❀ ᘒ----------

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP CHO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP và Nghị định 245/NĐ-CP, tôi Fong, Ming Huang Ernest báo cáo về hoạt động của cá nhân với tư cách thành viên độc lập HĐQT và đánh giá hoạt động của HĐQT như sau:

Tôi - Fong, Ming Huang Ernest bắt đầu là thành viên HĐQT độc lập Công ty từ 26/05/2020 và thực hiện nhiệm vụ theo Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và quy định pháp luật Việt Nam áp dụng cho công ty đại chúng. Với kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực tài chính, đầu tư, trong đó bao gồm kinh nghiệm đối với thị trường bất động sản khu vực Châu Á – Thái Bình Dương, tôi xin chia sẻ góc nhìn độc lập của mình về hoạt động của HĐQT Vincom Retail trong năm 2025, tập trung vào các nội dung chiến lược phát triển, định vị sản phẩm, hiệu quả danh mục tài sản, hệ sinh thái khách thuê, phát triển cộng đồng khách hàng và chất lượng công bố thông tin, quan hệ nhà đầu tư của Công ty.

1. Đánh giá về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty; đồng thời tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên ngày 22/04/2025 và hoàn tất việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản vào ngày 15/07/2025, qua đó bảo đảm quyền tham gia quyết định của cổ đông đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền.

HĐQT duy trì nhịp độ làm việc hiệu quả với 04 cuộc họp định kỳ có tỷ lệ tham dự 100% và 15 nghị quyết được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản với tỷ lệ tán thành 100%, phản ánh sự chủ động, kịp thời và thống nhất trong hoạt động quản trị của HĐQT.

2. Đánh giá chung về hiệu quả hoạt động và tính độc lập của HĐQT

Năm 2025 tiếp tục là một năm mà doanh nghiệp bất động sản bán lẻ phải thích ứng với nhiều biến động từ môi trường kinh doanh, bao gồm sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng, áp lực cạnh tranh gia tăng giữa các mô hình bán lẻ, yêu cầu ngày càng cao từ khách thuê và khách hàng, cùng tác động của kinh tế vĩ mô đến tâm lý tiêu dùng. Trong bối cảnh đó, HĐQT Vincom Retail đã duy trì tương đối tốt vai trò định hướng chiến lược, giám sát điều hành và kiểm soát các rủi ro trọng yếu.

Từ góc nhìn độc lập, tôi ghi nhận tính độc lập trong hoạt động của HĐQT ngày càng được thể hiện rõ hơn thông qua việc các thành viên thảo luận thực chất hơn về chiến lược phát triển, hiệu quả đầu tư, chất lượng tài sản, minh bạch thông tin, giao dịch với bên liên quan và các vấn đề có ảnh hưởng đến lợi ích dài hạn của cổ đông. Vai trò của các thành viên độc lập tiếp tục được củng cố thông qua việc đưa ra các câu hỏi phản biện, yêu cầu làm rõ hơn các giả định chiến lược và thúc đẩy sự thận trọng trong quá trình ra quyết định.

3. Đánh giá về cơ cấu, thành phần và tính đa dạng của HĐQT

Cơ cấu HĐQT hiện tại của Vincom Retail là phù hợp với đặc thù hoạt động và định hướng phát triển của Công ty, với sự kết hợp hài hòa giữa kinh nghiệm điều hành, chuyên môn tài chính – đầu tư, quản trị rủi ro và góc nhìn quốc tế. Tỷ lệ thành viên độc lập ở mức **40%** cũng góp phần tăng cường tính khách quan và hiệu quả giám sát của HĐQT. Cơ cấu HĐQT cũng đảm bảo tính đa dạng về giới, về độ tuổi cũng như kết hợp kinh nghiệm trong nước và quốc tế thông qua tính đa quốc tịch của các thành viên HĐQT.

Trong năm 2026, HĐQT cần tiếp tục đẩy mạnh việc học tập, cập nhật và nâng cao năng lực quản trị công ty theo các thông lệ tốt, qua đó từng bước nâng cao hơn nữa chất lượng quản trị và hiệu quả hoạt động của HĐQT.

4. Đánh giá về chiến lược phát triển và vai trò chiến lược của HĐQT

Với kinh nghiệm nghiên cứu thị trường bất động sản khu vực Châu Á - Thái Bình Dương, tôi **đánh giá tích cực định hướng chiến lược của Vincom Retail** trong giai đoạn tới theo hướng vừa mở rộng có chọn lọc, vừa tối ưu giá trị danh mục tài sản hiện hữu, đồng thời chuẩn bị các động lực tăng trưởng mới cho trung và dài hạn. HĐQT đã thể hiện vai trò chiến lược ngày càng rõ nét trong việc hoạch định định hướng phát triển trung và dài hạn của Vincom Retail, trên cơ sở cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng, hiệu quả khai thác tài sản, năng lực cạnh tranh và phát triển bền vững.

HĐQT không chỉ định hướng mở rộng có chọn lọc hệ thống trung tâm thương mại, tập trung vào các mô hình Vincom Mega Mall tại các đại đô thị lớn và các khu vực có sức mua cao, mà còn chú trọng **nâng cao chất lượng tăng trưởng thông qua tối ưu hóa danh mục tài sản hiện hữu**, bao gồm tái định vị, tái cấu trúc và nâng cao hiệu quả vận hành. Đồng thời, HĐQT đã phát huy vai trò dẫn dắt trong việc mở rộng danh mục sản phẩm với dòng sản phẩm thứ năm - Vincom Collection - như một bước phát triển chiến lược nhằm đa dạng hóa mô hình kinh doanh, mở rộng không gian tăng trưởng và gia tăng khả năng thích ứng trước những thay đổi của thị trường bán lẻ hiện đại.

Bên cạnh đó, HĐQT cũng đã định hướng rõ việc **phát triển hệ sinh thái khách thuê, xây dựng cộng đồng khách hàng lõi,** khai thác hiệu quả các lợi thế cộng hưởng từ hệ sinh thái Vingroup và chuẩn bị nền tảng cho định hướng quốc tế hóa trong dài hạn. Theo tôi, giá trị lớn nhất trong vai trò chiến lược của HĐQT ở giai đoạn này là không chỉ xác lập các hướng phát triển mới, mà còn bảo đảm các định hướng đó được xem xét, triển khai và giám sát trên cơ sở thận trọng, có chọn lọc, phù hợp với năng lực vận hành, hiệu quả đầu tư, chất lượng tài sản và các chuẩn mực quản trị công ty ngày càng cao.

5. Đánh giá về công tác quản trị công ty, công bố thông tin và quan hệ nhà đầu tư

HĐQT đã tiếp tục củng cố nền tảng quản trị công ty theo hướng tuân thủ, chuẩn hóa và minh bạch hơn. Việc kiểm soát **giao dịch với bên liên quan** được thực hiện theo quy định pháp luật và quy chế nội bộ, các giao dịch thuộc thẩm quyền HĐQT được tổng hợp và công bố trong Báo cáo tình hình quản trị năm 2025. HĐQT tiếp tục nhấn mạnh nguyên tắc kiểm soát xung đột lợi ích và bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông.

Tôi đặc biệt đánh giá cao **công tác công bố thông tin và quan hệ cổ đông, nhà đầu tư** của Vincom Retail trong năm 2025. Một doanh nghiệp niêm yết có chất lượng quản trị tốt không chỉ cần vận hành hiệu quả mà còn phải duy trì được sự minh bạch, tính nhất quán và khả năng tiếp cận thông tin của cổ đông và thị trường. Ở khía cạnh này, Vincom Retail đã có tiến triển tích cực khi nỗ lực xây dựng và phát hành Báo cáo Phát triển bền vững riêng, đưa ra các chỉ tiêu thống kê các chỉ số về phát triển bền vững, dần đáp ứng nhu cầu phân tích khía cạnh phát triển bền vững của các nhà đầu tư và chuyên gia phân tích quốc tế.

Vincom Retail là một trong các công ty thực hiện sớm từ ngay sau khi niêm yết, và duy trì tốt việc **công bố thông tin bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh**, hỗ trợ tốt hơn cho nhà đầu tư trong nước và quốc tế. **Bộ phận Quan hệ Cổ đông** công khai thông tin liên hệ, vận hành hiệu quả, đóng vai trò cầu nối thông tin, hỗ trợ cổ đông tiếp cận dữ liệu, phản hồi các nội dung cần làm rõ và góp phần duy trì sự tin cậy giữa doanh nghiệp, cổ đông và thị trường. Đây là một trong những điểm mạnh nổi bật trong hoạt động quản trị của Công ty năm 2025, trong tương quan so sánh với nhiều doanh nghiệp khác tại Việt Nam.

6. Kết luận và kiến nghị

Vincom Retail đang sở hữu nền tảng chiến lược tốt để bước sang giai đoạn tăng trưởng mới, với lợi thế rõ nét về quy mô hệ thống, chất lượng tài sản, hệ sinh thái khách thuê, cộng hưởng từ hệ sinh thái Vingroup và định hướng nâng chuẩn quản trị theo thông lệ khu vực. Trong bối cảnh Công ty chuẩn bị mở rộng thêm dòng sản phẩm Vincom Collection và tiếp tục tối ưu hóa danh mục tài sản hiện hữu, vai trò của HĐQT trong việc duy trì kỷ luật chiến lược, giám sát hiệu quả thực thi và bảo đảm sự cân bằng giữa tăng trưởng, hiệu quả vốn và phát triển bền vững sẽ ngày càng trở nên quan trọng hơn.

Trong thời gian tới, tôi kiến nghị HĐQT tiếp tục ưu tiên nâng cao chiều sâu thảo luận chiến lược về danh mục tài sản, cơ cấu khách thuê và hiệu quả khai thác trung tâm thương mại, tăng cường sử dụng dữ liệu và phân tích xu hướng thị trường trong quá trình ra quyết định, tiếp tục củng cố công tác quan hệ cổ đông, nhà đầu tư và chất lượng công bố thông tin, hoàn thiện hơn nữa nền tảng quản trị theo định hướng ACGS, OECD, VNCG Code và GRI, đồng thời quan tâm nhiều hơn đến phát triển đội ngũ kế cận và chiều sâu năng lực HĐQT ở các lĩnh vực chuyển đổi số, ESG và phát triển bền vững.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu Văn phòng Công ty.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

(đã ký)

FONG, MING HUANG ERNEST

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------ଓ ❀ ଌ----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 02/2026/TTr-HĐQT-VCR	----------ଓ ❀ ଌ----------
	Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

Trong bối cảnh tiêu dùng trong nước hồi phục khá chậm so với kỳ vọng, Công ty cổ phần Vincom Retail (sau đây gọi tắt là **"Công ty"** hoặc **"Vincom Retail"**) đã đạt được các kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2025, cụ thể như sau:

I. Kết quả kinh doanh của Vincom Retail năm 2025 (Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 theo chuẩn mực kế toán Việt Nam):

Năm 2025, tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đạt 8.837 tỷ đồng, giảm nhẹ 1,1% so với năm 2024, kết quả này chủ yếu đến từ việc 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 và 2024, 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 trung tâm thương mại tiếp tục có mức tăng trưởng 6,6% so với năm trước. Với kết quả này, tổng doanh thu thuần hợp nhất trong năm đạt 92,8% kế hoạch đề ra.

Trên nền tảng kết quả vận hành, doanh thu từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan đạt 8.400 tỷ đồng, tăng 6,6% so với năm trước. Trên cơ sở so sánh tương đồng, nếu loại trừ ảnh hưởng từ phần kết quả hoạt động của TTTM Vincom Center Nguyễn Chí Thanh trong báo cáo hợp nhất của cả hai năm 2024 và 2025 để so sánh, mức tăng trưởng doanh thu năm 2025 đạt 8,3% so với năm 2024. Tỷ lệ lấp đầy bao gồm cam kết cuối năm 2025 đạt 88,1%, tăng 2,7 điểm phần trăm so với cuối năm 2024. Kết quả này phản ánh sự cải thiện đồng thời về tỷ lệ lấp đầy, mặt bằng giá thuê và đóng góp từ các TTTM mới, qua đó cho thấy sức hấp thụ của thị trường cũng như chất lượng vận hành của hệ thống tiếp tục được cải thiện.

Cùng với sự cải thiện của hoạt động kinh doanh cốt lõi, khả năng tạo lợi nhuận của Công ty cũng tiếp tục được củng cố rõ nét trong năm 2025. Theo đó, lợi nhuận sau thuế đạt 6.446 tỷ đồng, tăng 57,4% so với năm 2024 và hoàn thành hơn 137% kế hoạch năm. Nếu loại trừ các khoản thu nhập không thường xuyên chủ yếu từ việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, từ kết quả tài chính của Trung tâm thương mại Vincom Center Nguyễn Chí Thanh, và một số khoản thu nhập khác trong năm 2025 có bản chất không lặp lại, lợi nhuận sau thuế vẫn đạt 99,9% kế hoạch và tăng 16,3% so với năm trước, phản ánh sự cải thiện liên tục trong kết quả hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty.

Trong năm 2025, tổng số tiền phải nộp Ngân sách nhà nước ("**NSNN**") là 2.483 tỷ đồng. Công ty đã nộp tổng số 1.900 tỷ đồng vào NSNN.

II. Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

Với mục tiêu phát triển mạnh mẽ, ổn định và bền vững, Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") phê duyệt kế hoạch kinh doanh năm 2026 lập trên cơ sở chuẩn mực kế toán Việt Nam, như sau:

- Doanh thu thuần hợp nhất 10.132 tỷ đồng, tăng 16% so với năm 2025; trong đó Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan dự kiến ở mức 9.719 tỷ đồng, tăng 14% và Doanh thu chuyển nhượng bất động sản dự kiến khoảng 413 tỷ đồng, tăng 143% so với năm 2025.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến khoảng 5.375 tỷ đồng, tăng 15%.

Các số liệu tăng trưởng được tính toán trên cơ sở loại bỏ các yếu tố phát sinh không thường xuyên trong năm 2025 bao gồm (1) kết quả kinh doanh năm 2025 của TTTM Vincom Nguyễn Chí Thanh, (2) lợi nhuận từ việc chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, và (3) thu nhập khác từ khoản nhận bồi thường hợp đồng, để so sánh tương đồng

Kế hoạch doanh thu năm 2026 được đề xuất trên cơ sở kỳ vọng hoạt động kinh doanh cốt lõi tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực. Trong đó, doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan tiếp tục đóng vai trò là nguồn thu chủ lực, được hỗ trợ chủ yếu bởi việc nâng cao hiệu quả khai thác tại các trung tâm thương mại đang vận hành, cải thiện chất lượng ngành hàng và cơ cấu khách thuê, gia tăng tỷ lệ lấp đầy, đồng thời từng bước tối ưu mặt bằng giá thuê theo vị trí và chất lượng tài sản. Ngoài ra, lưu lượng khách hàng và sức mua tại các trung tâm thương mại được kỳ vọng tiếp tục cải thiện, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững của hoạt động cho thuê. Bên cạnh đó, trong năm 2026, Công ty sẽ đưa vào hoạt động TTTM Vincom Plaza Đan Phượng tại Hà Nội với diện tích sàn 25.000 m^2.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(đã ký)

TRẦN MAI HOA

Ghi chú:

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

----------ᔕ ❁ ᔓ----------

Số: 03/2026/TTr-HĐQT-VCR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------ᔕ ❁ ᔓ----------

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Tình hình tài chính năm 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán, năm 2025, Công ty Cổ phần Vincom Retail ("**Công ty**" hoặc "**Vincom Retail**") và các công ty con có tình hình tài chính cụ thể như sau:

1. Tăng trưởng tài sản:

Tính tới 31/12/2025, tổng tài sản của Vincom Retail đạt 61.279 tỷ đồng, tăng 6.053 tỷ đồng so với cuối năm 2024, chủ yếu do tăng lợi nhuận trong năm. Biến động về tài sản trong năm như sau:

- *Tài sản ngắn hạn* giảm 4.351 tỷ đồng từ 12.312 tỷ đồng năm 2024 xuống 7.961 tỷ đồng năm 2025, chủ yếu do gia hạn hợp đồng nhận chuyển nhượng quỹ căn thương mại dịch vụ tại hai dự án Vinhomes Golden Avenue (Móng Cái – Quảng Ninh) và Vinhomes Royal Island (Vũ Yên – Hải Phòng) đến cuối năm 2027.
- *Tài sản dài hạn* tăng 10.404 tỷ đồng từ 42.914 tỷ đồng năm 2024 lên 53.318 tỷ đồng năm 2025, chủ yếu do phân loại các khoản đặt cọc của hai dự án trên sang dài hạn và đặt cọc bổ sung cho hợp đồng nhận chuyển nhượng quỹ căn thương mại dịch vụ tại dự án Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ).

2. Nguồn vốn và vay nợ:

Vốn chủ sở hữu tăng 6.445 tỷ đồng từ 41.923 tỷ đồng năm 2024 lên 48.368 tỷ đồng năm 2025, do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Tổng nợ vay tăng 1.868 tỷ đồng từ 4.533 tỷ đồng năm 2024 lên 6.401 tỷ đồng năm 2025 chủ yếu do Công ty tăng quy mô khoản vay để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

Tỷ lệ *Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn* ở mức 21% và tỷ lệ *Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn* đạt 79% cho thấy cơ cấu vốn an toàn, với mức độ đòn bẩy tài chính thấp hơn so với trung bình ngành.

Hệ số thanh toán ngắn hạn và *Hệ số thanh toán nhanh* tiếp tục duy trì ở mức tốt và an toàn, lần lượt đạt 1,54 lần và 1,44 lần trong năm 2025.

3. Doanh thu và lợi nhuận:

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh TTTM (tức Doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan) trong năm 2025 đạt 8.400 tỷ đồng. Đối với mảng *kinh doanh bất động sản thương mại để bán,* doanh thu ghi nhận từ hoạt động này đạt 170 tỷ đồng năm 2025, giảm khoảng 669 tỷ so với năm 2024 trong bối cảnh Công ty đã hoàn tất bàn giao phần lớn dự án Vincom Shophouse Royal Park (Đông Hà - Quảng Trị) trong những năm trước. Đối với mảng kinh doanh các hoạt động khác, doanh thu năm 2025 ghi nhận đạt 268 tỷ đồng.

Theo đó, *tổng doanh thu thuần hợp nhất* của công ty năm 2025 đạt 8.837 tỷ đồng, *lợi nhuận sau thuế* năm 2025 đạt 6.446 tỷ đồng.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và phê duyệt thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty với các tiêu chí, tình hình tài chính như nêu trên.

Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(đã ký)

TRẦN MAI HOA

Ghi chú: *Báo cáo Tài chính năm 2025 của Vincom Retail đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam và đã được công bố trên website của Vincom Retail: http://ir.vincom.com.vn/bao-cao-tai-chinh-va-tom-tat-ket-qua-kinh-doanh/.*

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

----------ꕥ ❁ ꕥ----------

Số: 04/2026/BC-BKS-VCR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------ꕥ ❁ ꕥ----------

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, trong năm 2025, Ban Kiểm soát ("**BKS**") đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**"), Ban Giám đốc ("**BGĐ**") bám sát việc ban hành đến việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") và HĐQT. Song song với việc giám sát, BKS cũng tham gia rà soát và phối hợp với các bộ phận kiểm soát nội bộ và các đơn vị thành viên, đảm bảo hoạt động của bộ máy tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, quy chế hoạt động của công ty niêm yết, BKS đã nỗ lực hoàn thành các công việc như giám sát, kiểm tra tính tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty liên quan tới công tác kế toán, tài chính, hoạt động đầu tư, xây dựng cơ bản, khai thác và vận hành các dự án bất động sản, đồng thời tiến hành kiểm tra định kỳ Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con của Công ty.

Thay mặt BKS, tôi xin báo cáo Đại hội các nội dung sau:

1. Về tình hình tài chính của Công ty:

BKS thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh chính xác tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính từ 01/01/2025 đến 31/12/2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định của pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2025 thể hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

a) Về kết quả kinh doanh hợp nhất:

- Doanh thu thuần : 8.837 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế : 8.083 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 6.446 tỷ đồng

b) Về tài sản hợp nhất:

- Tài sản ngắn hạn : 7.961 tỷ đồng
- Tài sản dài hạn : 53.318 tỷ đồng
- Tổng tài sản : 61.279 tỷ đồng

c) Vốn chủ sở hữu: 48.368 tỷ đồng

2. Đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT và Tổng Giám đốc ("TGĐ"):

Để bám sát tình hình kinh doanh thực tế, BKS cũng đã chủ động làm việc và trao đổi với HĐQT, TGĐ và các cán bộ quản lý khác để kịp thời tìm hiểu, nắm bắt về hoạt động quản trị, kiểm soát tài chính và tình hình triển khai các dự án mới của Công ty.

Qua quá trình kiểm tra, rà soát, BKS đánh giá HĐQT, TGĐ và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của các bộ phận, đảm bảo các hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty đều được triển khai một cách minh bạch, tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS ghi nhận không phát sinh rủi ro hay vi phạm nào trọng yếu, ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

3. Báo cáo đánh giá kết quả hoạt động của BKS và Kiểm soát viên:

3.1 Kết quả hoạt động của BKS năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Trong năm 2025, BKS đã tăng cường các hoạt động kiểm tra, kiểm soát, phối hợp với HĐQT và Ban Giám đốc bám sát quá trình triển khai và đánh giá kết quả thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT. Trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế được ban hành, BKS cũng đã tham gia giám sát công tác kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Công ty, đảm bảo các hoạt động vận hành, kinh doanh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Quy chế Quản trị của Công ty, góp phần hạn chế rủi ro trong lĩnh vực hoạt động.

Trong năm 2025, BKS đã triển khai thực hiện các công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT năm 2025;
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận của Công ty;
- Thẩm tra Báo cáo tài chính quý, bán niên, năm để đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam;
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật; và
- Soát xét, thẩm định các giao dịch trọng yếu của Công ty và các đơn vị thành viên với các bên liên quan.

Năm 2026, với mục tiêu phát huy hơn nữa vai trò trong việc giám sát, kiểm tra tính tuân thủ, minh bạch trong hoạt động của Công ty, BKS dự kiến sẽ tiếp tục đẩy mạnh hoạt động, tập trung hơn nữa vào công tác kiểm tra nội bộ, cụ thể:

- Tăng cường công tác giám sát tính tuân thủ các quy định, quy chế, thực hiện các cam kết trong hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên;
- Định kỳ và đột xuất kiểm tra việc hạch toán, lập Báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty và các đơn vị thành viên;
- Chủ động nghiên cứu, tư vấn và đề xuất với HĐQT, BGĐ các biện pháp nhằm nâng cao tính minh bạch, giám sát và phòng ngừa rủi ro trong hoạt động kinh doanh, vận hành.

3.2 Tổng hợp báo cáo tự đánh giá của các Thành viên BKS:

Trong năm 2025, các thành viên BKS đã tham gia đầy đủ 02 cuộc họp của BKS. Ngoài ra, theo phân công của Trưởng BKS, từng thành viên theo lĩnh vực chuyên môn của mình, đã chủ động triển khai nhiệm vụ giám sát, kiểm tra đối với hoạt động của HĐQT, TGĐ và các phòng ban chuyên môn của Công ty cũng như các đơn vị thành viên. Các Thành viên BKS tự đánh giá đã hoàn thành chức năng, nhiệm vụ của thành viên BKS theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trình ĐHĐCĐ xem xét và phê duyệt.

Xin cảm ơn./.

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

(đã ký)

NGUYỄN THÀNH TRUNG

Ghi chú:

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------ଓ ❀ ଌ----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 05/2026/TTr- HĐQT-VCR	----------ଓ ❀ ଌ----------
	Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

Dựa trên cơ sở số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("**Công ty**") trên Báo cáo tài chính hợp nhất là **27.040 tỷ đồng.**

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") Công ty thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2025 như sau:

Toàn bộ lợi nhuận sẽ được giữ lại sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(đã ký)

TRẦN MAI HOA

Ghi chú:

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------ଓ ❀ ଌ----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 06/2026/TTr- HĐQT-VCR	----------ଓ ❀ ଌ----------
	Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Phê duyệt thù lao cho thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

- *Căn cứ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty Cổ phần Vincom Retail (“**Công ty**”);*
- *Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL của Công ty ngày 22/04/2025 (“**Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024**”),*

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) và Ban kiểm soát (“**BKS**”) của Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) mức thù lao cho thành viên HĐQT, thành viên BKS trong năm 2025 và kế hoạch chi trả trong năm 2026 như sau:

1. **Thù lao đã chi trả trong năm 2025:**

- Thù lao cho HĐQT là 4,52 tỷ đồng;
- Thù lao cho BKS là 0,52 tỷ đồng.

Như vậy việc chi trả thù lao này đã thực hiện đúng với Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

2. **Mức thù lao dự kiến chi trả trong năm 2026:**

Căn cứ vào kế hoạch kinh doanh dự kiến năm 2026, kính trình ĐHĐCĐ thông qua mức chi trả thù lao cho HĐQT và BKS như sau:

- Thù lao của HĐQT tối đa 10 tỷ đồng;
- Thù lao của BKS tối đa 1,5 tỷ đồng.

Trình ĐHĐCĐ thông qua việc giao cho Chủ tịch HĐQT quyết định mức thù lao cụ thể cho các thành viên HĐQT và Trưởng BKS quyết định mức thù lao cụ thể cho các thành viên BKS nằm trong tổng mức thù lao nêu trên.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

TM. BAN KIỂM SOÁT	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT	**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
(đã ký)	*(đã ký)*
NGUYỄN THÀNH TRUNG	**TRẦN MAI HOA**

Ghi chú:

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

----------ଓ ❀ ଌ----------

Số: 07/2026/TTr- HĐQT-VCR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------ଓ ❀ ଌ----------

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Phê duyệt công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;*
- *Căn cứ Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20 tháng 11 năm 2015;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Vincom Retail ("**Công ty**"),*

Căn cứ đề xuất của Ban Kiểm soát và trên cơ sở đánh giá về năng lực chuyên môn, uy tín nghề nghiệp, kinh nghiệm kiểm toán đối với các công ty niêm yết cũng như mức độ đáp ứng các tiêu chuẩn độc lập theo quy định của pháp luật, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") xem xét và thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm tài chính 2026 của Công ty với thông tin:

- Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
- Mã số thuế: 0100112500

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam là đơn vị kiểm toán thuộc nhóm các công ty kiểm toán uy tín quốc tế, có kinh nghiệm kiểm toán cho nhiều doanh nghiệp niêm yết và tổ chức lớn tại Việt Nam. Việc lựa chọn đơn vị kiểm toán nhằm đảm bảo tính minh bạch, khách quan và tuân thủ các chuẩn mực kiểm toán cũng như các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời góp phần nâng cao chất lượng quản trị và công bố thông tin của Công ty.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(đã ký)

TRẦN MAI HOA

Ghi chú:

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

----------ꕥ ❁ ꕥ----------

Số: 08/2026/TTr-HĐQT-VCR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------ꕥ ❁ ꕥ----------

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
(V/v: Thay đổi ngành, nghề kinh doanh)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Vincom Retail **("Công ty")**;*
- *Căn cứ Quyết định số 36/2025/QĐ -TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 29/09/2025 về ban hành ngành kinh tế Việt Nam* ("***QĐ 36/2025***");
- *Căn cứ nhu cầu và định hướng hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty,*

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") xem xét và thông qua về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Quyết định 36/2025 với nội dung như sau:

1. Bổ sung ngành nghề kinh doanh như sau:

STT	Ngành nghề đề xuất bổ sung	Mã ngành	Lý do
1	Cho thuê tài sản vô hình phi tài chính	7740	Theo nhu cầu mở rộng phạm vi hoạt động của Công ty
2	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229	
3	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210	
4	Dịch vụ đóng gói	8292	

2. Cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Quyết định 36/2025 như sau

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh đã đăng ký	Mã ngành	Ngành nghề kinh doanh cập nhật theo QĐ 36/2025	Mã Ngành
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản	6820 (Chính)	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản	6821 (chính)
			Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng (trừ dịch vụ đấu giá tài sản)	6829

2	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO	4791	Hoạt động dịch vụ trung gian bán lẻ Chi tiết: Hoạt động thực hiện trên nền tảng kỹ thuật số hoặc qua các kênh phi kỹ thuật số (giao hàng tận nhà, qua điện thoại, qua thư....). (Loại trừ các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa Nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật)	4790
4	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Hoạt động tư vấn đầu tư; - Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng	6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Hoạt động tư vấn đầu tư; tư vấn ngân hàng, tài chính; - Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng;	6619
3	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO	4799	Không quy định	
5	Xây dựng nhà để ở Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng	4101	Xây dựng nhà để ở	4101
6	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí Dịch vụ giải trí (trừ các hoạt động Nhà nước cấm)	9000	Hoạt động sáng tác văn học và sáng tác âm nhạc	9011
			Hoạt động sáng tạo nghệ thuật thị giác	9012
			Hoạt động sáng tạo nghệ thuật khác	9019
			Hoạt động biểu diễn nghệ thuật	9020
			Hoạt động của cơ sở và địa điểm nghệ thuật	9031
			Hoạt động hỗ trợ khác cho sáng tạo nghệ thuật và biểu diễn nghệ thuật	9039
7	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư	7020	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác	7020
8	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (không bao gồm các hoạt động thuộc ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài)	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở; Cho thuê và vận hành nhà ở và đất ở; Cho thuê và vận hành nhà và đất không để ở; Kinh doanh bất động sản khác (không bao gồm các hoạt động thuộc ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài)	6810

9	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ (thành lập cơ sở bán lẻ) các hàng hóa theo quy định của pháp luật (loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO và các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)	4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới (trừ ô tô, mô tô, xe máy và các bộ phận phụ trợ)	4773
10	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Dịch vụ xếp chỗ ở khách sạn	5510	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510
11	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ (có lập cơ sở bán lẻ) các hàng hóa không thuộc danh mục cấm và hạn chế xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc không thuộc diện hạn chế theo cam kết quốc tế trong các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên (CPC 631, 632).	4719	Bán lẻ tổng hợp khác	4719
12	Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh	4721	Bán lẻ lương thực	4721
13	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	4711	Bán lẻ tổng hợp với lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn	4711
14	Bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ	4631	Bán buôn gạo, lúa mỳ, sản phẩm từ ngũ cốc khác, bột mỳ	4631
15	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh	4722	Bán lẻ thực phẩm	4722
16	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh	4723	Bán lẻ đồ uống	4723
17	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh	4724	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào	4724
18	Bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt khác trong các cửa hàng chuyên doanh	4751	Bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt khác	4751
19	Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh	4761	Bán lẻ sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm	4761
20	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh	4771	Bán lẻ hàng may mặc, giày, dép, hàng da và giả da	4771

21	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào lưu động hoặc tại chợ	4781	Không quy định	
22	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh	4772	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh	4772
23	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh.	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu	8299
24	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép	4641	Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép	4641
25	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu	4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu	4679

Thời điểm thực hiện việc bổ sung ngành nghề kinh doanh: Trong vòng 6 (sáu) tháng kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua.

Giao Người đại diện theo pháp luật theo quy định tại Điều lệ của Công ty:

1. Triển khai các thủ tục liên quan để đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty theo quy định pháp luật và thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện các thủ tục bổ sung những ngành nghề nêu trên;
2. Triển khai sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty cho phù hợp với việc bổ sung ngành nghề kinh doanh nêu trên; ký, ban hành bản Điều lệ theo quy định của pháp luật.

HĐQT kính trình Quý Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(đã ký)

TRẦN MAI HOA

Ghi chú:

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------ଓ ❁ ᘐ----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 09/2026/TTr-HĐQT-VCR	----------ଓ ❁ ᘐ----------

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v: Sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;*
- *Căn cứ theo các tiêu chí về quản trị công ty theo Thẻ điểm quản trị ASEAN đối với các công ty niêm yết ("**ACGS**");*
- *Căn cứ nhu cầu thực tế của Công ty cổ phần Vincom Retail ("**Công ty**") về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh theo Tờ trình về việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh 08/2026/TTr-HĐQT-VCR của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") ngày 25/03/2026;*

HĐQT Công ty trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty. Các nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ theo Phụ lục đính kèm Tờ trình này ("**Nội dung sửa đổi**").

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua Điều lệ mới của Công ty bao gồm các Nội dung sửa đổi. Các điều khoản khác của Điều lệ không sửa đổi, bổ sung vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

Điều lệ mới có hiệu lực kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua và thay thế cho Điều lệ toàn văn ban hành ngày 22/04/2025 cùng các bản Phụ lục sửa đổi, bổ sung Điều lệ đã được ban hành trước đây.

Giao các Người đại diện theo pháp luật được quy định tại Điều lệ của Công ty tổ chức hoàn thiện, ký ban hành Điều lệ mới theo quy định.

Điều lệ mới sau khi được ban hành sẽ được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: https://vincom.com.vn/, mục Quan hệ cổ đông/Hồ sơ doanh nghiệp.

Trân trọng cảm ơn.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT

(đã ký)

TRẦN MAI HOA

Ghi chú:

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.

PHỤ LỤC

NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

STT	Điều	Nội dung tại Điều Lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi	Lí do sửa đổi
1	Định nghĩa	"Sở Giao Dịch Chứng Khoán" là nơi giao dịch chính thức kinh doanh cổ phiếu, trái phiếu và các loại chứng khoán khác mà tại đó cổ phiếu của Công ty được niêm yết.	"**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**" là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con nơi quản lý, giám sát các giao dịch chính thức ~~kinh doanh~~ đối với ~~cổ phiếu, trái phiếu và các loại~~ chứng khoán ~~khác mà tại đó cổ phiếu~~ của Công ty được niêm yết.	Sửa kỹ thuật, định nghĩa lại đúng bản chất của Sở giao dịch chứng khoán là cơ quan quản lý không phải là nơi giao dịch chứng khoán.
2	3.3	Trụ sở chính của Công ty: 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: 024-39756699 Email: info@vincom.com.vn	Trụ sở chính của Công ty: 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: 024-39756699 Email: info@vincom.com.vn	Cập nhật địa giới hành chính
3	3.4	Công ty thành lập Công Ty Con, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh theo quy định của pháp luật, phù hợp với lĩnh vực hoạt động kinh doanh để hỗ trợ các mục tiêu của Công ty.	Công ty thành lập Công Ty Con, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh theo quy định của pháp luật, phù hợp với lĩnh vực hoạt động kinh doanh để ~~hỗ trợ~~ thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của HĐQT và trong phạm vi luật pháp cho phép.	Điều chỉnh theo Điều lệ mẫu quy định tại Thông tư 116/2020/TT-BTC
4	3.6	Thời hạn hoạt động của Công ty là vô hạn. Công ty có thể thay đổi thời hạn hoạt động theo một nghị quyết của ĐHĐCĐ	Trừ khi giải thể hoặc chấm dứt hoạt động theo quy định pháp luật, thời hạn hoạt động của Công ty là vô hạn. Công ty có thể thay đổi thời hạn hoạt động theo một nghị quyết của ĐHĐCĐ.	Điều chỉnh để bao quát đủ các trường hợp có thể xảy ra trên thực tế

5	4.1	Ngành nghề đăng ký kinh doanh	I. **Điều chỉnh ngành nghề kinh doanh khớp Quyết định số 36/2025/QĐ -TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 29/09/2025 về ban hành ngành kinh tế Việt Nam** **II. Bổ sung ngành nghề kinh doanh mới theo nhu cầu kinh doanh gồm:** 1. Cho thuê tài sản vô hình phi tài chính (mã ngành 7740) 2. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (mã ngành 5229) 3. Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (Mã ngành 5210) 4. Dịch vụ đóng gói (Mã ngành 8292)	Điều chỉnh Ngành nghề kinh doanh của Công ty (chi tiết tại Căn cứ vào tờ trình về việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh 08/2026/TTr-HĐQT-VCR của Hội đồng quản trị ("HĐQT") ngày 25/03/2026)
6	8.1	Không quy định	e) Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây: (i) Vi phạm pháp luật; (ii) Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác; (iii) Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính có thể xảy ra đối với Công ty.	Bổ sung nghĩa vụ của cổ đông theo Điều 119 Luật Doanh nghiệp 2020
7	8.6	Không quy định	8.6. Chính sách và quy trình thực hiện quyền của Cổ Đông: a) Công ty luôn nỗ lực đảm bảo các điều kiện tốt nhất để các Cổ Đông có thể thực hiện đầy đủ các quyền của mình theo quy định của Pháp Luật và Điều Lệ trên cơ sở đối xử công bằng, bình đẳng với Cổ Đông. b) Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để tham dự đầy đủ nhất tại các cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và bất thường của Công ty trong năm. Để hỗ trợ cho Cổ Đông thực hiện các quyền và lợi ích của mình cho cuộc họp ĐHĐCĐ, Công ty tiến hành gửi Thông báo mời họp tới Cổ Đông trước ít nhất 21 ngày (hoặc dài hơn tùy điều kiện thực tế) tính tới ngày tổ chức. Cổ Đông có quyền đưa ra ý kiến, đề xuất đối với chương trình họp ĐHĐCĐ bằng cách gửi văn bản tới Công Ty. Tại các cuộc họp ĐHĐCĐ, Công ty thực hiện thảo luận cởi mở. Cổ Đông được đặt câu hỏi, và Công ty tôn trọng tất cả các ý kiến đóng góp cho sự phát triển	Bổ sung phù hợp với thực tế Công ty đang triển khai theo ACGS

			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. c) Cổ Đông thực hiện việc biểu quyết tại các cuộc họp ĐHĐCĐ phù hợp với Pháp Luật và Điều Lệ thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử (không bằng hình thức giơ tay) 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.	
8	23.6.c	c) HĐQT tổ chức kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của đại diện BKS hoặc của Cổ Đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty	c) HĐQT tổ chức kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của đại diện BKS hoặc của Cổ Đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty và đảm bảo Ban kiểm phiếu có ít nhất 01 thành viên độc lập để giám sát tính hợp lệ và kiểm soát kết quả kiểm phiếu	Phù hợp với mục A.2.11 ACGS và phù hợp với thực tế Công ty đang triển khai
9	24.1	Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau.	Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt~~, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài~~ và tiếng Anh và có các nội dung chủ yếu sau	Phù hợp Thông tư 68/2024/TT-BTC về việc phải công bố thông tin bằng tiếng Anh
10	24.3	Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau.	Biên bản được lập bằng tiếng Việt và Anh ~~tiếng nước ngoài~~ đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp	Phù hợp Thông tư 68/2024/TT-BTC về việc phải

		Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản tiếng Việt được áp dụng.	có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản tiếng Việt và tiếng Anh ~~nước ngoài~~ thì nội dung trong biên bản tiếng Việt được áp dụng	công bố thông tin bằng tiếng Anh
11	26.4	Thành viên HĐQT phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 155.1 và Điều 155.2 Luật Doanh Nghiệp và không nhất thiết phải là Cổ Đông của Công ty	Thành viên HĐQT phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 155 Luật Doanh Nghiệp và pháp luật liên quan; không nhất thiết phải là Cổ Đông của Công ty. Thành viên HĐQT của Công ty chỉ được đồng thời là thành viên HĐQT hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác.	Phù hợp với quy định tại Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025
12	27.2.n	Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến để ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết	Duyệt chương trình, nội dung tài liệu họp ĐHĐCĐ/tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản; triệu tập họp ĐHĐCĐ và/hoặc tổ chức việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết	Cụ thể hóa quy định để thuận lợi trong việc áp dụng/thực hiện.
13	27.2.s	Không quy định	Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc (Giám đốc), Người phụ trách quản trị công ty và người quản lý khác của công ty	Bổ sung phù hợp với khoản 8 Điều 278 Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Điểm a khoản 81 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP
14	29.12.b	Các thành viên HĐQT biểu quyết theo yêu cầu của Chủ tịch HĐQT và gửi lại phiếu lấy ý kiến đã được trả lời theo thời hạn ghi trong Phiếu lấy ý kiến	Các thành viên HĐQT biểu quyết theo yêu cầu của Chủ tịch HĐQT và gửi lại phiếu lấy ý kiến đã được trả lời theo cách thức và thời hạn ghi trong Phiếu lấy ý kiến	Cụ thể hóa quy định để thuận lợi trong việc áp dụng/thực hiện.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 10/2026/TTr-HĐQT-VCR	----------
	Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
(V/v: Sửa đổi, bổ sung các Quy chế của Công ty)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Vincom Retail ("**Công ty**");*
- *Căn cứ Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty số 09/2026/TTr-HĐQT-VCR của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") ngày 25/03/2026;*

HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") xem xét và thông qua việc sửa đổi, bổ sung các Quy chế của Công ty gồm:

1. **Quy chế nội bộ về quản trị**: Các nội dung sửa đổi, bổ sung theo Phụ lục 01 đính kèm Tờ trình này;
2. **Quy chế hoạt động của HĐQT**: Các nội dung sửa đổi, bổ sung theo Phụ lục 02 đính kèm Tờ trình này;

(Các quy chế tại mục 1 và mục 2 sau đây gọi chung là "**Các Quy Chế**").

Các điều, khoản khác của Các Quy Chế không sửa đổi, bổ sung theo Tờ trình này vẫn giữ nguyên giá trị hiệu lực thi hành.

Giao HĐQT tổ chức việc hoàn thiện và ban hành Các Quy Chế được cập nhật các nội dung sửa đổi, bổ sung theo Tờ trình. Các Quy Chế mới sau khi được ban hành sẽ thay thế cho các quy chế ngày 22/04/2025, có hiệu lực kể từ ngày ĐHĐCĐ thông qua và được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: *https://vincom.com.vn/*, mục Quan hệ cổ đông/Hồ sơ doanh nghiệp.

Trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(đã ký)

TRẦN MAI HOA

PHỤ LỤC 01 – CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(Đính kèm Tờ trình số 10/2026/TTr-HĐQT-VCR của Hội đồng quản trị ngày 25 tháng 03 năm 2026)

STT	Điều	Nội dung tại Quy chế quản trị nội bộ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi	Lí do sửa đổi
1	Khoản 2.10 Điều 2	2.10. Cách thức biểu quyết: a) Việc biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu thực hiện như sau: - Các nội dung biểu quyết được ghi trong thẻ biểu quyết sẽ được cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết bằng việc lựa chọn phương án "tán thành" hoặc "không tán thành" hoặc "không có ý kiến" vào từng nội dung cần lấy ý kiến. - Các cổ đông bỏ phiếu theo nguyên tắc sau: + Việc bỏ phiếu được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của Chủ tọa cuộc họp hoặc Trưởng ban kiểm phiếu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu vào thùng phiếu hoặc sau 30 phút kể từ thời điểm bắt đầu bỏ phiếu tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, hòm phiếu sẽ được niêm phong; + Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc và thùng phiếu được niêm phong; - Các thẻ biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm: + Thẻ không theo mẫu do Ban Tổ chức phát ra và không có dấu của Công ty; + Thẻ bị rách, gạch, tẩy xóa, sửa chữa; + Thẻ không có chữ ký của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền; + Phiếu ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu dẫn đến việc Ban kiểm phiếu không xác định được ý kiến của người bỏ phiếu; + Thẻ có ghi nhiều ý kiến khác nhau trong cùng một nội dung biểu quyết thì phần biểu quyết đó không hợp lệ;	2.10 Cách thức biểu quyết và bầu cử tại ĐHĐCĐ: a) Việc biểu quyết các nội dung trình ĐHĐCĐ thực hiện theo Quy chế tổ chức và hoạt động được ĐHĐCĐ thông qua tại Đại hội hoặc Quy chế được gửi kèm theo Phiếu lấy ý kiến Cổ đông (trong trường hợp lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản). ~~theo hình thức bỏ phiếu thực hiện như sau:~~ ~~- Các nội dung biểu quyết được ghi trong thẻ biểu quyết sẽ được cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết bằng việc lựa chọn phương án "tán thành" hoặc "không tán thành" hoặc "không có ý kiến" vào từng nội dung cần lấy ý kiến.~~ ~~- Các cổ đông bỏ phiếu theo nguyên tắc sau:~~ ~~+ Việc bỏ phiếu được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của Chủ tọa cuộc họp hoặc Trưởng ban kiểm phiếu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu vào thùng phiếu hoặc sau 30 phút kể từ thời điểm bắt đầu bỏ phiếu tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, hòm phiếu sẽ được niêm phong;~~ ~~+ Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc và thùng phiếu được niêm phong;~~ ~~- Các thẻ biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:~~ ~~+ Thẻ không theo mẫu do Ban Tổ chức phát ra và không có dấu của Công ty;~~ ~~+ Thẻ bị rách, gạch, tẩy xóa, sửa chữa;~~ ~~+ Thẻ không có chữ ký của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền;~~ ~~+ Phiếu ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu dẫn đến việc Ban kiểm phiếu không xác định được ý kiến của người bỏ phiếu;~~ ~~+ Thẻ có ghi nhiều ý kiến khác nhau trong cùng một nội dung biểu quyết thì phần biểu quyết đó không hợp lệ;~~ ~~- Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua trong thẻ biểu quyết là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần~~	Dẫn chiếu đến Quy chế tổ chức và hoạt động ĐHĐCĐ và Quy chế bầu cử thành viên HĐQT/BKS tại từng thời điểm để linh hoạt và phù hợp với tình hình thực tế áp dụng cách thức biểu quyết và bầu cử tương ứng.

		- Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua trong thẻ biểu quyết là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác; - Trường hợp cổ đông trong quá trình ghi thẻ biểu quyết bị nhầm lẫn với điều kiện chưa bỏ vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu thì được quyền trực tiếp gặp Trưởng ban kiểm phiếu xin đổi lại thẻ biểu quyết nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông. b) Việc biểu quyết theo hình thức biểu quyết trực tiếp (trong trường hợp không áp dụng hình thức bỏ phiếu) thực hiện như sau: Cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ thẻ biểu quyết của mình lên hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Chủ tọa hoặc Đoàn Chủ tịch. Ban kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội. c) Việc bầu thành viên HĐQT/BKS được thực hiện theo Quy chế bầu thành viên HĐQT/BKS thông qua tại Đại hội hoặc Quy chế được gửi kèm theo Phiếu lấy ý kiến cổ đông (trong trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản). d) Trong trường hợp Công ty áp dụng hình thức bỏ phiếu điện tử: (i) 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. (ii) Cổ đông thực hiện việc bỏ phiếu điện tử theo hướng dẫn của Ban Tổ chức tại Đại hội. (iii) 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. (iv) 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	~~biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác;~~ ~~- Trường hợp cổ đông trong quá trình ghi thẻ biểu quyết bị nhầm lẫn với điều kiện chưa bỏ vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu thì được quyền trực tiếp gặp Trưởng ban kiểm phiếu xin đổi lại thẻ biểu quyết nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.~~ ~~b) Việc biểu quyết theo hình thức biểu quyết trực tiếp (trong trường hợp không áp dụng hình thức bỏ phiếu) thực hiện như sau: Cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ thẻ biểu quyết của mình lên hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Chủ tọa hoặc Đoàn Chủ tịch. Ban kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.~~ ~~c)~~ b) Việc bầu thành viên HĐQT/BKS được thực hiện theo Quy chế bầu cử thành viên HĐQT/BKS được ĐHĐCĐ thông qua tại Đại hội hoặc Quy chế được gửi kèm theo Phiếu lấy ý kiến cổ đông (trong trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản). ~~d) Trong trường hợp Công ty áp dụng hình thức bỏ phiếu điện tử:~~ ~~(i) 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.~~ ~~(ii) Cổ đông thực hiện việc bỏ phiếu điện tử theo hướng dẫn của Ban Tổ chức tại Đại hội.~~ ~~(iii) 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.~~ ~~(iv) 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.~~ ~~(v) Kết quả biểu quyết sẽ được Ban kiểm phiếu công bố tại Đại hội ngay sau khi hoàn tất công tác kiểm 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. (v) Kết quả biểu quyết sẽ được Ban kiểm phiếu công bố tại Đại hội ngay sau khi hoàn tất công tác kiểm phiếu.		
2	Khoản 2.11 Điều 2	2.11 Cách thức kiểm phiếu: a) Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề nghị và được ĐHĐCĐ thông qua để thực hiện việc kiểm phiếu tại cuộc họp. b) Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu theo quy định như sau: - Ban kiểm phiếu làm việc trong 01 phòng/khu vực riêng. - Ban kiểm phiếu có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử trong việc kiểm phiếu. - Kiểm tra tính hợp lệ của Thẻ biểu quyết. - Kiểm tra lần lượt từng Thẻ biểu quyết và ghi kết quả kiểm phiếu. - Tính toán và loại bỏ số cổ phần không được quyền biểu quyết của cổ đông có liên quan (nếu có ở từng nội dung cần biểu quyết). - Niêm phong toàn bộ Thẻ biểu quyết, bàn giao lại cho Trưởng Ban kiểm phiếu. c) Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu: - Sau khi kiểm phiếu xong, Ban kiểm phiếu lập Biên bản kết quả kiểm phiếu; - Nội dung Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau: + Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp; + Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết; + Thời gian, địa điểm tiến hành việc kiểm phiếu; + Thành phần Ban kiểm phiếu;	2.11 Cách thức kiểm phiếu: a) Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề nghị và được ĐHĐCĐ thông qua để thực hiện việc kiểm phiếu tại ~~cuộc họp.~~ Đại hội. Ban kiểm phiếu có ít nhất 01 thành viên độc lập để giám sát tính hợp lệ và kiểm soát kết quả kiểm phiếu b) Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu và lập Biên bản kiểm phiếu theo cách thức quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động của ĐHĐCĐ, công bố báo cáo kết quả kiểm phiếu trước Đại hội. ~~theo quy định như sau:~~ ~~- Ban kiểm phiếu làm việc trong 01 phòng/khu vực riêng.~~ ~~- Ban kiểm phiếu có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử trong việc kiểm phiếu.~~ ~~- Kiểm tra tính hợp lệ của Thẻ biểu quyết.~~ ~~- Kiểm tra lần lượt từng Thẻ biểu quyết và ghi kết quả kiểm phiếu.~~ ~~- Tính toán và loại bỏ số cổ phần không được quyền biểu quyết của cổ đông có liên quan (nếu có ở từng nội dung cần biểu quyết).~~ ~~- Niêm phong toàn bộ Thẻ biểu quyết, bàn giao lại cho Trưởng Ban kiểm phiếu.~~ ~~c) Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu:~~ ~~- Sau khi kiểm phiếu xong, Ban kiểm phiếu lập Biên bản kết quả kiểm phiếu;~~ ~~- Nội dung Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau:~~ ~~+ Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;~~ ~~+ Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;~~ ~~+ Thời gian, địa điểm tiến hành việc kiểm phiếu;~~ ~~+ Thành phần Ban kiểm phiếu;~~ ~~+ Tổng số Cổ đông có quyền biểu quyết tham gia dự họp;~~	Việc biểu quyết, bầu cử sẽ được thông qua trong Quy chế tổ chức và hoạt động được ĐHĐCĐ thông qua tại từng kỳ tổ chức Đại hội

		+ Tổng số Cổ đông có quyền biểu quyết tham gia dự họp; + Tổng số Cổ đông có quyền biểu quyết tham gia bỏ phiếu; + Phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết; + Số và tỷ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ; + Số và tỷ lệ quyền biểu quyết cho từng vấn đề; + Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề; + Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng; + Biên bản kiểm phiếu phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm phiếu.	~~+ Tổng số Cổ đông có quyền biểu quyết tham gia bỏ phiếu;~~ ~~+ Phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;~~ ~~+ Số và tỷ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ;~~ ~~+ Số và tỷ lệ quyền biểu quyết cho từng vấn đề;~~ ~~+ Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;~~ ~~+ Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;~~ ~~+ Biên bản kiểm phiếu phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm phiếu.~~	
3	Khoản 2.13 Điều 2	2.13 Thông báo kết quả kiểm phiếu: Kết quả kiểm phiếu được Ban kiểm phiếu công bố ngay tại cuộc họp ĐHĐCĐ, trước khi bế mạc Đại hội	~~2.13 Thông báo kết quả kiểm phiếu:~~ ~~Kết quả kiểm phiếu được Ban kiểm phiếu công bố ngay tại cuộc họp ĐHĐCĐ, trước khi bế mạc Đại hội~~	Việc thông báo kết quả kiểm phiếu sẽ quy định trong Quy chế tổ chức và hoạt động được ĐHĐCĐ thông qua tại từng kỳ tổ chức Đại hội
4	Khoản 2.15 Điều 2	2.15 Lập biên bản họp ĐHĐCĐ: a) Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây: - Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công ty; - Thời gian và địa điểm họp ĐHĐCĐ; - Chương trình họp và nội dung cuộc họp; - Họ, tên chủ tọa và thư ký; - Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp ĐHĐCĐ về từng vấn đề trong chương trình họp; - Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký	2.15 Lập biên bản họp ĐHĐCĐ: a) Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt~~, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài,~~ và tiếng Anh và có các nội dung chủ yếu sau đây: - Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công ty; - Thời gian và địa điểm họp ĐHĐCĐ; - Chương trình họp và nội dung cuộc họp; - Họ, tên chủ tọa và thư ký; - Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp ĐHĐCĐ về từng vấn đề trong chương trình họp; - Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;	Phù hợp Thông tư 68/2024/TT-BTC về việc phải công bố thông tin bằng tiếng Anh

		cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng; - Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp; - Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng; - Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của HĐQT tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp. b) Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản. c) Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.	- Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp; - Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng; - Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của HĐQT tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp. b) Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản. c) Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng ~~nước ngoài~~Anh đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng ~~nước ngoài~~Anh thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.	
5	Khoản 3.2.d Điều 2	d) Chủ tịch HĐQT chỉ đạo việc kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của đại diện BKS hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây: (i) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp; (ii) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết; (iii) Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số	d) Chủ tịch HĐQT chỉ đạo việc kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của đại diện BKS hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty và đảm bảo Ban kiểm phiếu có ít nhất 01 thành viên độc lập để giám sát tính hợp lệ và kiểm soát kết quả kiểm phiếu. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây: (i) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp; (ii) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết; (iii) Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ	Phù hợp với mục A.2.11 ACGS

		phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết; (iv) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề; (v) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng; (vi) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu. Các thành viên HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.	và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết; (iv) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề; (v) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng; (vi) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu. Các thành viên HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.	
6	Khoản 4 Điều 2	**Trình tự, thủ tục họp ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết bằng hình thức hội nghị trực tuyến và hình thức hội nghị trực tiếp kết hợp với trực tuyến:** 4.1. Công ty có thể tổ chức họp ĐHĐCĐ dưới hình thức hội nghị trực tuyến (e- GMS) hoặc hình thức hội nghị trực tiếp kết hợp với trực tuyến theo quyết định của HĐQT hoặc khi xảy ra các sự kiện bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố, bạo loạn, các quyết định hạn chế/cấm từ cơ quan Nhà nước ... làm ảnh hưởng đến việc tổ chức ĐHĐCĐ theo hình thức hội nghị trực tiếp. 4.2. Trong trường hợp HĐQT quyết định triệu tập tổ chức họp ĐHĐCĐ theo các hình thức như quy định tại mục 4.1 nêu trên, HĐQT chịu trách nhiệm ban hành và công bố Quy chế tổ chức họp, biểu quyết tại ĐHĐCĐ theo hình thức họp tương ứng.	**Trình tự, thủ tục họp ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết bằng hình thức hội nghị trực tuyến và hình thức hội nghị trực tiếp kết hợp với trực tuyến:** 4.1. Công ty có thể tổ chức họp ĐHĐCĐ dưới hình thức hội nghị trực tuyến (e- GMS) hoặc hình thức hội nghị trực tiếp kết hợp với trực tuyến theo quyết định của HĐQT **tại từng thời điểm** hoặc khi xảy ra các sự kiện bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố, bạo loạn, các quyết định hạn chế/cấm từ cơ quan Nhà nước ... làm ảnh hưởng đến việc tổ chức ĐHĐCĐ theo hình thức hội nghị trực tiếp. 4.2. Trong trường hợp HĐQT quyết định triệu tập tổ chức họp ĐHĐCĐ theo các hình thức như quy định tại mục 4.1 nêu trên, ~~HĐQT chịu trách nhiệm ban hành và công bố~~ cách thức để Cổ đông tham dự và biểu quyết/bầu cử tại ĐHĐCĐ được áp dụng theo Quy chế tổ chức và hoạt động của ĐHĐCĐ/Quy chế bầu cử tương ứng với hình thức họp tại từng thời điểm.	Dẫn chiếu đến Quy chế tổ chức và hoạt động ĐHĐCĐ và Quy chế bầu cử cho phù hợp với tình hình thực tế áp dụng cách thức biểu quyết/bầu cử tương ứng với hình thức họp.

7	Mục 2.4. Điều 3	2.4 Thành viên HĐQT phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty. Thành viên HĐQT Công ty chỉ được đồng thời là thành viên HĐQT tại tối đa 05 công ty khác.	2.4 Thành viên HĐQT phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty. Thành viên HĐQT Công ty chỉ được đồng thời là thành viên HĐQT, thành viên Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác.	Sửa đổi phù hợp với khoản 3 Điều 275 Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi khoản 78 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP
8	Điều 6. Người phụ trách quản trị công ty	Không quy định	1. HĐQT bổ nhiệm 01 Người phụ trách quản trị để hỗ trợ công tác quản trị tại Công ty. Người phụ trách quản trị có thể kiêm nhiệm là Thư ký Công ty theo quy định tại Điều 156.5 Luật Doanh Nghiệp. 2. Người phụ trách quản trị Công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty. 2. Người phụ trách quản trị có các quyền và nghĩa vụ sau: a) Tư vấn HĐQT trong việc tổ chức họp ĐHĐCĐ theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và Cổ Đông; b) Chuẩn bị các cuộc họp HĐQT và ĐHĐCĐ theo yêu cầu của HĐQT; c) Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp; d) Tham dự các cuộc họp; e) Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của HĐQT phù hợp với quy định của pháp luật; f) Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp HĐQT và các thông tin khác cho thành viên HĐQT; g) Giám sát và báo cáo HĐQT về hoạt động công bố thông tin của Công ty; h) Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan; i) Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều Lệ; j) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.	Điều chỉnh theo Quy chế mẫu quy định tại Thông tư 116/2020/TT-BTC

PHỤ LỤC 02 – CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(Đính kèm Tờ trình số 10/2026/TTr-HĐQT-VCR của Hội đồng quản trị ngày 25 tháng 03 năm 2026)

STT	Điều	Nội dung tại Quy chế hoạt động của HĐQT hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi	Lí do sửa đổi
1	Điều 3.f	Không quy định	f) Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc (Giám đốc), Người phụ trách quản trị công ty và người quản lý khác của công ty	Bổ sung phù hợp với khoản 8 Điều 278 Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Điểm a khoản 81 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP
2	Điều 6.2	Thành viên HĐQT Công ty chỉ được đồng thời là thành viên HĐQT tại tối đa 05 công ty khác và không nhất thiết phải là Cổ đông của Công ty.	Thành viên HĐQT Công ty chỉ được đồng thời là thành viên HĐQT, thành viên Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác và không nhất thiết phải là Cổ đông của Công ty.	Sửa đổi phù hợp với khoản 3 Điều 275 Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi khoản 78 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

MẪU PHIẾU BIỂU QUYẾT

Tên cổ đông/Người bỏ phiếu:

Số đăng ký sở hữu:

Số cổ phần sở hữu:

Số cổ phần nhận ủy quyền:

Số cổ phần đã ủy quyền:

Tổng số cổ phần sở hữu/đại diện:

CÁC NỘI DUNG BIỂU QUYẾT:

Chọn tán thành tất cả các nội dung biểu quyết (tích vào đây) ☐

1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị ("HĐQT") và từng thành viên HĐQT độc lập năm 2025. ☐ Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến
2. Thông qua kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT. ☐ Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến
3. Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT. ☐ Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến
4. Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát ("BKS") về kết quả kinh doanh của Công ty, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc năm 2025. ☐ Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến
5. Thông qua Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT. ☐Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến
6. Thông qua thù lao cho thành viên HĐQT và Ban kiểm soát năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT và BKS. ☐ Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến
7. Thông qua công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2026 theo Tờ trình của HĐQT. ☐ Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến

8. Thông qua việc điều chỉnh ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Tờ trình của HĐQT ☐ Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến
9. Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty theo Tờ trình của HĐQT ☐ Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến
10. Thông qua sửa đổi, bổ sung các Quy chế quản trị nội bộ và Quy chế hoạt động của HĐQT theo tờ trình của HĐQT ☐ Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến

Xác nhận biểu quyết để Hệ thống ghi nhận kết quả

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------ଓ ❁ ଓ----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL	**----------ଓ ❁ ଓ----------**

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

(Dự thảo)

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Điều lệ Công ty Cổ phần Vincom Retail ("**Công ty**");*
- *Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty ngày /04/2026;*
- *Biên bản kiểm phiếu biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty ngày /04/2026.*

QUYẾT NGHỊ:

1. **Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và từng thành viên HDQT độc lập năm 2025.**
2. **Thông qua Kết quả kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch kinh doanh năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT.**
3. **Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT.**
4. **Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát ("BKS") về kết quả kinh doanh của Công ty, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc năm 2025.**
5. **Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT.**
6. **Thông qua thù lao cho thành viên HĐQT và BKS năm 2026 theo nội dung Tờ trình của HĐQT và BKS.**
7. **Thông qua công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2026 theo nội dung Tờ trình của HĐQT.**
8. **Thông qua việc điều chỉnh ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Tờ trình của HĐQT**
9. **Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty theo Tờ trình của HĐQT**
10. **Thông qua sửa đổi, bổ sung các Quy chế quản trị nội bộ và Quy chế hoạt động của HĐQT theo tờ trình của HĐQT**
11. **Thi hành nghị quyết**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn chịu trách nhiệm tổ chức và triển khai thực hiện các nội dung Nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- *UBCKNN, Sở GDCKTPHCM;*
- *Lưu VP Công ty.*

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ghi chú:

Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.