

KIẾN TẠO GIÁ TRỊ VỮNG BỀN

Báo cáo Phát triển bền vững 2025



Mục lục

CHƯƠNG 01

Danh mục từ viết tắt 04

Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị 06

Thông tin chung 08

Về báo cáo 10

Báo cáo đảm bảo độc lập có giới hạn 12

Tổng quan về Vincom Retail 16

Dấu ấn nổi bật 2025 20

CHƯƠNG 02

Nền tảng chiến lược PTBV 24

Khung quản trị PTBV 26

Định hướng chiến lược PTBV 29

Phân tích rủi ro, cơ hội và tác động môi trường – xã hội (IROs) 35

Đánh giá trọng yếu 40

Gắn kết các bên liên quan 44

CHƯƠNG 03

Phát triển trung tâm thương mại xanh 48

Ứng phó với biến đổi khí hậu trong phát triển và thiết kế trung tâm thương mại 50

Tối ưu năng lượng và giảm phát thải trong vận hành 56

Quản lý tài nguyên nước và xử lý nước thải trong vận hành 64

Quản lý rác thải và thúc đẩy kinh tế tuần hoàn 67

CHƯƠNG 04

Phát triển hệ sinh thái bền vững 70

Đảm bảo quyền lợi và hỗ trợ khách thuê phát triển bền vững 72

Quản lý an toàn và trải nghiệm khách hàng mua sắm 76

Quyền, phúc lợi và phát triển nguồn nhân lực 83

Kiến tạo giá trị cho đối tác và cộng đồng địa phương 88

CHƯƠNG 05

Nền tảng quản trị công ty 98

Tổng quan về quản trị công ty năm 2025 100

Đạo đức kinh doanh và tuân thủ pháp lý 102

Phòng chống tham nhũng và xung đột lợi ích 103

Định hướng nâng cao quản trị phát triển bền vững 104

CHƯƠNG 06

Phụ lục 106

Bảng dữ liệu ESG 108

Chỉ mục chuẩn mực áp dụng GRI 121

Bảng tham chiếu SASB 126

Bảng tham chiếu IFRS S1 (định tính) 128

Danh mục từ viết tắt

Từ viết tắt	Tiếng Việt / Tên đầy đủ
ACGS	Thẻ điểm Quản trị ASEAN
APEA	Giải thưởng Doanh nghiệp Châu Á
AREA	Giải thưởng Doanh nghiệp có trách nhiệm Châu Á
ATSK	An toàn và sức khỏe nghề nghiệp
BCPTBV	Báo cáo Phát triển Bền vững
BCTC	Báo cáo Tài chính
BCTN	Báo cáo Thường niên
BĐKH	Biến đổi khí hậu
BESS	Hệ thống lưu trữ năng lượng bằng pin
BMS	Hệ thống quản lý tòa nhà thông minh
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
BVMT	Bảo vệ môi trường (Luật Bảo vệ Môi trường)
BXD	Bộ Xây dựng
CAGR	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm
CBNV	Cán bộ nhân viên
CĐT	Chủ đầu tư
CNTT	Công nghệ thông tin
COD	Nhu cầu oxy hóa học (chỉ tiêu nước thải)
CQNN	Cơ quan Nhà nước
CSHT	Cơ sở hạ tầng (kỹ thuật)
CSR	Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp
DEI	Đa dạng, công bằng và hòa nhập
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông
EBITDA	Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao
EF	Hệ số phát thải

Từ viết tắt	Tiếng Việt / Tên đầy đủ
EMS	Hệ thống quản lý năng lượng (trong BESS)
ESG	Môi trường – Xã hội – Quản trị công ty
ETF	Quỹ hoán đổi danh mục
EVN	Tập đoàn Điện lực Việt Nam
FTSE	Chỉ số chứng khoán quốc tế FTSE
GFA	Tổng diện tích sàn
GHG	Khí nhà kính (thuật ngữ tiếng Anh sử dụng trong GHG Protocol)
GIS	Hệ thống thông tin địa lý
GJ	Gigajoule (đơn vị năng lượng)
GRI	Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu
HĐQT	Hội Đồng Quản Trị
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
HVAC	Hệ thống điều hòa không khí và thông gió
IEA	Cơ quan Năng lượng Quốc tế
IF-RE	Tiêu chuẩn SASB cho lĩnh vực Cơ sở hạ tầng – Bất động sản
IFRS	Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế
IPCC	Ủy ban Liên chính phủ về Biến đổi Khí hậu
IRO	Tác động, rủi ro và cơ hội (phân tích trọng yếu)
ISAE 3000	Chuẩn mực quốc tế về dịch vụ đảm bảo phi tài chính
ISSB	Hội đồng Chuẩn mực Bền vững Quốc tế
IUCN	Liên minh Bảo tồn Thiên nhiên Quốc tế
KNK	Khí nhà kính
KPI	Chỉ số hiệu quả trọng yếu

Từ viết tắt	Tiếng Việt / Tên đầy đủ
KPTM	Khu phố thương mại
KRI	Chỉ số rủi ro trọng yếu
KSNB	Kiểm soát nội bộ
LED	Đèn điốt phát quang (bóng đèn tiết kiệm điện)
LPG	Khí dầu mỏ hóa lỏng
MSCI	Chỉ số chứng khoán quốc tế MSCI
NCC	Nhà cung cấp
NĐ-CP	Nghị định Chính phủ
NĐT	Nhà đầu tư
NLĐ	Người lao động
NLMT	Năng lượng mặt trời / Điện mặt trời áp mái
NNL	Nguồn nhân lực
OCC	Tỷ lệ lấp đầy
OCOP	Chương trình Mỗi xã một sản phẩm
ODS	Các chất làm suy giảm tầng ôzôn
OPEX	Chi phí vận hành
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
PCS	Hệ thống chuyển đổi điện (trong BESS)
PPA	Hợp đồng mua bán điện trực tiếp
PTBV	Phát triển bền vững
QCĐP	Quy chuẩn kỹ thuật địa phương
QCVN	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia
QĐ-UBND	Quyết định của Ủy ban Nhân dân
QTCT	Quản trị công ty
QTRR	Quản trị rủi ro

Từ viết tắt	Tiếng Việt / Tên đầy đủ
REIT	Quỹ tín thác đầu tư bất động sản
SASB	Hội đồng Chuẩn mực Kế toán Bền vững
SDG	Mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên Hợp Quốc
TCFD	Lực lượng Đặc nhiệm về Công bố Thông tin Tài chính liên quan đến Khí hậu
TGD	Tổng Giám đốc
TOE	Tấn dầu tương đương (đơn vị năng lượng quy đổi)
TP. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TTTT	Trung tâm thương mại
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND	Ủy ban Nhân dân
VC+	Trung tâm thương mại Vincom+
VCC	Trung tâm thương mại Vincom Center
VCCA	Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom
VCP	Trung tâm thương mại Vincom Plaza
VLCA	Cuộc bình chọn Doanh nghiệp Niềm yết
VMM	Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall
VN30	Rổ chỉ số 30 cổ phiếu vốn hóa lớn tại HOSE
VND	Đồng Việt Nam
VRE	Công ty Cổ phần Vincom Retail (mã cổ phiếu HOSE: VRE)
WMO	Tổ chức Khí tượng Thế giới
WRI	Viện Tài nguyên Thế giới
WWF	Quỹ Quốc tế Bảo vệ Thiên nhiên
WWR	Tỷ lệ cửa sổ trên diện tích mặt ngoài công trình

Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Kiến tạo giá trị vững bền

Kính gửi Quý Cổ đông và các Bên liên quan,

Đối với Vincom Retail, phát triển bền vững không phải là một chương trình song hành, mà là cách thức chúng tôi lựa chọn để tăng trưởng, quản trị rủi ro và bảo vệ giá trị doanh nghiệp trong dài hạn. Với đặc thù là doanh nghiệp sở hữu và vận hành danh mục trung tâm thương mại có vòng đời dài, độ phủ rộng và gắn chặt với cộng đồng địa phương, những quyết định về phát triển bền vững hôm nay sẽ trực tiếp định hình hiệu quả vận hành, sức hấp dẫn của tài sản và khả năng chống chịu của mô hình kinh doanh trong nhiều năm tới.

Trên thực tế, Hội Đồng Quản Trị nhận thấy môi trường kinh doanh của ngành bất động sản bán lẻ đang chịu tác động đồng thời từ một số xu hướng và áp lực mang tính cấu trúc. Chi phí vận hành, đặc biệt là chi phí năng lượng, tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí của trung tâm thương mại; trong khi đó, các rủi ro liên quan đến biến đổi khí hậu, thời tiết cực đoan và yêu cầu tuân thủ môi trường ngày càng rõ nét đối với các tài sản có vòng đời dài. Song song, hành vi tiêu dùng đang dịch chuyển mạnh từ mua sắm thuần túy sang các mô hình trải nghiệm, phong cách sống và gắn kết cộng đồng, kéo theo yêu cầu ngày càng cao đối với chất lượng không gian, an toàn vận hành và trách nhiệm xã hội của chủ đầu tư. Ở góc độ thị trường vốn, kỳ vọng của nhà đầu tư về minh bạch, quản trị rủi ro và năng lực phát triển bền vững cũng ngày càng trở thành một yếu tố quan trọng trong đánh giá giá trị doanh nghiệp.

Chiến lược của Công ty tiếp tục được triển khai xoay quanh bốn định hướng: phát triển chuỗi trung tâm thương mại thân thiện môi trường, thúc đẩy tiêu dùng có trách nhiệm, đóng góp vào phát triển cộng đồng, và nâng cao chất lượng quản trị công ty.

Kiến tạo chuỗi trung tâm thương mại thân thiện môi trường là định hướng xuyên suốt trong chiến lược phát triển và vận hành tài sản của Vincom Retail. Công ty từng bước nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và khả năng chống chịu của danh mục trung tâm

thương mại trong toàn bộ vòng đời khai thác. Trong năm 2025, các nguyên tắc thiết kế tối ưu năng lượng và vận hành xanh tiếp tục được triển khai trên hệ thống, với 58/90 trung tâm thương mại đã lắp đặt điện mặt trời áp mái, tạo ra 15,9 triệu kWh điện tái tạo; 100% nước thải được xử lý đạt quy chuẩn và hoạt động phân loại rác thải được duy trì. Tại Asia Responsible Enterprise Awards 2025 (AREA) do Enterprise Asia tổ chức, Vincom Retail được vinh danh là "Chuỗi Trung tâm thương mại Xanh dẫn đầu Việt Nam" ở hạng mục "Lãnh đạo Xanh" (Green Leadership) 2 năm liên tiếp do hội đồng giải thưởng ghi nhận. Những kết quả này là nền tảng bước đầu trong quá trình nâng cao hiệu quả vận hành và giảm tác động môi trường. Bước sang năm 2026, Công ty định hướng tiếp tục tích hợp tiêu chí tối ưu năng lượng ngay từ giai đoạn thiết kế và triển khai các dự án theo hướng công trình xanh, qua đó từng bước cải thiện chất lượng danh mục tài sản trong dài hạn.

Trong việc **thúc đẩy tiêu dùng xanh**, Vincom Retail tiếp cận theo hướng gắn kết với trải nghiệm thực tế của khách hàng và hoạt động kinh doanh của khách thuê. Các chương trình như "Mua Xanh, Ăn Xanh, Đi Xanh, Chơi Xanh" tiếp tục được triển khai trên toàn hệ thống, cùng với các hoạt động giảm thiểu rác thải nhựa và thúc đẩy lối sống thân thiện môi trường. Trong năm 2025, hệ thống đã tổ chức hơn 13.000 sự kiện với sự tham gia của đông đảo khách hàng. Trong thời gian tới, Công ty định hướng tiếp tục mở rộng các hoạt động trải nghiệm, đồng thời từng bước tích hợp các yếu tố bền vững sâu hơn vào quản lý trải nghiệm khách hàng và hệ sinh thái khách thuê.

Đối với nguồn nhân lực và cộng đồng, Vincom Retail duy trì định hướng phát triển môi trường làm việc an toàn, đa dạng và hòa nhập. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục đầu tư vào đào tạo và phát triển đội ngũ, đồng thời phát huy vai trò của các trung tâm thương mại như không gian sinh hoạt cộng đồng, văn hóa và sáng tạo. Các hoạt động này góp phần củng cố nền tảng vận hành ổn định và tạo giá trị dài hạn cho hệ sinh thái bán lẻ mà Công ty đang xây dựng.

Ở khía cạnh quản trị, Vincom Retail tiếp tục nâng cao các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp và từng bước tích hợp các yếu tố phát triển bền vững vào hệ thống quản trị hiện hữu. Năm 2025, Công ty tiếp tục cải thiện điểm số quản trị theo đánh giá của HOSE và duy trì tuân thủ pháp lý trong hoạt động. Trong giai đoạn tới, Công ty định hướng hoàn thiện khung quản trị phát triển bền vững, tăng cường tích hợp với hệ thống quản trị rủi ro doanh nghiệp và từng bước nâng cao chất lượng dữ liệu, đặc biệt trong việc thu thập và quản lý dữ liệu phát thải.

Bên cạnh những kết quả đạt được, Hội Đồng Quản Trị cũng nhận thức rằng hệ thống phát triển bền vững của Công ty vẫn đang từng bước hoàn thiện. Quy mô danh mục tài sản ngày càng mở rộng đặt ra yêu cầu phải chuẩn hóa cao hơn về dữ liệu, quy trình và năng lực thực thi giữa các trung tâm thương mại. Việc tích hợp sâu hơn các yếu tố bền vững vào quản trị vận hành, đặc biệt là đo lường phát thải, hiệu quả sử dụng năng lượng và quản lý trải nghiệm khách hàng, cần được thực hiện một cách có hệ thống và nhất quán hơn. Đồng thời, các áp lực từ chi phí năng lượng, biến đổi khí hậu, sự thay đổi nhanh của hành vi tiêu dùng và kỳ vọng ngày càng cao của nhà đầu tư và cộng đồng đòi hỏi Công ty phải duy trì cách tiếp cận thận trọng, gắn chặt phát triển bền vững với quản trị rủi ro và chiến lược dài hạn.

Chúng tôi tin rằng phát triển bền vững là một hành trình dài, đòi hỏi kỷ luật, lộ trình và sự đồng hành của nhiều bên liên quan. Với định hướng nhất quán đó, Vincom Retail tiếp tục kiến tạo một hệ sinh thái bán lẻ hiện đại, hiệu quả và có trách nhiệm, nơi mỗi quyết định đầu tư và mỗi trung tâm thương mại đều góp phần tạo ra giá trị bền vững lâu dài cho doanh nghiệp, xã hội và các thế hệ tương lai.

Trân trọng,
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
Vincom Retail
Trần Mai Hoa

01

Thông tin chung

- 1.1 Về báo cáo
- 1.2 Báo cáo đảm bảo độc lập có giới hạn
- 1.3 Tổng quan về Vincom Retail
- 1.4 Dấu ấn nổi bật 2025



1.1 Về báo cáo

Công bố thông tin PTBV năm 2025 của Vincom Retail được xây dựng nhằm cung cấp thông tin minh bạch về kết quả hoạt động và các chương trình phát triển bền vững thực hiện trong năm, làm cơ sở phát triển định hướng và hoàn thiện chiến lược PTBV cho giai đoạn sắp tới. Nội dung báo cáo dựa trên việc tham chiếu các chuẩn mực quốc tế uy tín, đảm bảo tính đầy đủ, chính xác và tin cậy.

Khung, Tiêu chuẩn tham chiếu

Báo cáo được xây dựng tham chiếu tới các bộ tiêu chuẩn, hướng dẫn và khung thực hành sau:

- Bộ Tiêu chuẩn toàn cầu GRI của tổ chức Sáng kiến báo cáo toàn cầu.
- Hướng dẫn công bố thông tin theo ngành nghề kinh doanh và dịch vụ Bất động sản của Chuẩn mực kế toán bền vững (SASB)
- Chuẩn mực công bố thông tin bền vững và quản lý khí hậu do ISSB ban hành.
- 17 Mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGs) nhằm thúc đẩy sự phát triển bền vững toàn cầu.

Phạm vi báo cáo

Thông tin công bố bao gồm dữ liệu liên quan đến các hoạt động kinh doanh cốt lõi của Vincom Retail và các công ty con mà Vincom Retail nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết, thông qua hình thức sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp.

Các thông tin được tổng hợp và phân tích trên phạm vi toàn hệ thống trung tâm thương mại do Vincom Retail quản lý và vận hành.

Chu kỳ báo cáo

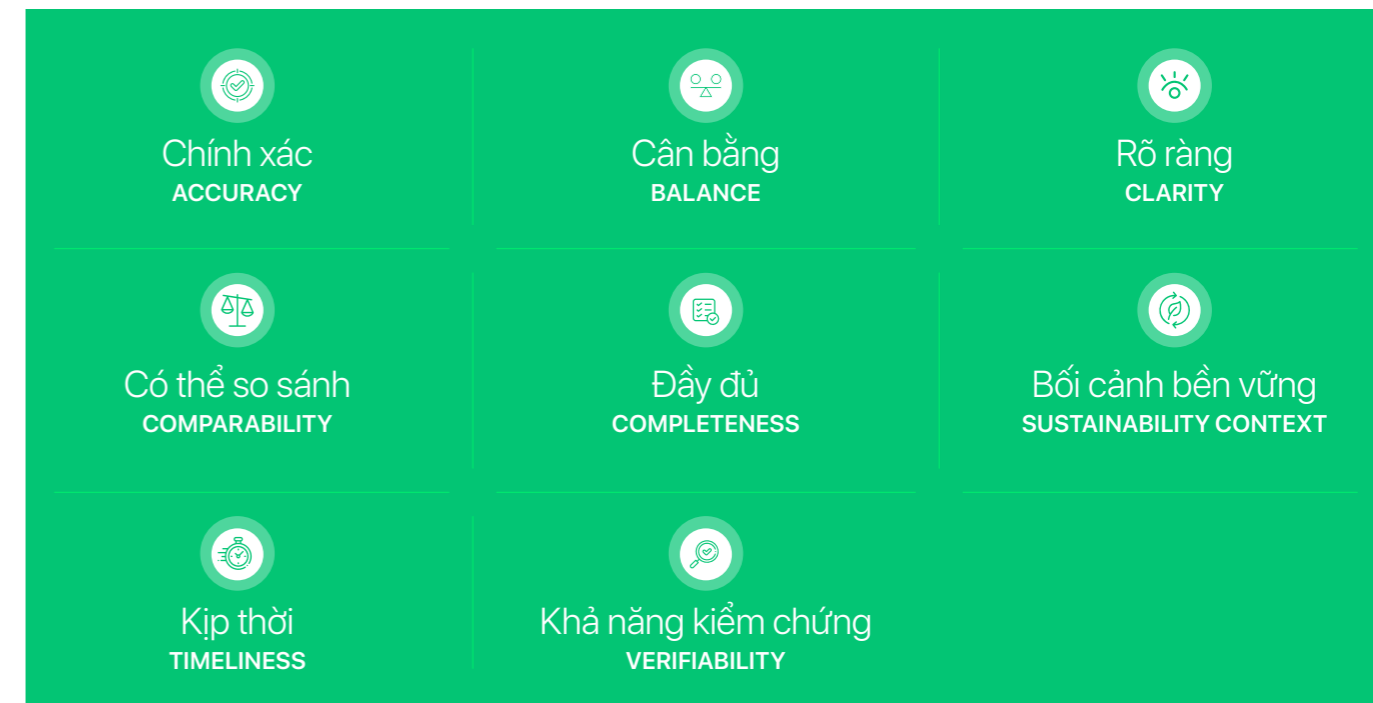
Thông tin công bố trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025, tương ứng với năm tài chính của công ty.

Vincom Retail duy trì công bố báo cáo phát triển bền vững định kỳ hằng năm nhằm đảm bảo tính kế thừa, liên tục và minh bạch trong cung cấp thông tin tới các bên liên quan.

Mọi sự điều chỉnh hoặc trình bày lại dữ liệu đã được báo cáo trước đó đều được giải thích trong chú thích bên dưới phần công bố tương ứng trong báo cáo này.

Nguyên tắc báo cáo

Báo cáo được triển khai dưới sự chỉ đạo và phê duyệt của Hội Đồng Quản Trị, đảm bảo chất lượng căn cứ trên nguyên tắc lập báo cáo và kiểm soát nội bộ cho các chỉ số được công bố:



Hội Đồng Quản Trị là cơ quan chịu trách nhiệm cuối cùng về tính minh bạch, độ tin cậy và chất lượng thông tin được công bố trong báo cáo. HĐQT là cơ quan giám sát phát triển bền vững, giám sát các rủi ro mới nổi từ biến đổi khí hậu và giám sát các vấn đề môi trường và xã hội.

Thông tin liên hệ

Mọi thắc mắc hoặc đóng góp ý kiến về báo cáo và các vấn đề phát triển bền vững của Vincom Retail vui lòng gửi về:

- BỘ PHẬN** Quan hệ nhà đầu tư (IR), Phòng Đầu tư, Công ty Cổ phần Vincom Retail
- ĐỊA CHỈ** Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội
- EMAIL** esg@vincom.com.vn
- ĐIỆN THOẠI** (+84) 0243 9756699 (ext: 5445)

1.2 Báo cáo đảm bảo độc lập có giới hạn

Để đảm bảo độ chính xác và tin cậy về thông tin PTBV của VRE đến các bên liên quan, chúng tôi mời công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam thực hiện đảm bảo độc lập có giới hạn cho báo cáo PTBV năm 2025. VRE khẳng định không có bất kỳ mâu thuẫn nào về lợi ích trong việc chỉ định đơn vị thực hiện dịch vụ đảm bảo. Các chỉ số PTBV được lựa chọn theo các trụ cột PTBV của chúng tôi, cụ thể như sau:



Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza
16 Láng Hạ, Phường Giáng Võ
Thành phố Hà Nội
Việt Nam
Điện thoại: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

Số: *MSD.A*/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO ĐẢM BẢO CÓ GIỚI HẠN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP VỀ CÁC CHỈ SỐ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC LỰA CHỌN TRONG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Kính gửi: Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo về các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững

Chúng tôi đã thực hiện hợp đồng dịch vụ đảm bảo có giới hạn với Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") về các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 của Công ty (sau đây được gọi là "các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo Phát triển bền vững trong đó có các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty phù hợp với các tiêu chí và phạm vi báo cáo như trình bày tại trang 121 - 125 của Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025. Trách nhiệm này bao gồm việc xây dựng và duy trì các quy trình, hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan đến việc lập và trình bày các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 của Công ty không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; lựa chọn và áp dụng các tiêu chí phù hợp; sử dụng các giả thiết và ước tính hợp lý trong từng trường hợp cụ thể.

Tính Độc lập và Kiểm soát Chất lượng của Kiểm toán viên

Chúng tôi đã tuân thủ các quy định về tính độc lập và các quy định khác về đạo đức nghề nghiệp của Bộ Chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp kế toán, kiểm toán quốc tế do Ủy ban Chuẩn mực Đạo đức Quốc tế ban hành, các Chuẩn mực này được lập dựa trên các nguyên tắc cơ bản về tính chính trực, tính khách quan, năng lực chuyên môn và tính thận trọng, tính bảo mật, và tư cách nghề nghiệp.

Chúng tôi áp dụng Chuẩn mực Quản lý Chất lượng Quốc tế 1 (ISQM 1) và, theo đó, duy trì một hệ thống quản lý chất lượng toàn diện bao gồm các chính sách được xây dựng và các thủ tục cần thiết đối với việc tuân thủ các quy định về đạo đức nghề nghiệp, pháp luật và các quy định pháp lý có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận đảm bảo có giới hạn về các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững dựa trên thủ tục đã thực hiện và bằng chứng đã thu thập theo Chuẩn mực Quốc tế về Hợp đồng Dịch vụ Đảm bảo (ISAE) 3000 (Sửa đổi) "Hợp đồng Dịch vụ Đảm bảo ngoài Dịch vụ Kiểm toán và Soát xét Thông tin tài chính quá khứ". Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện dịch vụ đảm bảo để đạt được sự đảm bảo có giới hạn về việc liệu các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.



BÁO CÁO ĐẢM BẢO CÓ GIỚI HẠN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP VỀ CÁC CHỈ SỐ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC LỰA CHỌN TRONG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (Tiếp theo)

Tính chính xác và đầy đủ của các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững phụ thuộc vào những hạn chế tiềm tàng do bản chất, phương pháp xác định, tính toán và ước tính các chỉ số đó. Vì vậy, báo cáo đảm bảo có giới hạn của chúng tôi cần được xem xét cùng với các quy trình báo cáo phát triển bền vững của Công ty.

Các thủ tục được thực hiện trong một dịch vụ đảm bảo có giới hạn khác nhau về bản chất và thời gian, và ít hơn về mức độ, so với dịch vụ đảm bảo hợp lý. Do đó, mức độ đảm bảo thu được trong dịch vụ đảm bảo có giới hạn về cơ bản thấp hơn đáng kể so với mức độ đảm bảo có được nếu chúng tôi thực hiện dịch vụ đảm bảo hợp lý.

Đối tượng và phạm vi dịch vụ đảm bảo có giới hạn

Các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững mà chúng tôi đã cung cấp dịch vụ đảm bảo có giới hạn bao gồm:

STT	Chỉ số Phát triển bền vững được lựa chọn	GRI	Trang
1.	Tổng năng lượng tiêu thụ trong tổ chức cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	GRI 302-1	57
2.	Cường độ sử dụng năng lượng trong tổ chức cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	GRI 302-3	58
3.	Tổng lượng nước đầu vào cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	GRI 303-3	65
4.	Tổng lượng chất thải phát sinh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	GRI 306-3	68
5.	Tổng số lao động theo cấp bậc/giới tính/độ tuổi/trình độ học vấn/thâm niên/dân tộc/quốc tịch cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	GRI 405-1	116 - 117
6.	Số lượng nhân viên tuyển mới và nghỉ việc theo giới tính, độ tuổi và khu vực	GRI 401-1	118

Dịch vụ đảm bảo có giới hạn mà chúng tôi cung cấp chỉ liên quan đến các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn thuộc về năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025. Dịch vụ đảm bảo có giới hạn mà chúng tôi cung cấp không liên quan đến các giai đoạn trước đó hoặc liên quan đến các thành phần khác có trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025, do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận đảm bảo cho các thông tin này.

KIỂM ĐE VI



**BÁO CÁO ĐẢM BẢO CÓ GIỚI HẠN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP
VỀ CÁC CHỈ SỐ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC LỰA CHỌN TRONG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
(Tiếp theo)**

Tiêu chí

Các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững như trên được đánh giá dựa trên các quy định về Báo cáo Phát triển bền vững nội bộ của Công ty tham chiếu theo các Chuẩn mực Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu ("GRI") và theo phạm vi báo cáo như trình bày tại trang 121 - 125 của Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 của Công ty.

Các thủ tục đảm bảo chính

Kết luận đảm bảo có giới hạn được đưa ra dựa trên các bằng chứng thu thập thông qua việc thực hiện các thủ tục sau:

- Phóng vấn chủ yếu với các nhân sự chịu trách nhiệm cho việc lập và trình bày thông tin được lựa chọn trong các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững;
- Tìm hiểu quy trình nội bộ của việc thu thập, tổng hợp và báo cáo thông tin được lựa chọn trong các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững;
- Thực hiện các thủ tục phân tích trên thông tin được lựa chọn trong các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững;
- Thực hiện các thủ tục đảm bảo chi tiết trên thông tin được lựa chọn trong các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững;
- Kiểm tra trên cơ sở chọn mẫu các chứng từ, báo cáo nội bộ của Công ty và các hóa đơn của nhà cung cấp liên quan đến thông tin được lựa chọn trong các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững.

Kết luận đảm bảo có giới hạn

Dựa trên các thủ tục đã thực hiện và bằng chứng đã thu thập, chúng tôi không nhận thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng, các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững cho năm 2025 đã không được lập, dựa trên các khía cạnh trọng yếu, theo các quy định về Báo cáo Phát triển bền vững nội bộ của Công ty và phạm vi báo cáo như được trình bày tại trang 121 - 125 của Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 của Công ty.



**BÁO CÁO ĐẢM BẢO CÓ GIỚI HẠN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP
VỀ CÁC CHỈ SỐ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC LỰA CHỌN TRONG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
(Tiếp theo)**

Sử dụng báo cáo này

Báo cáo này chỉ dành cho Ban Tổng Giám đốc Công ty và cho mục đích báo cáo các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 của Công ty và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác. Chúng tôi không có nghĩa vụ hoặc trách nhiệm đối với bất kỳ bên nào khác ngoài Ban Tổng Giám đốc Công ty về việc sử dụng báo cáo này.



Phạm Nam Phong
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0929-2024-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 22 tháng 5 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam



1.3 Tổng quan về Vincom Retail

Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Vincom Retail" hoặc "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0105850244 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 11 tháng 04 năm 2012 và thay đổi lần thứ 27 vào ngày 06 tháng 06 năm 2025.

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

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

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

Tầm nhìn

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

Sứ mệnh

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

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

VỚI KHÁCH MUA SẮM

Tiên phong mang đến trải nghiệm mua sắm, vui chơi và ẩm thực độc đáo, giúp kết nối người tiêu dùng tại từng thị trường với các xu hướng mới nhất trên thế giới, và giúp khách hàng tận hưởng cuộc sống tốt đẹp và chất lượng hơn mỗi ngày.

VỚI KHÁCH THUÊ

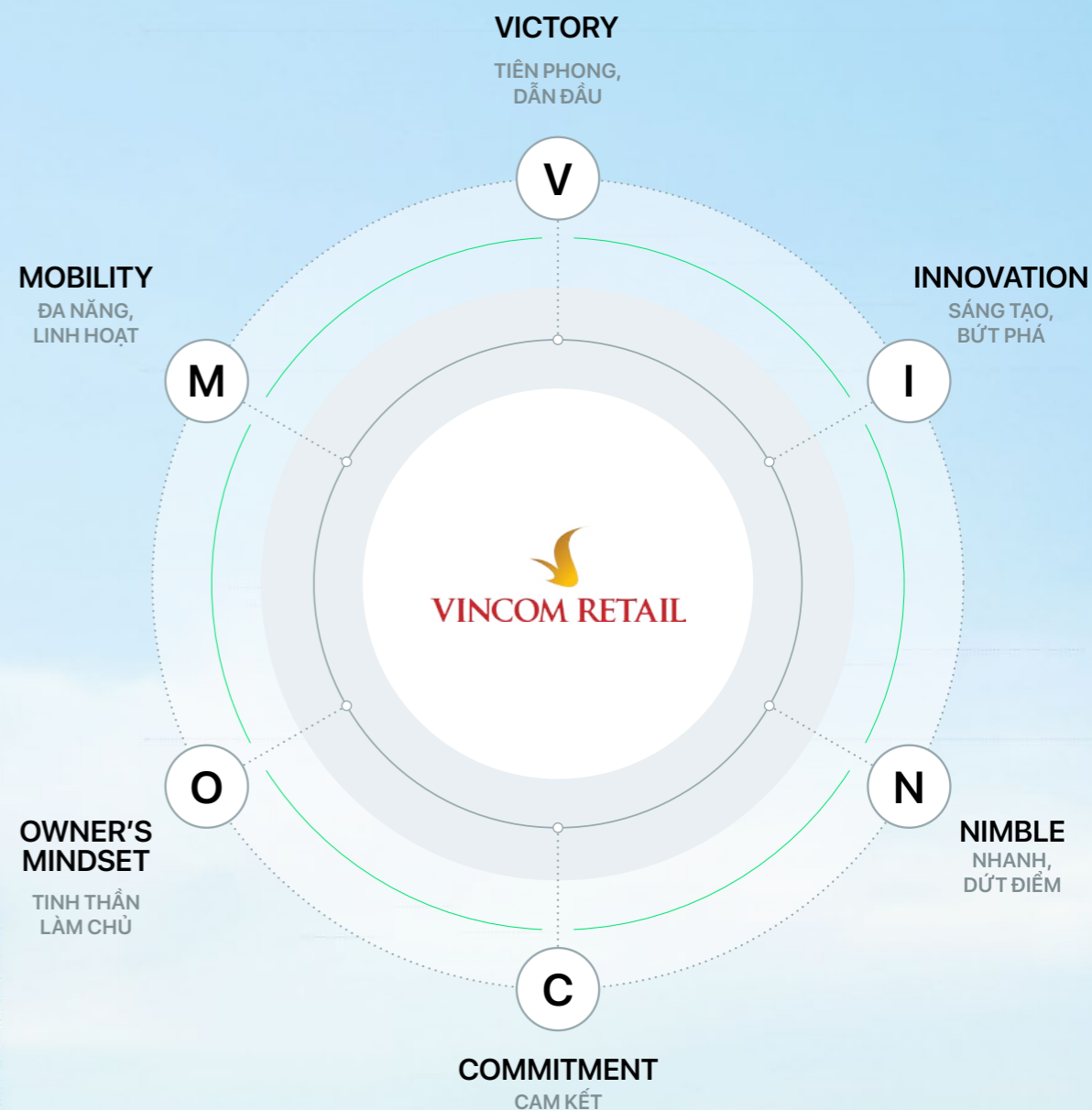
Vincom Retail mang đến không gian mua sắm hiện đại, đồng hành và trở thành bộ phận cho các thương hiệu địa phương cũng như quốc tế để cung cấp các sản phẩm chất lượng, dịch vụ đẳng cấp tới với khách hàng, qua đó góp phần nâng tầm diện mạo thương mại tại các thị trường Vincom Retail có mặt.

VỚI CỘNG ĐỒNG

Các Trung tâm thương mại và Khu phố thương mại của Vincom Retail không chỉ là điểm nhấn cảnh quan du lịch hàng đầu, điểm đến số 1 về tiêu dùng và các hoạt động cộng đồng, mà còn trở thành biểu tượng mới của phong cách sống hiện đại, tại các nơi mình có mặt và góp phần vào việc phát triển nhanh các khu đô thị phức hợp hiện đại.

Giá trị cốt lõi

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



Các công ty con, công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (MÃ CHỨNG KHOÁN: VRE)

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

Sở hữu 100% vốn

Sở hữu 100% vốn

CÔNG TY TNHH VẬN HÀNH VINCOM RETAIL

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

CÔNG TY TNHH VINCOM RETAIL LANDMARK 81

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẺ VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ LIÊN QUAN

Đây là hoạt động kinh doanh cốt lõi của Vincom Retail.

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

Trong năm 2025, doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan đạt 8.400 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty.

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

PHÁT TRIỂN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

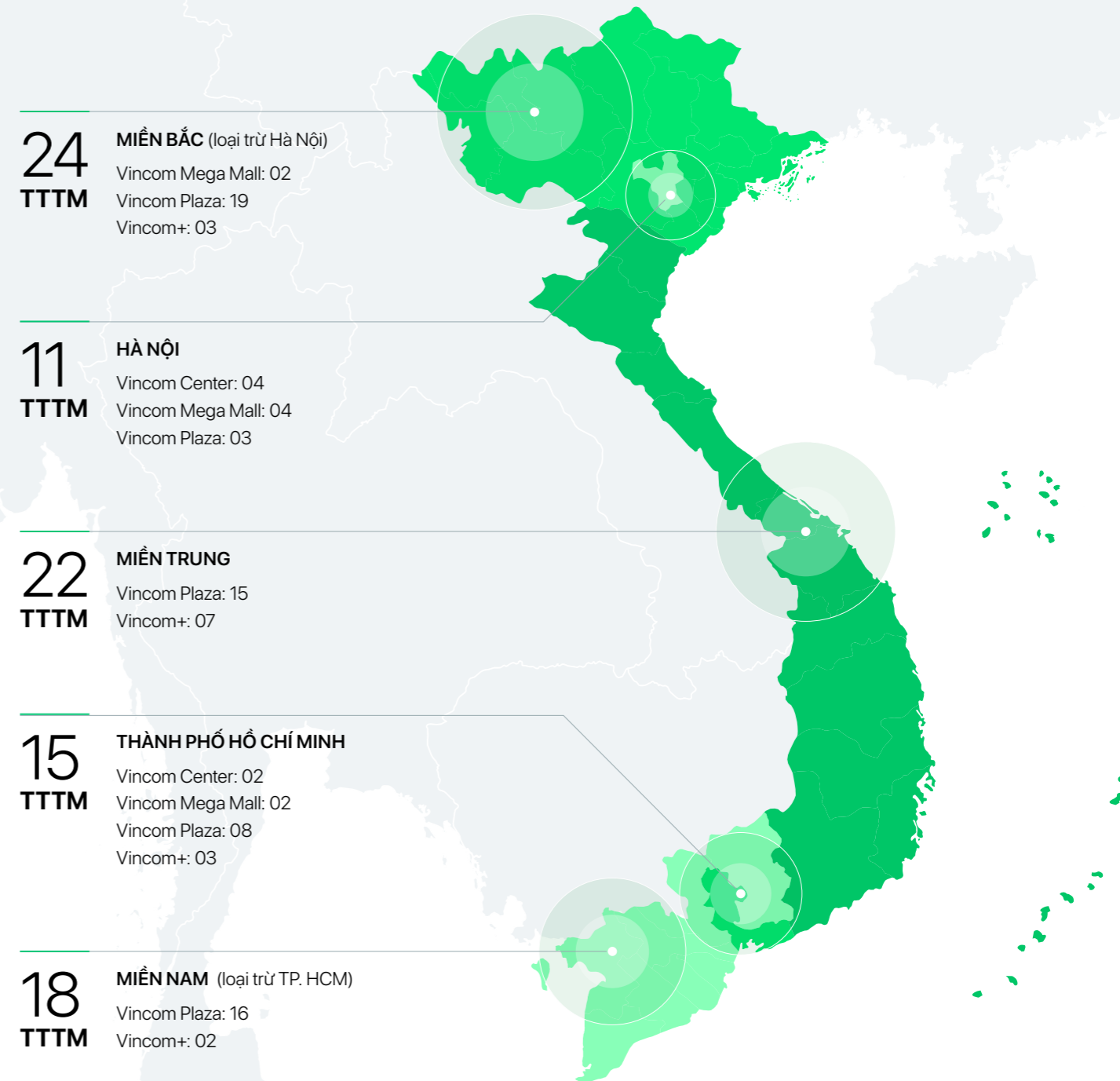
Bên cạnh hoạt động cho thuê, Vincom Retail phát triển và kinh doanh các sản phẩm nhà phố thương mại và bất động sản thương mại dịch vụ để bán tại các đại đô thị Vinhomes hoặc các tổ hợp thương mại – dịch vụ do Công ty làm chủ đầu tư.

Trong năm 2025, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản thương mại đạt 170 tỷ đồng.

Địa bàn kinh doanh

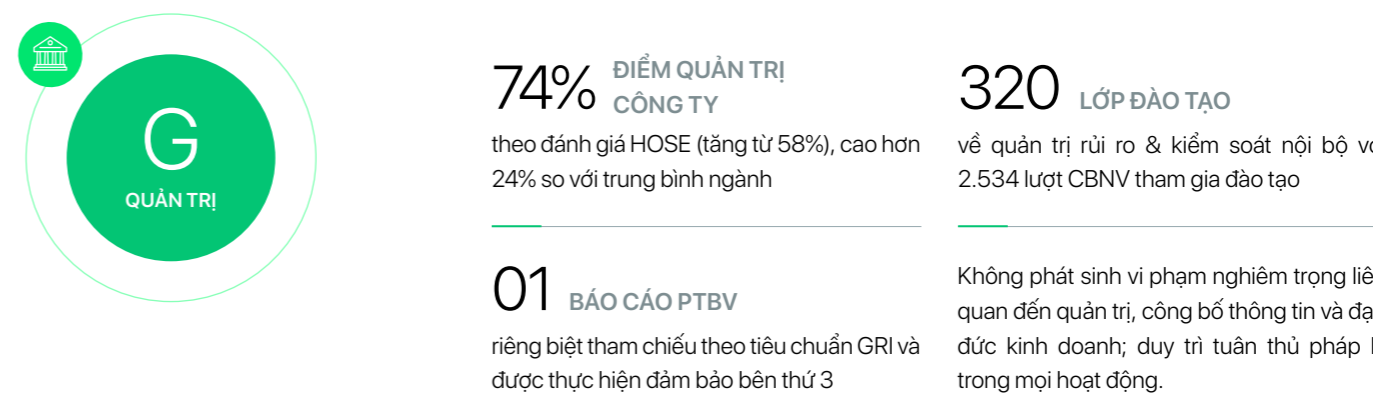
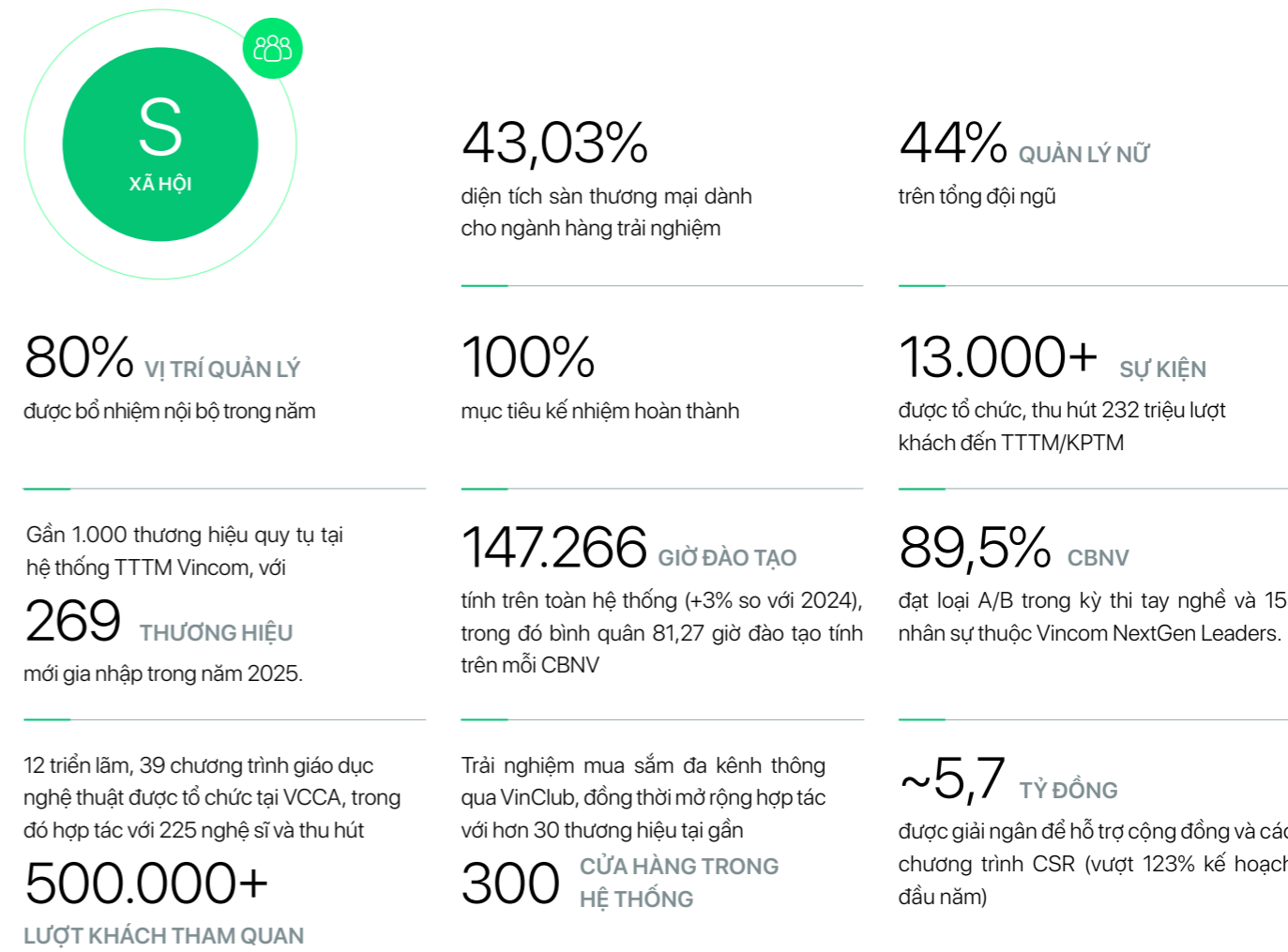
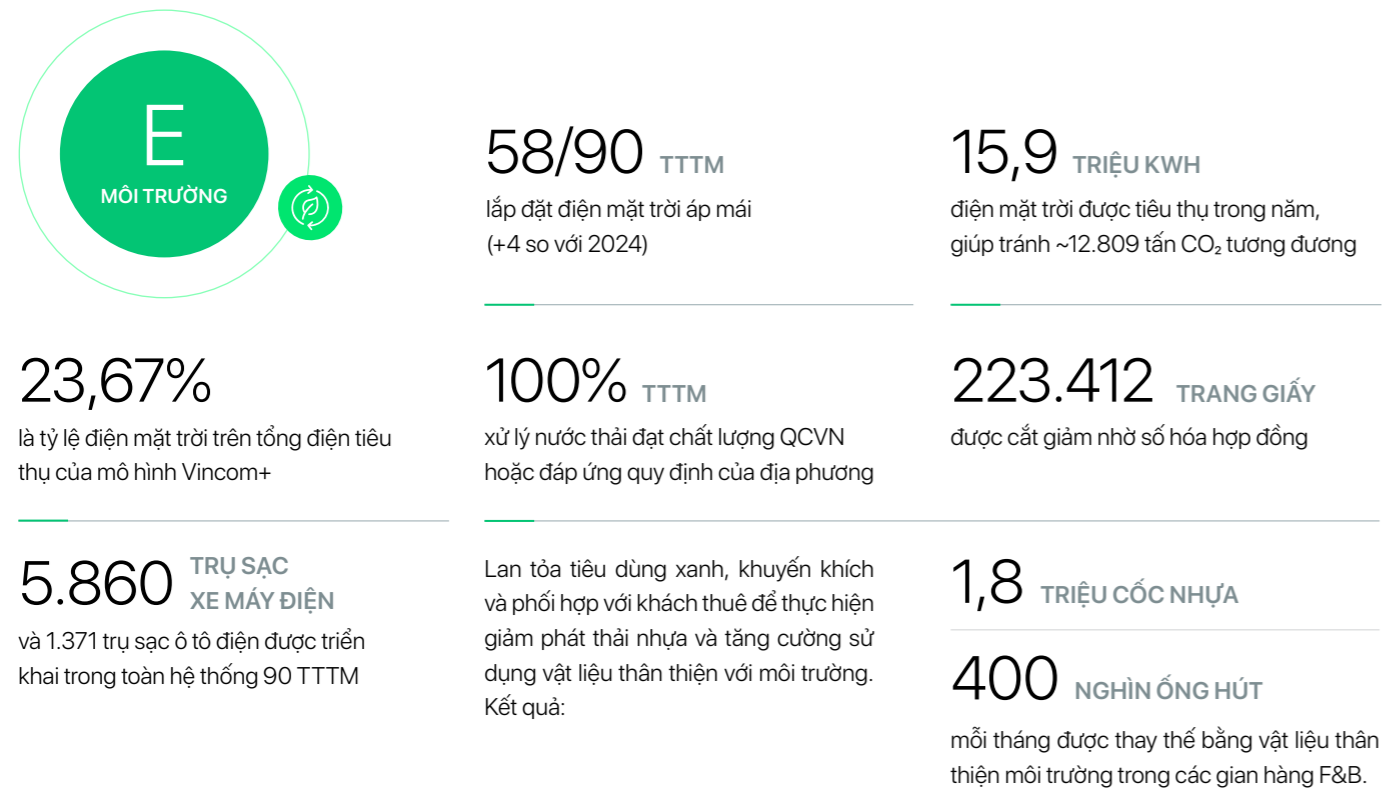
Tính đến năm 2025, Vincom Retail sở hữu và vận hành 90 TTTM Vincom, hiện diện tại 31/34 tỉnh, thành phố trên cả nước, tạo nên mạng lưới bất động sản bán lẻ có quy mô và độ phủ lớn nhất tại Việt Nam.

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



1.4 Dấu ấn nổi bật 2025

Các kết quả nổi bật về PTBV trong năm 2025



Các giải thưởng danh giá



Các giải thưởng danh giá



**THƯƠNG HIỆU TRUYỀN
CẢM HỨNG 2025**

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



**DOANH NGHIỆP LÃNH ĐẠO
XANH 2025
(GREEN LEADERSHIP)**

Tại Giải thưởng trách nhiệm xã hội doanh nghiệp Châu Á (AREA) năm thứ 2 liên tiếp

Forbes

**TOP 30 CÔNG TY NIÊM YẾT
TỐT NHẤT VIỆT NAM 2025**

Do Forbes Việt Nam bình chọn

Brand Finance®

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

Theo Brand Finance

02

Nền tảng chiến lược Phát triển bền vững

- 2.1 Khung quản trị PTBV
- 2.2 Định hướng chiến lược PTBV
- 2.3 Phân tích rủi ro, cơ hội và tác động môi trường – xã hội (IROs)
- 2.4 Đánh giá trọng yếu
- 2.5 Gắn kết các bên liên quan



2.1 Khung quản trị Phát triển bền vững

Khung quản trị phát triển bền vững (PTBV) của Vincom Retail được thiết kế nhằm đảm bảo việc nhận diện, giám sát và quản lý hiệu quả các rủi ro và cơ hội liên quan đến PTBV có khả năng ảnh hưởng đến triển vọng dài hạn của Công ty, phù hợp với yêu cầu công bố thông tin theo Chuẩn mực IFRS S1.

Khung quản trị này được tích hợp vào hệ thống quản trị và quản trị rủi ro hiện hữu, không tách rời thành một cấu trúc độc lập, nhằm bảo đảm các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị (ESG) được xem xét nhất quán trong toàn bộ quá trình ra quyết định chiến lược và vận hành.

Cơ cấu quản trị PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV tại Vincom Retail được xây dựng theo mô hình đa tầng và phân cấp theo chiều dọc, dựa trên sự phối hợp giữa HĐQT, Ban Điều hành và Ban quản lý vận hành tại các cơ sở TTTM, phù hợp với đặc thù doanh nghiệp phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ quy mô lớn.



Cơ cấu quản trị PTBV tại Vincom Retail được xây dựng theo mô hình đa tầng và phân cấp theo chiều dọc, dựa trên sự phối hợp giữa Hội Đồng Quản Trị (HĐQT), Ban Điều hành và Ban quản lý vận hành tại các trung tâm

thương mại. Trách nhiệm liên quan đến phát triển bền vững được lồng ghép vào cơ cấu quản trị hiện hữu, bảo đảm việc triển khai PTBV xuyên suốt và gắn liền với trách nhiệm của từng cấp lãnh đạo và đơn vị vận hành.

1. HĐQT chịu trách nhiệm tối cao trong việc giám sát các rủi ro và cơ hội PTBV. Cụ thể, HĐQT phê duyệt định hướng chiến lược, các mục tiêu ESG dài hạn và giám sát việc lồng ghép các yếu tố này vào danh mục tài sản và kế hoạch đầu tư. Trong cơ cấu HĐQT, Chủ tịch HĐQT là thành viên chuyên trách, trực tiếp phụ trách và điều phối các vấn đề chiến lược liên quan đến PTBV, đảm bảo tính bền vững luôn là ưu tiên hàng đầu trong chương trình nghị sự của HĐQT.

2. Ban Điều hành chịu trách nhiệm thực thi chiến lược PTBV và tích hợp các chỉ tiêu ESG vào hoạt động kinh doanh hằng ngày. Ban Điều hành chỉ đạo các khối chức năng trong thời gian tới xây dựng quy trình, phân bổ nguồn lực và theo dõi các chỉ số hiệu suất PTBV (sustainability KPIs). Trong đó, Phó Tổng Giám đốc Vận hành đóng vai trò đầu mối kiểm soát các chỉ số về môi trường và an toàn trên toàn hệ thống 90 TTTM.

3. Các phòng ban tại trụ sở chính chịu trách nhiệm chuẩn hóa dữ liệu và đề xuất các sáng kiến cải tiến. Ban Quản lý tại các TTTM là tuyến thực thi trực tiếp, chịu trách nhiệm vận hành xanh, quản lý tài nguyên và đảm bảo an toàn tại thực địa, đồng thời báo cáo dữ liệu theo quy trình thống nhất.



Luồng báo cáo và cơ chế giám sát Phát triển bền vững của Hội Đồng Quản Trị

Vincom Retail thực hiện giám sát các vấn đề phát triển bền vững thông qua **luồng báo cáo tích hợp trong hệ thống quản trị và quản trị rủi ro hiện hữu**, bảo đảm các rủi ro và cơ hội liên quan đến môi trường, xã hội và quản trị (ESG) được xem xét nhất quán ở cả cấp chiến lược và vận hành.

Ở cấp vận hành, **Ban Quản lý các trung tâm thương mại** và các **khối chức năng chuyên môn** chịu trách nhiệm ghi chép dữ liệu, phân tích, và tổ chức triển khai, kiểm soát, thực hiện tuân thủ đảm bảo đúng quy định pháp luật và bộ tiêu chuẩn do công ty ban hành.

Ở cấp điều hành, **Ban Tổng Giám Đốc** đánh giá và xem xét các thông tin liên

quan đến rủi ro, cơ hội và kết quả thực hiện PTBV, trên cơ sở đó chỉ đạo việc điều chỉnh chính sách, biện pháp quản lý và ưu tiên hành động trong phạm vi thẩm quyền điều hành. Các nội dung PTBV trọng yếu được lồng ghép vào các báo cáo quản lý định kỳ và được xem xét cùng với các nội dung về vận hành, tài chính và tuân thủ pháp lý.

Ở cấp giám sát chiến lược, **Hội Đồng Quản Trị** được cập nhật thông tin về các vấn đề PTBV trọng yếu thông qua các báo cáo của Ban Điều hành trong khuôn khổ hoạt động giám sát chiến lược và quản trị rủi ro chung. Trên cơ sở các thông tin này, HĐQT xem xét mức độ phù hợp của chiến lược, định hướng phát triển danh

mục tài sản và các quyết định quan trọng, bảo đảm các yếu tố PTBV được cân nhắc trong quá trình ra quyết định dài hạn của Công ty.

Trong giai đoạn hiện tại, Vincom Retail chưa thiết lập một cơ chế báo cáo PTBV tách biệt ở cấp HĐQT, mà **thực hiện giám sát thông qua cơ chế tích hợp**, phù hợp với mức độ phát triển và tính sẵn sàng của hệ thống dữ liệu. Từ năm 2026, Công ty định hướng từng bước chuẩn hóa và hoàn thiện luồng báo cáo PTBV nhằm nâng cao mức độ hệ thống, tính nhất quán và khả năng đáp ứng các yêu cầu công bố thông tin theo chuẩn mực quốc tế.

Tích hợp PTBV vào quá trình ra quyết định

Phát triển bền vững tại Vincom Retail không chỉ dừng ở mức cam kết chiến lược, mà được hiện thực hóa thông qua việc lồng ghép vào các quy trình ra quyết định cụ thể trong hoạt động đầu tư, vận hành và quản trị rủi ro.

Trong phát triển tài sản mới, các tiêu chí tối ưu năng lượng và khả năng thích ứng khí hậu đã được tích hợp vào hệ thống tiêu chuẩn thiết kế và triển khai nhất quán cho 100% dự án trung tâm thương mại. Công ty xem xét ngay từ giai đoạn quy hoạch các yếu tố như tỷ lệ tường kính (WWR), chiều cao tối ưu không gian, khả năng tích hợp điện mặt trời áp mái và tận dụng thông gió tự nhiên. Dự án trung tâm thương mại tại Cần Giờ — dự kiến triển khai thiết kế kiến trúc từ cuối năm 2026 — được định vị là dự án kiểu mẫu theo định hướng công trình xanh.

Trong vận hành hệ thống, Khối Vận hành ban hành và giám sát thực thi bộ tiêu chuẩn, quy định, hướng dẫn thực hiện công việc

cho toàn bộ hệ thống, bao phủ quản lý năng lượng, nước, rác thải và an toàn. Hệ thống quản lý tòa nhà thông minh (BMS) được ứng dụng tại nhiều trung tâm thương mại nhằm giám sát và tối ưu vận hành theo thời gian thực. Năm 2025, hệ thống điện mặt trời áp mái đã được triển khai tại 58 trên tổng số 90 trung tâm thương mại, sản xuất 15,9 triệu kWh điện tái tạo — tương đương giảm gần 12.809 tấn CO₂ gián tiếp từ điện lưới.

Trong quản trị rủi ro, các rủi ro PTBV trọng yếu được lồng ghép vào hệ thống quản trị rủi ro. Năm 2025, Công ty triển khai 320 lớp đào tạo về quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ với 2.534 lượt cán bộ nhân viên tham gia, góp phần nâng cao năng lực nhận diện và ứng phó rủi ro trên toàn hệ thống. Điểm quản trị công ty theo đánh giá HOSE đạt 74%, tăng từ mức 58% năm trước và cao hơn 24 điểm phần trăm so với mặt bằng chung của ngành. Trong năm, Công ty không ghi nhận vi phạm nghiêm trọng nào liên quan đến đạo đức kinh doanh, tham nhũng hay gian lận.

Hệ thống điện mặt trời áp mái đã sản xuất

15,9 TRIỆU KWH

Điện tái tạo

↓ 12.809 TẤN CO₂

Gián tiếp từ điện lưới

Điểm quản trị công ty theo đánh giá HOSE

74%

Cơ chế giám sát và định hướng hoàn thiện giai đoạn 2026

Trong giai đoạn hiện tại, Vincom Retail thực hiện **giám sát PTBV thông qua các quy trình quản lý và báo cáo nội bộ hiện hữu**, bảo đảm thông tin về các rủi ro và cơ hội PTBV trọng yếu được báo cáo lên Ban Điều hành và HĐQT theo định kỳ.

Từ năm 2026, Công ty dự kiến:

- **Hệ thống hóa và hoàn thiện khung quản trị PTBV và quản trị rủi ro PTBV**, gắn kết chặt chẽ hơn với hệ thống quản trị rủi ro doanh nghiệp (ERM);
- Chuẩn hóa luồng báo cáo và tần suất báo cáo các chỉ số PTBV trọng yếu;
- Nâng cao mức độ tích hợp các yếu tố PTBV vào quá trình lập kế hoạch chiến lược, đầu tư và phân bổ nguồn lực.
- Từng bước đáp ứng yêu cầu công bố theo IFRS S1 và nâng cao điểm tự đánh giá quản trị theo thẻ điểm ACGS

Việc hoàn thiện khung quản trị này nhằm nâng cao mức độ sẵn sàng của Vincom Retail trong đáp ứng các yêu cầu công bố thông tin theo IFRS S1, đồng thời hỗ trợ hiệu quả quá trình ra quyết định chiến lược trong trung và dài hạn.



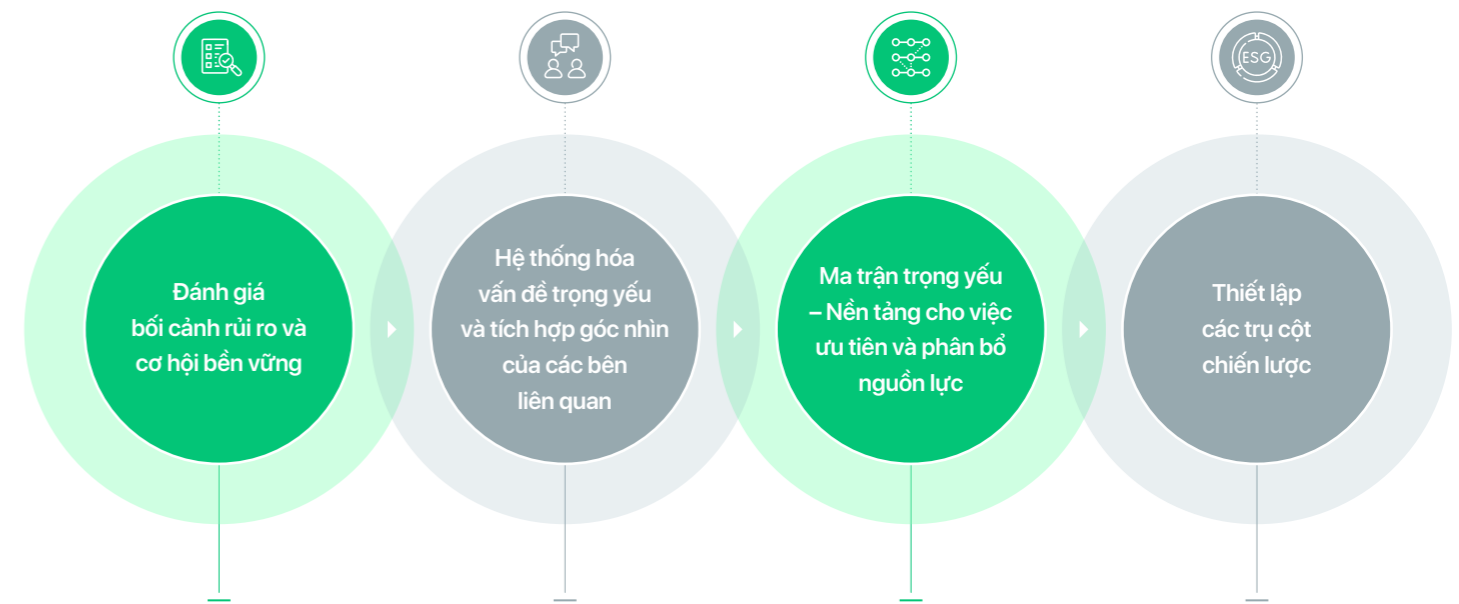
2.2 Định hướng chiến lược PTBV

Cơ sở xây dựng chiến lược

Định hướng chiến lược phát triển bền vững của Vincom Retail được xây dựng dựa trên một khung quản trị có cấu trúc, đảm bảo sự tương quan chặt chẽ giữa việc quản trị các rủi ro và cơ hội phi tài chính với mục tiêu bảo vệ giá trị doanh nghiệp, duy trì năng lực tạo dòng tiền dài hạn và củng cố niềm tin của các bên liên quan. Cách tiếp cận này được thiết kế trên cơ sở tham chiếu tới các

nguyên tắc của Chuẩn mực IFRS S1, tập trung vào tính trọng yếu của các thông tin có khả năng ảnh hưởng đến triển vọng tài chính và sức chống chịu của mô hình kinh doanh trong dài hạn.

Quy trình xác định chiến lược của Công ty được định hình bởi sự tổng hòa của các yếu tố quản trị cốt lõi:



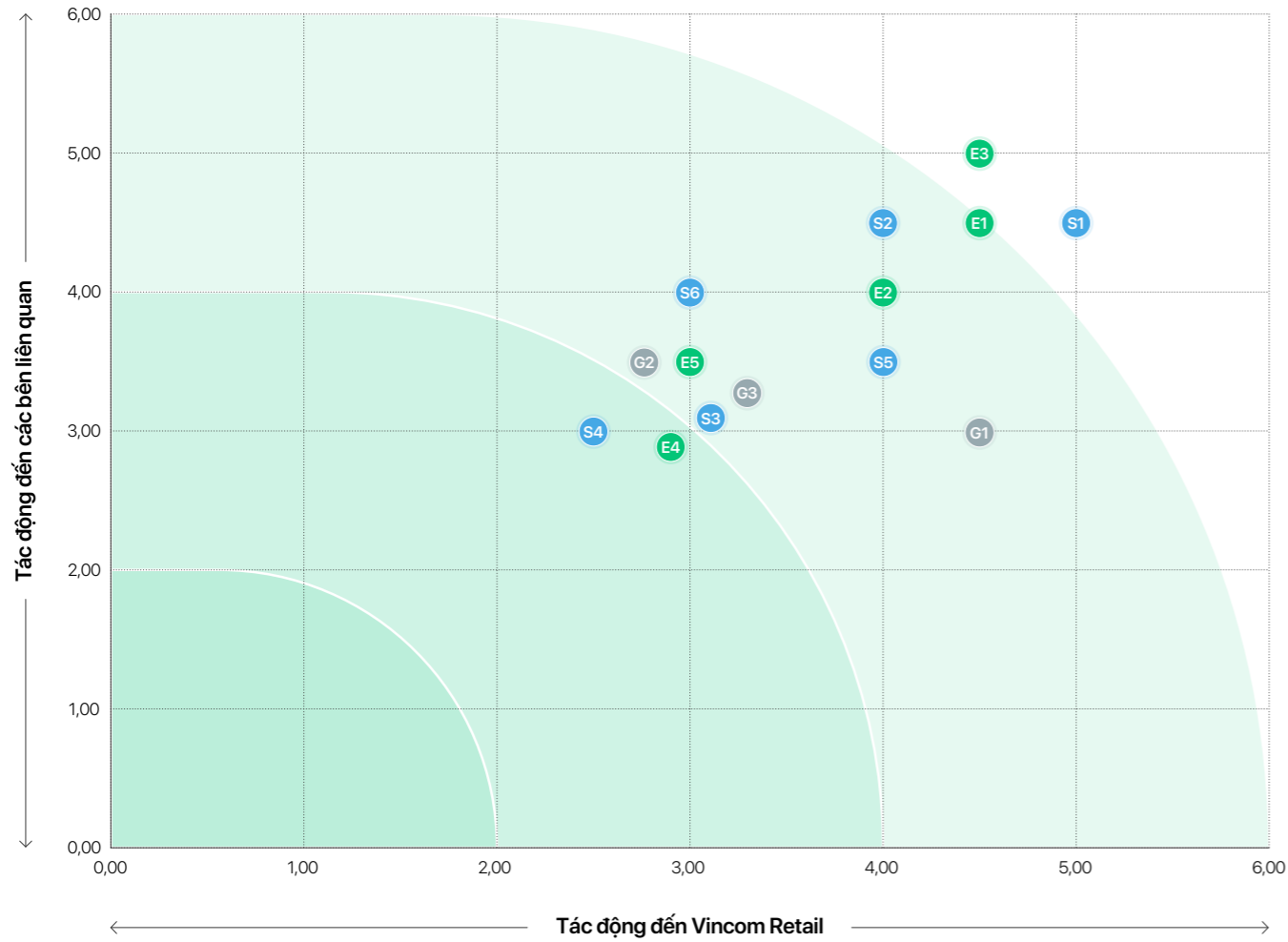
Định hướng chiến lược PTBV của Vincom Retail bắt nguồn từ việc nhận diện và phân tích danh mục rủi ro, cơ hội và tác động liên quan đến môi trường, xã hội và quản trị trong toàn bộ chuỗi giá trị. Công ty thực hiện đánh giá đa chiều trên các khung thời gian ngắn, trung và dài hạn, phản ánh đặc thù của ngành bất động sản bán lẻ với vòng đời tài sản dài, mức độ phụ thuộc cao vào hiệu quả vận hành và xu hướng tiêu dùng, cũng như các yếu tố mang tính cấu trúc như đô thị hóa, chuyển dịch hành vi tiêu dùng xanh và yêu cầu tuân thủ ngày càng gia tăng.

Trên cơ sở phân tích rủi ro và cơ hội, các vấn đề ESG được sàng lọc và đánh giá dựa trên mức độ tác động thực chất đối với hoạt động kinh doanh và triển vọng phát triển của Vincom Retail. Quá trình này được hiệu chỉnh thông qua việc xem xét các mối quan tâm và kỳ vọng của các nhóm bên liên quan trọng yếu, nhằm bảo đảm các vấn đề được ưu tiên không chỉ phản ánh góc nhìn nội bộ của doanh nghiệp mà còn phù hợp với bối cảnh xã hội và thị trường mà Công ty đang hoạt động.

Kết quả của quá trình phân tích nội bộ và tích hợp góc nhìn các bên liên quan được tổng hợp trong Ma trận trọng yếu. Ma trận này đóng vai trò là công cụ quản trị trung tâm, hỗ trợ Vincom Retail xác định thứ tự ưu tiên chiến lược, định hướng lộ trình công bố thông tin và phân bổ nguồn lực vào những lĩnh vực có khả năng tạo ra tác động tích cực và giá trị dài hạn cao nhất cho doanh nghiệp và xã hội.

Trên nền tảng các vấn đề trọng yếu đã được xác định, Vincom Retail xây dựng các trụ cột định hướng chiến lược theo ba khía cạnh Môi trường, Xã hội và Quản trị. Các trụ cột này đóng vai trò là kim chỉ nam cho việc xây dựng kế hoạch phát triển và các chương trình hành động trọng tâm trong giai đoạn tiếp theo, bao gồm năm 2026, bảo đảm chiến lược phát triển hệ thống trung tâm thương mại của Công ty được triển khai theo hướng bền vững, có trọng tâm và có tính dự báo, đồng thời gắn kết chặt chẽ với mục tiêu tăng trưởng dài hạn.

Ma trận trọng yếu năm 2025



- S1 Quản lý tác động và quyền lợi của khách thuê
- S2 An toàn và trải nghiệm khách hàng mua sắm
- S3 Quyền và phúc lợi của người lao động
- S4 Môi trường làm việc an toàn, đa dạng, bình đẳng và hòa nhập
- S5 Phát triển nguồn nhân lực
- S6 Kiến tạo giá trị cho đối tác và cộng đồng

- E1 Quản lý năng lượng
- E2 Giảm phát thải
- E3 Thiết kế TTTM bền vững và ứng phó biến đổi khí hậu
- E4 Quản lý nước và nước thải
- E5 Quản lý rác thải và kinh tế tuần hoàn

- G1 Quản trị doanh nghiệp
- G2 Đạo đức kinh doanh & tuân thủ pháp lý
- G3 Phòng chống tham nhũng và xung đột lợi ích

Định hướng chiến lược được xác định theo mỗi trụ cột

VỀ MÔI TRƯỜNG (ENVIRONMENTAL)

Đóng góp vào mục tiêu



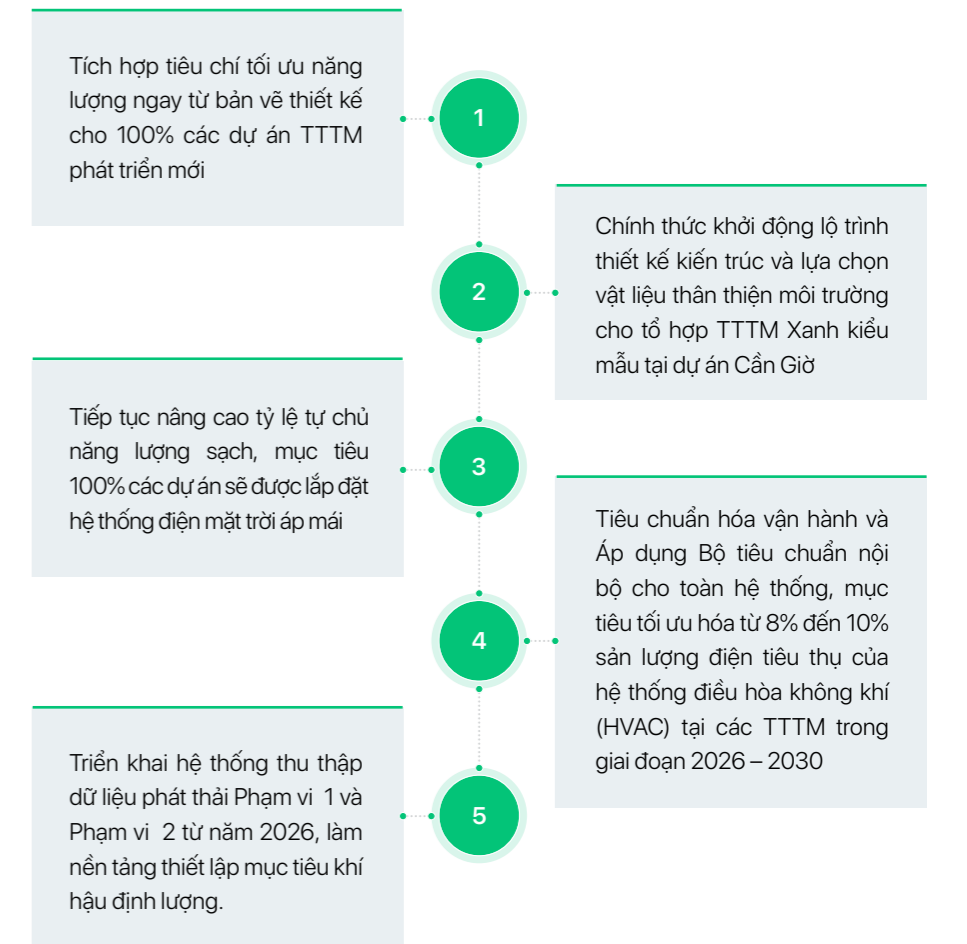
Công ty rà soát và tìm các giải pháp tối ưu vận hành trên toàn hệ thống TTTM/KPTM thông qua tập trung tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng và tài nguyên trong quá trình phát triển và vận hành hệ thống trung tâm thương mại. Do chi phí năng lượng chiếm khoảng 40–50% tổng chi phí vận hành, Công ty triển khai các giải pháp kiểm soát tiêu thụ năng lượng ngay từ giai đoạn thiết kế kiến trúc, lựa chọn vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, vận hành hệ thống kỹ thuật nhằm nâng cao hiệu quả khai thác tài sản, giảm cường độ phát thải và chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu. Đồng thời, Vincom Retail từng bước áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh và ứng dụng các giải pháp công nghệ trong quản lý tòa nhà nhằm theo dõi và tối ưu việc sử dụng năng lượng, nước và các nguồn tài nguyên trong toàn bộ hệ thống trung tâm thương mại.

Trong năm thời gian tới, Công ty đặt mục tiêu:

Tối ưu năng lượng ngay từ bản vẽ
100% DỰ ÁN TTTM PHÁT TRIỂN MỚI

Lắp đặt hệ thống điện mặt trời áp mái ở
100% DỰ ÁN

Tối ưu hoá
8% - 10% Sản lượng điện tiêu thụ của hệ thống điều hoà không khí



VỀ XÃ HỘI (SOCIAL)

Đóng góp vào mục tiêu

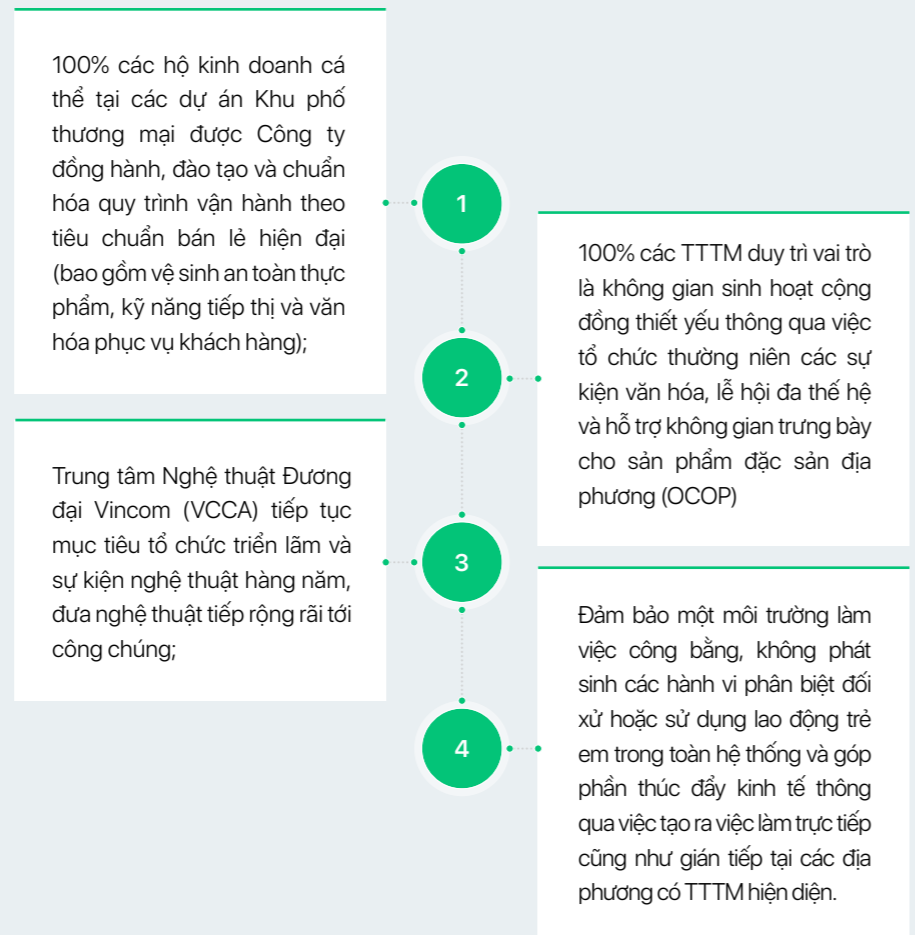


Vincom Retail hướng tới xây dựng hệ sinh thái bất động sản bán lẻ phát triển bền vững thông qua việc đồng hành cùng các thương hiệu trong hệ thống trung tâm thương mại. Công ty định vị là nền tảng để các thương hiệu phát triển, hỗ trợ các thương hiệu nội địa tiềm năng mở rộng quy mô và tạo điều kiện để các thương hiệu quốc tế tiếp cận thị trường Việt Nam. Song song với đó, Vincom Retail chủ động điều chỉnh cơ cấu ngành hàng (Tenant Mix) theo xu hướng tiêu dùng mới, gia tăng tỷ trọng các ngành hàng mang tính trải nghiệm như ẩm thực, giải trí và phong cách sống, qua đó nâng cao trải nghiệm khách hàng mua sắm và kéo dài thời gian lưu trú tại trung tâm thương mại. Vincom Retail xác định đồng hành cùng các khách thuê trong việc chuyển đổi xanh, Hệ thống trung tâm thương mại cũng được định hướng trở thành điểm đến văn hóa và sinh hoạt cộng đồng, nơi kết nối các hoạt động mua sắm, giải trí, văn hóa và sáng tạo trong đời sống đô thị tại các thành phố lớn cũng như các thành phố đang phát triển.

Trong hệ sinh thái đó, Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom (VCCA) đóng vai trò nền tảng văn hóa, góp phần đưa yếu tố nghệ thuật vào trải nghiệm mua sắm. Thông qua VCCA, chúng tôi 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 trung tâm thương mại trở thành điểm đến tích hợp giữa mua sắm, văn hóa và phong cách sống.

Đồng hành cùng sự phát triển của hệ sinh thái bán lẻ, Vincom Retail đặt người lao động làm trung tâm, duy trì định hướng kiến tạo một môi trường làm việc an toàn, đa dạng, công bằng và hòa nhập, đồng thời đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn quốc tế về quyền lợi, phúc lợi và phát triển lộ trình nghề nghiệp.

Để hiện thực hóa tầm nhìn về một hệ sinh thái bán lẻ bền vững, Vincom Retail thiết lập các mục tiêu cụ thể hàng năm cho giai đoạn 2026 – 2030 như sau:



Công ty đào tạo và chuẩn hóa quy trình vận hành

100% CÁC HỘ KINH DOANH CÁ THỂ

Duy trì vai trò không gian sinh hoạt cộng đồng thiết yếu

100% CÁC TTTM

VỀ QUẢN TRỊ (GOVERNANCE)

Đóng góp vào mục tiêu

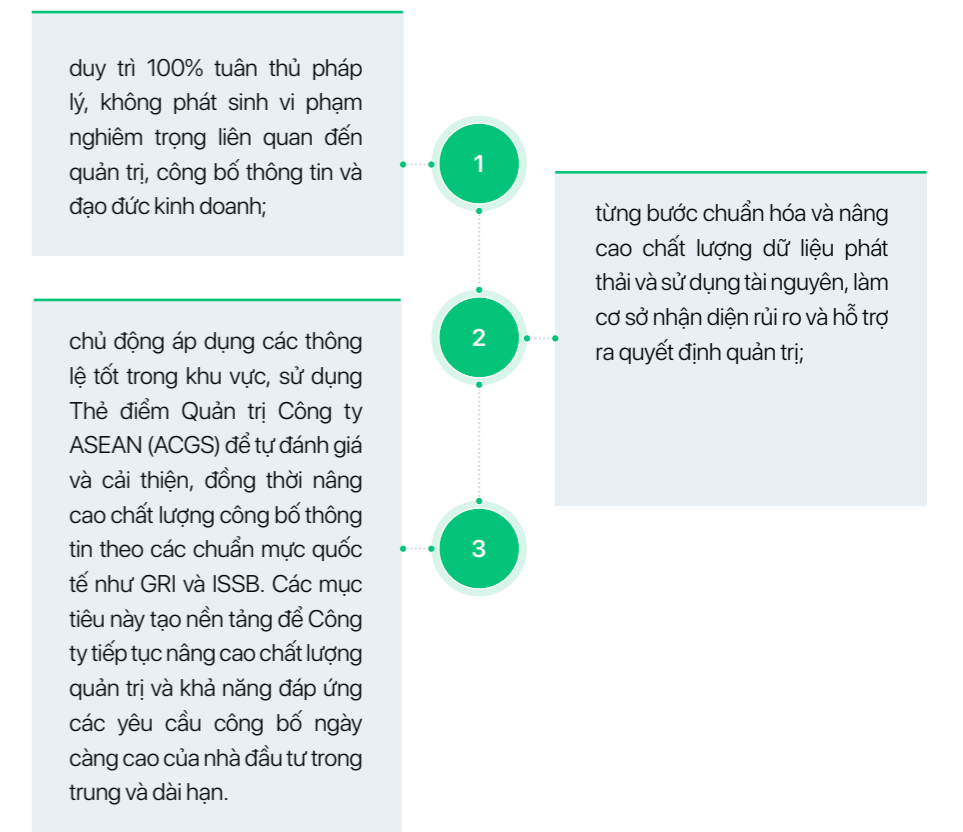


Duy trì 100% TUÂN THỦ PHÁP LÝ

Vincom Retail xác định quản trị doanh nghiệp và quản trị phát triển bền vững là nền tảng bảo đảm tăng trưởng dài hạn, quản lý rủi ro hiệu quả và bảo vệ quyền lợi cổ đông. Định hướng quản trị của Công ty tập trung vào nâng cao vai trò giám sát của Hội Đồng Quản Trị, tăng cường minh bạch, chuẩn hóa kỷ luật tuân thủ và từng bước tích hợp ESG vào hệ thống quản trị hiện hữu.

Trong giai đoạn tới, Vincom Retail tiếp tục nâng cao chuẩn mực quản trị theo thông lệ khu vực và quốc tế, duy trì tham chiếu Bộ Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS) như công cụ tự đánh giá và cải thiện. Đồng thời, Công ty từng bước nâng cấp công tác quản trị và báo cáo phát triển bền vững phù hợp với các yêu cầu của GRI và ISSB, trên cơ sở mức độ sẵn sàng về dữ liệu và hệ thống.

Vincom Retail đặt mục tiêu



Thông qua những bước đi chiến lược này, Vincom Retail hướng tới củng cố chất lượng danh mục tài sản, nâng cao hiệu quả vận hành và phát triển hệ sinh thái bán lẻ bền vững, qua đó tạo dựng giá trị lâu dài cho khách hàng, đối tác, cổ đông và cộng đồng.

Kế hoạch phát triển & chương trình trọng tâm năm 2026



Dự kiến hệ thống sẽ triển khai khoảng

15.000 SỰ KIỆN

↑ 10% so với năm 2025

Thu hút trên

250 TRIỆU LƯỢT KHÁCH

VCCA dự kiến tổ chức khoảng

30 CHƯƠNG TRÌNH

Bước sang năm 2026, Vincom Retail tập trung triển khai các chương trình phát triển bền vững thông qua một số sáng kiến trọng tâm gắn với hoạt động phát triển tài sản, tối ưu hệ sinh thái bán lẻ và nâng cao tiêu chuẩn vận hành hệ thống TTTM.

Trong việc phát triển tài sản, Công ty dự kiến đưa vào vận hành Vincom Plaza Đan Phượng nằm trong đại đô thị Vinhomes Đan Phượng, Hà Nội. Song song với hệ thống TTTM, Vincom Retail tiếp tục phát triển mô hình KPTM (shophouse) tại các đại đô thị Vinhomes, kết hợp không gian bán lẻ trong nhà và ngoài trời nhằm hình thành các tổ hợp bán lẻ tích hợp và đa dạng hóa nguồn thu từ hoạt động quản lý vận hành.

Năm 2026 là năm Vincom Retail bắt đầu triển khai các bước chuẩn bị cho dự án Cần Giờ, được định vị là dự án kiểu mẫu theo định hướng phát triển công trình xanh của Công ty. Theo kế hoạch, các hạng mục thiết kế kiến trúc và lựa chọn vật liệu

xây dựng cho dự án dự kiến sẽ được triển khai từ cuối năm 2026 với mục tiêu tối ưu hiệu suất năng lượng và giảm tác động môi trường trong quá trình vận hành.

Song song với việc mở rộng danh mục tài sản, Vincom Retail tiếp tục triển khai các chương trình nâng cao chất lượng hệ sinh thái bán lẻ trong hệ thống TTTM. Công ty duy trì hoạt động nghiên cứu thị trường tại các quốc gia có ngành bán lẻ phát triển nhằm nhận diện sớm các xu hướng tiêu dùng và điều chỉnh cơ cấu ngành hàng phù hợp. Theo đó, tỷ trọng các ngành hàng mang tính trải nghiệm như ẩm thực (F&B), giải trí và phong cách sống tiếp tục được gia tăng nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng và kéo dài thời gian lưu trú tại TTTM.

Ở khía cạnh xã hội, Vincom Retail tiếp tục triển khai các chương trình hỗ trợ phát triển hệ sinh thái bán lẻ trong nước thông qua mô hình KPTM. Trong năm 2026, Công ty dự kiến triển khai các chương trình hướng dẫn và đào tạo dành cho nhân viên gian hàng nhằm nâng cao tính tuân thủ về vệ sinh an toàn thực phẩm, phòng cháy chữa cháy và văn hóa, chất lượng dịch vụ tại điểm bán.

Hướng tới mục tiêu gia tăng trải nghiệm văn hóa – nghệ thuật cho cộng đồng, Công ty tiếp

Về mặt quản trị, trong năm 2026, Vincom Retail đặt mục tiêu (i) nâng cao chất lượng hệ thống báo cáo dữ liệu phát thải Phạm vi 1 và 2¹ để thực hiện kiểm kê toàn diện và làm cơ sở xác định mục tiêu định lượng cho chiến lược thích ứng với biến đổi khí hậu; và (ii) nâng cao điểm số tự đánh giá QTCT theo thẻ điểm ACGS.

tục tập trung triển khai các chương trình trải nghiệm và gắn kết cộng đồng nhằm gia tăng lưu lượng khách ghé thăm TTTM, là nguồn khách hàng tiềm năng của khách thuê. Dự kiến hệ thống sẽ triển khai khoảng 15.000 sự kiện (tăng khoảng 10% so với năm 2025), thu hút trên 250 triệu lượt khách. Riêng với VCCA, chúng tôi dự kiến tổ chức khoảng 30 chương trình triển lãm và giáo dục nghệ thuật, tiếp tục đóng vai trò cầu nối đưa nghệ thuật đến gần hơn với công chúng và nâng cao vị thế thương hiệu Vincom Retail.

Thông qua các chương trình triển khai trong năm 2026, Vincom Retail từng bước hiện thực hóa các định hướng phát triển bền vững trong hoạt động đầu tư và vận hành hệ thống TTTM, đồng thời tiếp tục nâng cao giá trị hệ sinh thái bán lẻ và đóng góp vào sự phát triển bền vững của thị trường bán lẻ tại Việt Nam.

¹ Phạm vi 1: phát thải trực tiếp từ các phương tiện, máy móc; Phạm vi 2: phát thải gián tiếp từ các nguồn năng lượng mua vào

2.3 Phân tích rủi ro, cơ hội và tác động môi trường – xã hội (IROs)

Việc nhận diện và quản lý các rủi ro, tác động và cơ hội phát triển bền vững là trọng tâm trong chiến lược của Vincom Retail. Chúng tôi tin rằng, trong một ngành có vòng đời khai thác tài sản kéo dài hàng thập kỷ, việc nhìn xa và chuẩn bị sớm là điều kiện tiên quyết để bảo vệ giá trị cho cổ đông, khách thuê, khách hàng và cộng đồng. Báo cáo này trình bày cách chúng tôi đánh giá những rủi ro và cơ hội có tính trọng yếu, gắn chúng với hoạt động thực tế, và tích hợp chúng vào các quyết định quản trị hàng ngày.

“

Quản trị rủi ro phát triển bền vững, đối với chúng tôi, không phải là công việc báo cáo — đó là công việc ra quyết định. Mỗi trung tâm thương mại Vincom là một công trình có vòng đời hàng chục năm, và mỗi quyết định đầu tư hôm nay sẽ định hình năng lực cạnh tranh của chúng tôi trong thập niên tới.

”

Phương pháp tiếp cận

Quy trình nhận diện và đánh giá rủi ro, tác động và cơ hội (IRO) được thực hiện theo bốn bước:



Rà soát các rủi ro hiện hữu từ hệ thống quản trị rủi ro, đối chiếu với các bộ tiêu chuẩn GRI 2021, SASB IF-RE (Real Estate) và IFRS S1. Đồng thời tham chiếu thông lệ công bố của các tổ chức bất động sản bán lẻ hàng đầu khu vực.

Mỗi rủi ro và cơ hội được đánh giá đồng thời trên hai khía cạnh: (a) tác động tài chính đối với Vincom Retail trong ngắn, trung và dài hạn; (b) tác động của hoạt động Vincom Retail lên môi trường, xã hội và các bên liên quan.

Tuy nhiên hiện tại với VRE, Công ty mới chỉ thực hiện đánh giá định tính tác động lên môi trường, xã hội, chưa lượng hóa những tác động môi trường – xã hội này thành các ảnh hưởng tài chính trực tiếp lên Bảng cân đối kế toán hay dòng tiền của công ty.

Các rủi ro được gắn thẻ Thực tế (đã và đang diễn ra), Tiềm tàng (có khả năng phát sinh trong trung và dài hạn nếu công ty không có biện pháp quản lý/ứng phó) hoặc Cả hai (đã có biểu hiện và có xu hướng gia tăng). Cách phân loại này giúp người đọc phân biệt giữa những vấn đề cần xử lý ngay và những vấn đề cần chuẩn bị năng lực ứng phó.

Các rủi ro trọng yếu được tích hợp vào hồ sơ rủi ro doanh nghiệp, được Ban TGD giám sát hàng quý và HĐQT xem xét định kỳ. Các biện pháp ứng phó được lồng ghép vào kế hoạch kinh doanh, ngân sách đầu tư và quy trình vận hành của toàn hệ thống.

VỀ VIỆC NHẬN DIỆN RỦI RO TIỀM TÀNG

Việc nhận diện một rủi ro tiềm tàng không đồng nghĩa với việc Vincom Retail đã và đang gặp các rủi ro đó. Ngược lại, việc nhận diện phản ánh tư duy quản trị chủ động – chuẩn bị năng lực ứng phó trước khi vấn đề phát sinh. Đây là cách tiếp cận được GRI 2021 và IFRS S1 khuyến nghị, và được áp dụng nhất quán trong thực hành công bố thông tin của các doanh nghiệp bất động sản hàng đầu khu vực.

KHUNG THỜI GIAN ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG, RỦI RO VÀ CƠ HỘI

Vincom Retail thực hiện đánh giá các rủi ro và cơ hội bền vững trên ba khung thời gian, phản ánh đặc thù ngành bất động sản bán lẻ và chu kỳ phát triển của tài sản:

- **Ngắn hạn (0–3 năm):** Biến động chi phí năng lượng (giá điện theo lộ trình Quy hoạch Điện VIII), rủi ro thời tiết cực đoan (bão Yagi 2024 đã ảnh hưởng tới nhiều TTTM ở một số tỉnh miền Bắc), an toàn vận hành, yêu cầu phân loại rác tại nguồn theo Luật BVMT 2020, và thay đổi nhanh trong hành vi tiêu dùng.

- **Trung hạn (3–10 năm):** Cạnh tranh từ thương mại điện tử, tiêu chuẩn vận hành của khách thuê về PTBV được nâng lên, yêu cầu công bố thông tin bền vững theo chuẩn mực quốc tế, khả năng chống chịu của tài sản trước biến đổi khí hậu.
- **Dài hạn (>10 năm):** Đô thị hóa tại Việt Nam (dự kiến đạt 50% vào 2030), khả năng thích ứng của mô hình TTTM, và chuyển dịch sang nền kinh tế phát thải thấp theo cam kết Net Zero 2050 của Chính phủ.

Phạm vi phân tích theo chuỗi giá trị

TRONG PHẠM VI VẬN HÀNH TRỰC TIẾP

Vincom Retail trực tiếp quản lý năng lượng, nguồn nước, chất thải và các tác động môi trường tại 90 trung tâm thương mại; đảm bảo an toàn cho 232 triệu lượt khách mỗi năm và điều kiện làm việc cho 1.625 nhân viên nội bộ. Đây là phạm vi mà Vincom Retail có quyền kiểm soát trực tiếp nhất và chịu trách nhiệm cao nhất.

TẠI CÁC ĐỐI TÁC CUNG CẤP DỊCH VỤ

Hoạt động của Vincom Retail phụ thuộc vào mạng lưới các nhà cung cấp: nhà thầu xây dựng và bảo trì, đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ và vệ sinh làm việc trực tiếp tại trung tâm thương mại, nhà cung cấp thiết bị kỹ thuật, và các đối tác hợp tác năng lượng mặt trời theo mô hình mua bán điện trực tiếp (PPA) hoặc cho thuê mái. Đối với nhóm này, Vincom Retail rà soát lại các điều khoản hợp đồng và các cam kết chung về trách nhiệm đảm bảo điều kiện lao động và chất lượng dịch vụ của mỗi bên.

PHÍA KHÁCH THUÊ VÀ KHÁCH HÀNG

Khoảng 1.000 thương hiệu khách thuê với khoảng 30.000 lao động gián tiếp tại các gian hàng, cùng hàng trăm triệu lượt khách mỗi năm, tạo thành hệ sinh thái mà Vincom Retail đồng hành. Tại phạm vi này, Vincom Retail có ảnh hưởng gián tiếp thông qua điều khoản hợp đồng thuê, tiêu chuẩn vận hành và nền tảng trải nghiệm. Mặc dù Vincom Retail không kiểm soát trực tiếp nhưng có khả năng khuyến khích, hỗ trợ nhằm định hình thực hành trong các đối tác trên toàn chuỗi.

Các rủi ro, tác động và cơ hội theo trụ cột

Các mục tiếp theo trình bày chi tiết rủi ro và cơ hội của Vincom Retail theo 03 nhóm chủ đề lớn. Với mỗi chủ đề, chúng tôi mô tả bối cảnh và dữ liệu có liên quan, sau đó liệt kê các rủi ro và cơ hội cụ thể cùng biện pháp quản lý.

NHÓM 1: NĂNG LƯỢNG, KHÍ HẬU VÀ TÀI NGUYÊN

Với quy mô vận hành 2,73 triệu m² sàn² của 90 TTTM tại 31 tỉnh thành, chi phí năng lượng chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu vận hành. Doanh nghiệp đối mặt với các thách thức trực tiếp từ biến đổi khí hậu và sự biến động của chính sách năng lượng quốc gia.

Mã	IROs	Loại	Thời gian	Mô tả chi tiết	Biện pháp quản lý
R1	Chi phí năng lượng tăng theo lộ trình giá điện	Thực tế	Ngắn hạn	Gia tăng áp lực chi phí lên biên lợi nhuận vận hành: Chi phí năng lượng chiếm tới 40–50% chi phí vận hành TTTM. Theo lộ trình Quy hoạch Điện VIII và xu hướng tăng giá điện bán lẻ, mỗi mức tăng giá điện sẽ làm tăng chi phí hàng năm.	Triển khai hệ thống BMS tại các trung tâm để theo dõi và kiểm soát tiêu thụ năng lượng theo thời gian thực; Bảo trì bảo dưỡng hệ thống làm lạnh trung tâm và các thiết bị xử lý không khí hàng năm. Thực hiện nâng cấp 12.700 bóng đèn LED, thay thế, nâng cấp FCU mới tại một số TTTM, tối ưu vận hành hệ thống HVAC theo lưu lượng khách; đồng thời nghiên cứu hệ thống lưu trữ năng lượng (BESS) nhằm hỗ trợ tối ưu chi phí điện.
O1	Hiệu quả từ năng lượng tái tạo	Thực tế	Ngắn hạn	Tiết kiệm chi phí và giảm phát thải trực tiếp: Việc triển khai điện mặt trời mái nhà tại 58/90 trung tâm thương mại đã mang lại lợi ích kép về chi phí và môi trường, với mức tiết kiệm ước tính khoảng 22,3 tỷ đồng mỗi năm và giảm 12.809 tấn CO ₂ .	Mở rộng hợp tác điện mặt trời lên 75+ trung tâm. Từng bước nghiên cứu BESS để tối ưu chênh lệch giá điện theo khung giờ; song song với việc nâng cấp hiệu suất hệ thống HVAC tại các trung tâm có cường độ tiêu thụ năng lượng cao.
R2	Thiệt hại tài sản do thời tiết cực đoan	Thực tế	Ngắn - Trung hạn	Rủi ro hư hại hạ tầng và gián đoạn kinh doanh: Các hiện tượng thời tiết cực đoan như bão và ngập lụt có thể gây hư hại hạ tầng, gián đoạn hoạt động kinh doanh và phát sinh chi phí sửa chữa đáng kể. Trong bối cảnh biến đổi khí hậu làm gia tăng tần suất và cường độ thiên tai, rủi ro này có thể ảnh hưởng đến an toàn và khả năng khai thác liên tục của các TTTM các vùng bị ảnh hưởng trực tiếp.	Lập kế hoạch thực hiện đánh giá rủi ro biến đổi khí hậu trên phạm vi toàn hệ thống, bao gồm cả phân tích định lượng; rà soát và nâng cấp hạ tầng tại các khu vực có mức độ rủi ro cao; duy trì bảo hiểm tài sản toàn diện; đồng thời hoàn thiện và cập nhật các quy trình ứng phó khẩn cấp.
R3	Lộ trình carbon và yêu cầu công bố phát thải	Tiềm tàng	Trung hạn	Thách thức tuân thủ pháp lý và tiếp cận vốn dài: Khi thị trường carbon và các quy định về kiểm kê khí nhà kính theo Nghị định 06/2022/NĐ-CP được triển khai, việc thiếu dữ liệu phát thải đầy đủ cho Phạm vi 1, Phạm vi 2 và Phạm vi 3 có thể tạo ra rủi ro tuân thủ pháp lý. Đồng thời, điều này cũng có thể hạn chế khả năng tiếp cận các nguồn tài chính xanh như trái phiếu xanh hoặc khoản vay gắn với bền vững trong trung hạn.	Hoàn thành kiểm kê khí nhà kính Phạm vi 1 và Phạm vi 2 trong năm 2026; thiết lập năm cơ sở và lộ trình mục tiêu giảm phát thải; nghiên cứu và từng bước đánh giá Phạm vi 3 đối với các danh mục trọng yếu từ năm 2027; đồng thời định hướng tuân thủ các yêu cầu công bố theo IFRS S1 và IFRS S2.
R4	Hiệu quả sử dụng nước và rủi ro thiếu hụt cục bộ	Cả hai	Ngắn hạn	Rủi ro gián đoạn nguồn cung và tăng chi phí: Hoạt động vận hành trung tâm thương mại phụ thuộc hoàn toàn vào nguồn nước đô thị. Tình trạng thiếu hụt nước cục bộ tại một số khu vực, đặc biệt ở miền Trung và Tây Nguyên trong mùa khô, cùng với xu hướng tăng giá nước, có thể gây gián đoạn nguồn cung và làm gia tăng chi phí vận hành trong ngắn hạn các TTTM trong vùng bị ảnh hưởng trực tiếp.	Rà soát, từng bước thực hiện thay thế thiết bị tiết kiệm nước theo lộ trình bảo trì; giám sát cường độ sử dụng nước theo từng trung tâm thương mại; đồng thời xây dựng các phương án ứng phó phù hợp cho các khu vực có rủi ro thiếu hụt nguồn nước.

² Diện tích này bao gồm diện tích kinh doanh của các TTTM và diện tích hầm ngầm giữ xe. Diện tích 1,91 triệu m² công bố trên Báo cáo Thường niên là diện tích kinh doanh của các TTTM và diện tích kinh doanh thương mại khác.

NHÓM 2: KHÁCH THUÊ, KHÁCH HÀNG VÀ MÔ HÌNH KINH DOANH

Sự chuyển dịch từ mua sắm thuần túy sang trải nghiệm, cùng kỳ vọng ngày càng cao về an toàn và kinh doanh có trách nhiệm, đang định hình lại mối quan hệ giữa chủ đầu tư TTTM với khách thuê và khách hàng mua sắm.

Mã	IROs	Loại	Thời gian	Mô tả chi tiết	Biện pháp quản lý
R5	Quản lý rác thải trong vận hành quy mô lớn	Thực tế	Ngắn hạn	Áp lực chi phí xử lý và tuân thủ Luật BVMT 2020: Khối lượng rác thải phát sinh lớn từ hoạt động F&B và vận hành trung tâm thương mại tạo áp lực về chi phí xử lý và yêu cầu tuân thủ Luật Bảo vệ Môi trường 2020, trong đó phân loại rác tại nguồn là bắt buộc. Xu hướng gia tăng chi phí xử lý rác đòi hỏi các quy trình quản lý chặt chẽ nhằm giảm tác động môi trường và tối ưu chi phí hậu cần.	Duy trì phân loại rác theo ba nhóm tại 100% trung tâm thương mại; phối hợp với các gian hàng F&B trong việc giảm thiểu rác thải nhựa; số hóa hợp đồng xử lý rác; đồng thời tìm kiếm và hợp tác với các đối tác tái chế cho các dòng rác có giá trị.
R6	Phối hợp với khách thuê về môi trường	Cả hai	Trung hạn	Gia tăng tiêu chuẩn ESG trong lựa chọn địa điểm: Tiêu chuẩn vận hành của khách thuê về PTBV ngày càng nâng cao. Các khách thuê này bắt đầu yêu cầu dữ liệu tiêu thụ năng lượng, thông tin phát thải và chứng chỉ công trình xanh ở cấp độ tòa nhà. Xu hướng này được dự báo sẽ trở nên phổ biến hơn tại Việt Nam trong trung hạn.	Chuẩn bị năng lực cung cấp dữ liệu ESG cấp tòa nhà. Phối hợp, khuyến khích và hỗ trợ khách thuê có các giải pháp tối ưu năng lượng, nước và giải pháp tái chế rác thải.
O2	Vai trò không gian cộng đồng và tiêu dùng xanh	Thực tế	Ngắn hạn	Tạo giá trị vượt trội ngoài hoạt động cho thuê: Hệ thống trung tâm thương mại Vincom đang mở rộng vai trò từ không gian cho thuê thuần túy sang không gian văn hóa và sinh hoạt cộng đồng, với khoảng 232 triệu lượt khách mỗi năm. Thông qua các hoạt động tương tác, workshop và sự kiện, trung tâm thương mại trở thành nền tảng thúc đẩy tiêu dùng xanh và nâng cao nhận thức của khách hàng. Việc gia tăng tỷ trọng ngành hàng F&B – nhóm ngành có tính thiết yếu, mức độ tương tác cao và khả năng tác động nhanh đến hành vi tiêu dùng – cùng với phát triển hạ tầng như trạm sạc xe điện, giúp củng cố lợi thế cạnh tranh của trung tâm thương mại như một điểm đến đô thị khó thay thế bởi thương mại điện tử.	Duy trì và mở rộng các chương trình văn hóa và hoạt động cộng đồng; tăng cường tổ chức các sự kiện gắn với tiêu dùng xanh và phối hợp với khách thuê trong các chiến dịch khuyến khích tiêu dùng có trách nhiệm; mở rộng hệ thống trạm sạc xe điện tại các TTTM mới; đồng thời phát triển các mô hình trung tâm thương mại tích hợp chức năng cộng đồng.
R7	An toàn vận hành tại không gian công cộng	Cả hai	Ngắn hạn	Rủi ro nghiêm trọng về người, tài sản và uy tín thương hiệu: Với đặc thù là không gian công cộng tập trung đông người, bất kỳ sự cố nào liên quan đến an toàn, đặc biệt là cháy nổ, đều có thể gây hậu quả nghiêm trọng về con người, tài sản và uy tín thương hiệu. Các yêu cầu pháp lý về phòng cháy chữa cháy đòi hỏi việc đầu tư, kiểm tra và diễn tập định kỳ phải được duy trì liên tục để bảo đảm an toàn vận hành và duy trì giấy phép hoạt động.	Duy trì tuân thủ 100% các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy; tổ chức diễn tập định kỳ tại toàn bộ trung tâm thương mại; nâng cấp hệ thống báo cháy và chữa cháy tự động; đào tạo nhân sự liên quan và phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng trong công tác kiểm tra và ứng phó sự cố.
R8	Bảo mật thông tin khi mở rộng nền tảng số	Tiềm tàng	Trung hạn	Rủi ro vi phạm dữ liệu cá nhân: Việc triển khai và mở rộng các nền tảng số cùng với việc gia tăng quy mô dữ liệu khách hàng, làm gia tăng rủi ro về an ninh mạng và vi phạm dữ liệu cá nhân do các thủ đoạn, hành vi Phishing ngày càng tinh vi. Trong bối cảnh các yêu cầu pháp lý về bảo vệ dữ liệu cá nhân theo Nghị định 13/2023/NĐ CP được áp dụng, rủi ro này có thể dẫn đến chế tài pháp lý và ảnh hưởng tiêu cực đến uy tín thương hiệu nếu không được kiểm soát hiệu quả.	Duy trì và nâng cấp hạ tầng bảo mật theo các tiêu chuẩn ngành; thực hiện đánh giá bảo mật định kỳ đối tất cả các hệ thống công nghệ thông tin liên quan; đồng thời bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định của Nghị định 13/2023/NĐ CP về bảo vệ dữ liệu cá nhân.

NHÓM 3: CON NGƯỜI VÀ NGUỒN NHÂN LỰC

Năng lực vận hành dài hạn phụ thuộc trực tiếp vào chất lượng đội ngũ, từ quản lý TTTM đến kỹ sư kỹ thuật và nhân sự tại các gian hàng.

Mã	IROs	Loại	Thời gian	Mô tả chi tiết	Biện pháp quản lý
R9	Cạnh tranh lao động và giữ chân nhân sự	Cả hai	Ngắn hạn	Rủi ro mất nhân tài trong các vị trí cốt lõi: Vincom Retail đối mặt với mức độ cạnh tranh cao trong việc thu hút và giữ chân nhân sự tại các vị trí cốt lõi như quản lý vận hành và kỹ thuật. Việc duy trì chính sách đãi ngộ cạnh tranh và lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng là yếu tố then chốt để bảo đảm chất lượng dịch vụ và tính ổn định trong vận hành. Đối với nhóm lao động phổ thông, ngành dịch vụ – bán lẻ vốn có tỷ lệ biến động nhân sự cao, chịu ảnh hưởng bởi đặc thù công việc ca kíp và áp lực tiêu chuẩn dịch vụ. Bên cạnh đó, sự chênh lệch cung – cầu lao động giữa các địa phương, đặc biệt tại các đô thị lớn với chi phí sinh hoạt cao, có thể dẫn đến tình trạng thiếu hụt nhân sự và mức độ chưa đồng đều về chất lượng dịch vụ giữa các cơ sở trên toàn quốc.	Xác lập chiến lược thu hút, đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự trẻ, có tiềm năng, coi nguồn nhân lực là lợi thế cạnh tranh dài hạn; duy trì chính sách lương thưởng cạnh tranh với hai đợt điều chỉnh mỗi năm; triển khai chương trình phát triển lãnh đạo kế cận NextGen Leaders; nghiên cứu tích hợp các yêu cầu về trách nhiệm xã hội trong hợp đồng thuê ngoài; đồng thời xây dựng và lan tỏa văn hóa làm việc “Tốc độ – Sáng tạo – Làm chủ” như hành vi và chuẩn mực chung trong toàn hệ thống.
O3	Văn hóa đa dạng và bình đẳng giới	Thực tế	Ngắn hạn	Nền tảng cho văn hóa doanh nghiệp bền vững: Cơ cấu nhân sự cân bằng về giới (51% nữ, 49% nam) cùng với tỷ lệ lãnh đạo nữ ở mức cao là một lợi thế trong quản trị nguồn nhân lực của Vincom Retail. Việc duy trì môi trường làm việc không phân biệt đối xử góp phần thu hút và giữ chân nhân tài đa dạng, đặc biệt trong bối cảnh ngành bất động sản còn hạn chế về đại diện nữ ở các vị trí lãnh đạo.	Duy trì chính sách lương bình đẳng; mở rộng các chương trình hỗ trợ dành cho nhân viên nữ và người lao động thuộc nhóm dân tộc thiểu số; theo dõi, tổng hợp và công bố định kỳ các chỉ số về đa dạng và hòa nhập trong toàn hệ thống.

NHÓM 4: QUẢN TRỊ VÀ ĐẠO ĐỨC KINH DOANH

Năng lực quản trị công ty và chất lượng công bố thông tin là yếu tố quyết định khả năng duy trì niềm tin của nhà đầu tư trong thị trường vốn và các tổ chức đánh giá ESG.

Mã	IROs	Loại	Thời gian	Mô tả chi tiết	Biện pháp quản lý
R10	Năng lực dữ liệu và công bố thông tin ESG	Thực tế	Ngắn hạn	Khoảng trống về dữ liệu và tính minh bạch: Hệ thống dữ liệu ESG của Vincom Retail hiện đang trong quá trình hoàn thiện, với một số khoảng trống liên quan đến phân tích kịch bản biến đổi khí hậu. Những hạn chế này có thể ảnh hưởng đến khả năng so sánh theo các chuẩn mực quốc tế, qua đó tác động đến điểm số đánh giá ESG của doanh nghiệp trong ngắn hạn.	Triển khai lộ trình nâng cao năng lực dữ liệu và công bố thông tin, bao gồm: hoàn thành kiểm kê khí nhà kính chính thức trong năm 2026; thực hiện phân tích kịch bản khí hậu từ năm 2027; đồng thời triển khai khảo sát các bên liên quan theo định kỳ.
O4	Nâng cao niềm tin nhà đầu tư qua minh bạch	Cả hai	Trung hạn	Gia tăng uy tín và tiếp cận nguồn vốn dài hạn: Việc cải thiện điểm Quản trị Công ty theo lên 74%, cao hơn mức trung bình ngành, cùng với việc công bố Báo cáo Phát triển bền vững riêng biệt, góp phần củng cố cam kết của ban lãnh đạo đối với minh bạch và quản trị có trách nhiệm. Những nỗ lực này hỗ trợ nâng cao uy tín doanh nghiệp và khả năng tiếp cận các nguồn vốn dài hạn từ các nhà đầu tư tổ chức quan tâm đến yếu tố bền vững.	Duy trì điểm QTCT ở mức trên 70%; tiếp tục công bố Báo cáo Phát triển bền vững thường niên; mở rộng phạm vi công bố theo các chuẩn mực liên quan (bao gồm IFRS S2); tham gia các chương trình đánh giá ESG trong khu vực; đồng thời rà soát và đánh giá lại cấu trúc quản trị của Hội Đồng Quản Trị khi cần thiết.
R11	Đạo đức kinh doanh trong giao dịch quy mô lớn	Tiềm tàng	Dài hạn	Rủi ro tham nhũng và xung đột lợi ích: Với hệ thống 90 trung tâm thương mại và mạng lưới hàng nghìn nhà cung cấp, các rủi ro liên quan đến tham nhũng và xung đột lợi ích trong hoạt động mua sắm và đầu tư luôn hiện hữu. Việc kiểm soát không đầy đủ có thể dẫn đến thất thoát tài sản và vi phạm các nguyên tắc đạo đức kinh doanh, đòi hỏi hệ thống kiểm soát nội bộ phải được duy trì và nâng cấp thường xuyên.	Duy trì chính sách không khoan nhượng đối với các hành vi vi phạm đạo đức; tổ chức tập huấn định kỳ về đạo đức kinh doanh; nâng cấp và duy trì kênh tố giác ẩn danh; mở rộng đào tạo cho các nhà cung cấp; đồng thời rà soát và cập nhật chính sách phòng chống xung đột lợi ích hàng năm.

2.4 Đánh giá trọng yếu

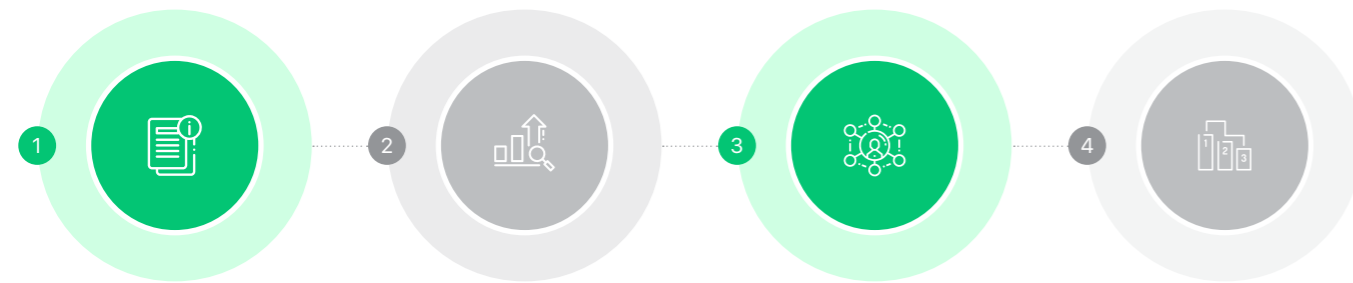
Đánh giá trọng yếu là bộ lọc chiến lược giúp Vincom Retail tập trung nguồn lực quản lý và công bố thông tin vào những vấn đề thực sự quan trọng đối với doanh nghiệp, các bên liên quan và xã hội. Chúng

tôi xem đây không phải là một danh sách kiểm tra, mà là một quyết định về việc chúng tôi chọn ưu tiên điều gì trong chiến lược phát triển bền vững.

Phương pháp trọng yếu

Vincom Retail áp dụng phương pháp đánh giá trọng yếu (materiality) theo hướng dẫn của GRI 2021. Mỗi chủ đề được đánh giá trên mức độ mà hoạt động của Vincom Retail tạo ra tác động tích cực hoặc tiêu cực đối với môi trường, xã hội và các bên liên quan trong chuỗi giá trị. Đối với khía cạnh này, chúng tôi tham chiếu GRI 2021 và 17 Mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGs).

Quy trình đánh giá bao gồm bốn bước:



Nhận diện danh mục các chủ đề có tiềm năng trọng yếu từ GRI, SASB IF-RE, các báo cáo của các công ty trong cùng ngành;

Đánh giá tác động trên hai khía cạnh theo thang điểm ba mức độ Cao - Trung bình - Thấp;

Tham vấn Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc và các khối chức năng; Đồng thời, tham vấn, lấy ý kiến phản hồi từ bên liên quan như trình bày ở mục 2.5;

Xếp hạng và xác nhận danh sách cuối cùng. Các chủ đề đạt mức độ Cao và Trung bình được đưa vào phạm vi công bố của báo cáo này.

Thay đổi so với Báo cáo 2024: Từ 22 xuống 14 chủ đề

Trong Báo cáo Phát triển Bền vững 2024, Vincom Retail đã xác định 22 chủ đề trọng yếu phân theo các nhóm G1-G6, E1-E6 và S1-S8. Đối với báo cáo 2025, sau quá

trình rà soát lại toàn diện và tham vấn các bên liên quan, chúng tôi đã tinh gọn danh mục xuống còn 14 chủ đề thuộc ba nhóm E1-E5, S1-S6 và G1-G3.

Việc tinh gọn giúp cho nội dung công bố cho từng chủ đề được mở rộng và đào sâu hơn. Các lý do cho việc tinh gọn bao gồm:



Tập trung vào những vấn đề cốt lõi nhất, nơi Vincom Retail có tác động và chịu tác động lớn nhất - thay vì dàn trải trên danh sách dài.



Loại bỏ tình trạng chồng chéo giữa các chủ đề có nội dung tương tự trong khung 2024, chẳng hạn, ba chủ đề về quản trị nội bộ (G3 Quản trị doanh nghiệp, G5 Quản trị rủi ro và một phần G6 Bảo mật) được gộp vào một chủ đề G1 duy nhất.



Phù hợp với cấu trúc báo cáo theo khuyến nghị của IFRS S1 và SASB IF-RE, giúp người đọc và nhà đầu tư quốc tế dễ tiếp cận và so sánh.

Danh mục 14 chủ đề trọng yếu năm 2025

Danh mục các chủ đề trọng yếu được Vincom Retail phân tích trong các bối cảnh hoạt động cụ thể, xác định ranh giới tác động trong chuỗi giá trị:

Mã	Chủ đề	Tại sao trọng yếu với Vincom Retail	Ranh giới trong chuỗi giá trị	IRO liên quan	Tham chiếu
E1	Quản lý năng lượng	Vincom Retail vận hành 90 TTTM liên tục 12-18 giờ/ngày — năng lượng chiếm 40-50% chi phí vận hành, lớn hơn bất kỳ khoản chi nào khác. Khi giá điện tăng theo lộ trình Quy hoạch Điện VIII, mỗi điểm phần trăm tăng giá đều ảnh hưởng trực tiếp một phần đến biên lợi nhuận toàn hệ thống.	VRE (khu vực chung, HVAC, chiếu sáng) Đối tác NL mặt trời (hợp tác PPA/cho thuê mái) Khách thuê (54% điện qua đồng hồ riêng)	R1, O1, R6	GRI 302 SASB IF-RE-130a SDG 7, 12, 13
E2	Giảm phát thải khí nhà kính	Với ước tính sơ bộ hơn 300.000 tấn CO ₂ /năm (chủ yếu từ điện lưới), nhóm phát thải chủ yếu của Vincom Retail đến từ nguồn gián tiếp đáng kể và có một số TTTM thuộc nhóm phải kiểm kê KNK bắt buộc. Lộ trình thị trường carbon VN (2028) và bộ lọc ESG của FTSE/MSCI sẽ có áp lực cho các doanh nghiệp niêm yết mang tính dẫn dắt.	VRE (Scope 1, 2) Lưới điện quốc gia (hệ số phát thải) Khách thuê (Scope 3 — sẽ mở rộng)	R3, O1	GRI 305 SDG 13
E3	Biến đổi khí hậu và thiên tai	90 TTTM trải dài 31 tỉnh/thành — nhiều cơ sở tại vùng ven biển miền Trung và đồng bằng sông Hồng, nơi tần suất bão và ngập lụt đang gia tăng. Bão Yagi (9/2024) đã gây thiệt hại thực tế cho các cơ sở tại vùng bị bão lũ, rủi ro vật chất là rủi ro có thể đo lường được bằng tiền.	VRE (tài sản, gián đoạn vận hành) Khách thuê (gián đoạn kinh doanh) Khách hàng (an toàn)	R2	GRI 201-2 SASB IF-RE-450a SDG 11, 13

Mã	Chủ đề	Tại sao trọng yếu với Vincom Retail	Ranh giới trong chuỗi giá trị	IRO liên quan	Tham chiếu
E4	Quản lý nguồn nước	100% nguồn nước đến từ cấp nước đô thị — không có giếng khoan, không thu nước mưa (VRE đã nghiên cứu giải pháp này nhưng hiệu quả không cao), không có nguồn thay thế. Điều này có nghĩa khi một địa phương gặp thiếu hụt cục bộ, có thể ảnh hưởng đến nguồn cung cấp nước cho TTTM tại khu vực đó.	VRE (cấp nước khu vực chung, xử lý nước thải) Đơn vị cấp nước đô thị Khách thuê (tiêu thụ tại gian hàng)	R4	GRI 303 SDG 6, 12
E5	Quản lý chất thải	Mỗi năm 232 triệu lượt khách đến 90 TTTM tạo ra hơn 32.000 tấn rác — trong đó khu vực F&B là nguồn phát sinh chính. Vincom Retail sẽ tiếp tục triển khai và nâng cao hiệu quả của các giải pháp phân loại từ nguồn, hỗ trợ công tác xử lý rác thải của các bên thứ ba ở giai đoạn sau.	VRE (thu gom, phân loại 3 nhóm) Khách thuê F&B (nguồn phát sinh chính) Đối tác Môi trường đô thị (vận chuyển, xử lý cuối)	R5	GRI 306 SASB IF-RE-410a SDG 12
S1	Quan hệ khách thuê	Vincom Retail cho thuê mặt bằng cho khoảng 1.000 thương hiệu — quan hệ này đi kèm trách nhiệm đảm bảo chất lượng cơ sở vật chất, pháp lý theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành và thỏa thuận tại từng hợp đồng thuê cụ thể; dữ liệu năng lượng khách thuê tiêu thụ trực tiếp minh bạch, và an ninh an toàn cho cả khách thuê và khách mua sắm.	VRE (mặt bằng, dịch vụ vận hành, sự kiện) Khách thuê (~1.000 thương hiệu) 4000 gian hàng trên hệ thống lắp đặt đồng hồ đo điện Khách hàng (lượt khách, chi tiêu)	R6, R8	SASB IF-RE-000 GRI 2-29 SDG 8, 11
S2	An toàn KH và bảo mật thông tin	232 triệu lượt khách/năm, mật độ cao — bất kỳ sự cố an toàn đều có thể rủi ro cho khách hàng. Các phần mềm, ứng dụng mở rộng đặt thêm yêu cầu bảo mật dữ liệu cá nhân theo Nghị định 13/2023.	VRE (PCCC, bảo mật, trải nghiệm) Khách hàng (an toàn, dữ liệu cá nhân) Đối tác an ninh, công nghệ	R7, R8	GRI 416, 418 SDG 3, 11, 16
S3	Quyền NLD trong chuỗi giá trị	Vincom Retail trực tiếp quản lý 1.625 nhân viên, nhưng tại mỗi TTTM còn có nhân viên thuê ngoài làm việc hàng ngày và khoảng 30.000 lao động tại gian hàng khách thuê. Ranh giới trách nhiệm lao động được phân biệt giữa lao động trực tiếp ký HĐLĐ với VRE, còn lao động là nhân viên gian hàng sẽ theo phạm vi trách nhiệm tại Hợp đồng thuê ký giữa VRE và khách thuê – khách thuê ký HĐLĐ với nhân viên gian hàng, mở rộng theo chuỗi giá trị — phân tách rõ theo phạm vi này để quản lý đúng.	VRE (1.625 NV nội bộ) Khách thuê (~1.000 TH — gián tiếp qua HĐ)	R9	GRI 401, 403, 414 SDG 8
S4	Đóng góp cộng đồng và phát triển địa phương	Tại nhiều tỉnh đang phát triển, TTTM Vincom là công trình thương mại lớn nhất và là nơi sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, giải trí — vai trò này vượt ra ngoài hoạt động cho thuê mặt bằng và tạo ra kỳ vọng từ chính quyền và cộng đồng địa phương.	Cộng đồng 31 tỉnh/thành Nghệ sĩ, tổ chức giáo dục (qua VCCA) Chính quyền địa phương	O2	GRI 413 SDG 1, 8, 11

Mã	Chủ đề	Tại sao trọng yếu với Vincom Retail	Ranh giới trong chuỗi giá trị	IRO liên quan	Tham chiếu
S5	Đào tạo và phát triển NNL	Mỗi TTTM cần đội ngũ quản lý vận hành có chuyên môn cao — đây là nhóm nhân sự bị cầu kéo nhiều nhất trong ngành BĐS. Khi hệ thống mở rộng lên 90 TTTM tại 31 tỉnh, năng lực đào tạo nội bộ và lộ trình phát triển quyết định trực tiếp chất lượng vận hành đồng đều trên toàn hệ thống.	VRE (NV nội bộ — đào tạo, phát triển, giữ chân)	R9	GRI 404 SDG 4, 8
S6	Đa dạng, bình đẳng và hòa nhập	Ngành BĐS tại Việt Nam còn thiếu đại diện nữ ở cấp lãnh đạo. Vincom Retail có Chủ tịch HĐQT là nữ, cơ cấu giới gần cân bằng (51% nữ), và chính sách lương không phân biệt giới — đây là nền tảng cần được duy trì có chủ đích chứ không phải kết quả ngẫu nhiên.	VRE (toàn bộ NV — chính sách lương, thai sản, cơ hội phát triển)	O3	GRI 405, 406 SDG 5, 10
G1	Quản trị DN và quản lý rủi ro tích hợp	Đây là năm đầu tiên Vincom Retail phát hành BCPTBV riêng biệt. Năng lực dữ liệu ESG (đặc biệt kiểm kê KNK, phân tích kịch bản khí hậu) đang trong quá trình xây dựng — khoảng trống này là rủi ro quản trị thực sự cần lộ trình khắc phục rõ ràng.	HĐQT, Ban TGD, hệ thống KSNB Cổ đông và nhà đầu tư Cơ quan quản lý (HOSE, UBCKNN)	R10, O4	GRI 2-9 đến 2-13 SDG 16
G2	Đạo đức KD & tuân thủ pháp lý	Với hệ thống trải rộng 31 tỉnh thành và hàng nghìn hợp đồng với khách thuê, nhà thầu, đối tác — một vi phạm đạo đức hoặc pháp luật ở bất kỳ điểm nào đều có thể ảnh hưởng đến uy tín toàn hệ thống.	Cổ đông và NĐT (trong nước và quốc tế) Cơ quan quản lý Tổ chức đánh giá ESG	R10, O4	GRI 2-27, 2-28 SDG 16
G3	Phòng chống tham nhũng & xung đột lợi ích	90 TTTM, khoảng 1.000 hợp đồng khách thuê, hàng trăm nhà cung cấp dịch vụ — quy mô và số lượng giao dịch lớn tạo ra rủi ro tham nhũng và xung đột lợi ích mang tính cấu trúc, dù hệ thống phòng ngừa hiện tại đang vận hành hiệu quả (0 vi phạm 2025).	VRE (KSNB, kiểm toán, đào tạo) NCC và đối tác (tuân thủ quy tắc ứng xử) Cổ đông (niềm tin quản trị)	R11	GRI 205 SDG 16

Sự tham gia của các bên liên quan

Quá trình xác định và sắp xếp ưu tiên 14 chủ đề trọng yếu có sự tham gia của các bên liên quan chính của Vincom Retail như Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc; các khối và phòng ban chức năng. Chi tiết về quy trình tham vấn, phương thức tương tác và các mối quan tâm chính của từng nhóm được trình bày tại mục 2.5 tiếp theo.

Vincom Retail cam kết tiếp tục mở rộng phạm vi và chất lượng của quá trình tham vấn trong các kỳ báo cáo tiếp theo, bao gồm triển khai khảo sát định kỳ với khách thuê, phỏng vấn sâu với các cổ đông lớn, và công bố kết quả tham vấn như một phần của các báo cáo công bố hàng năm.

2.5 Gắn kết các bên liên quan

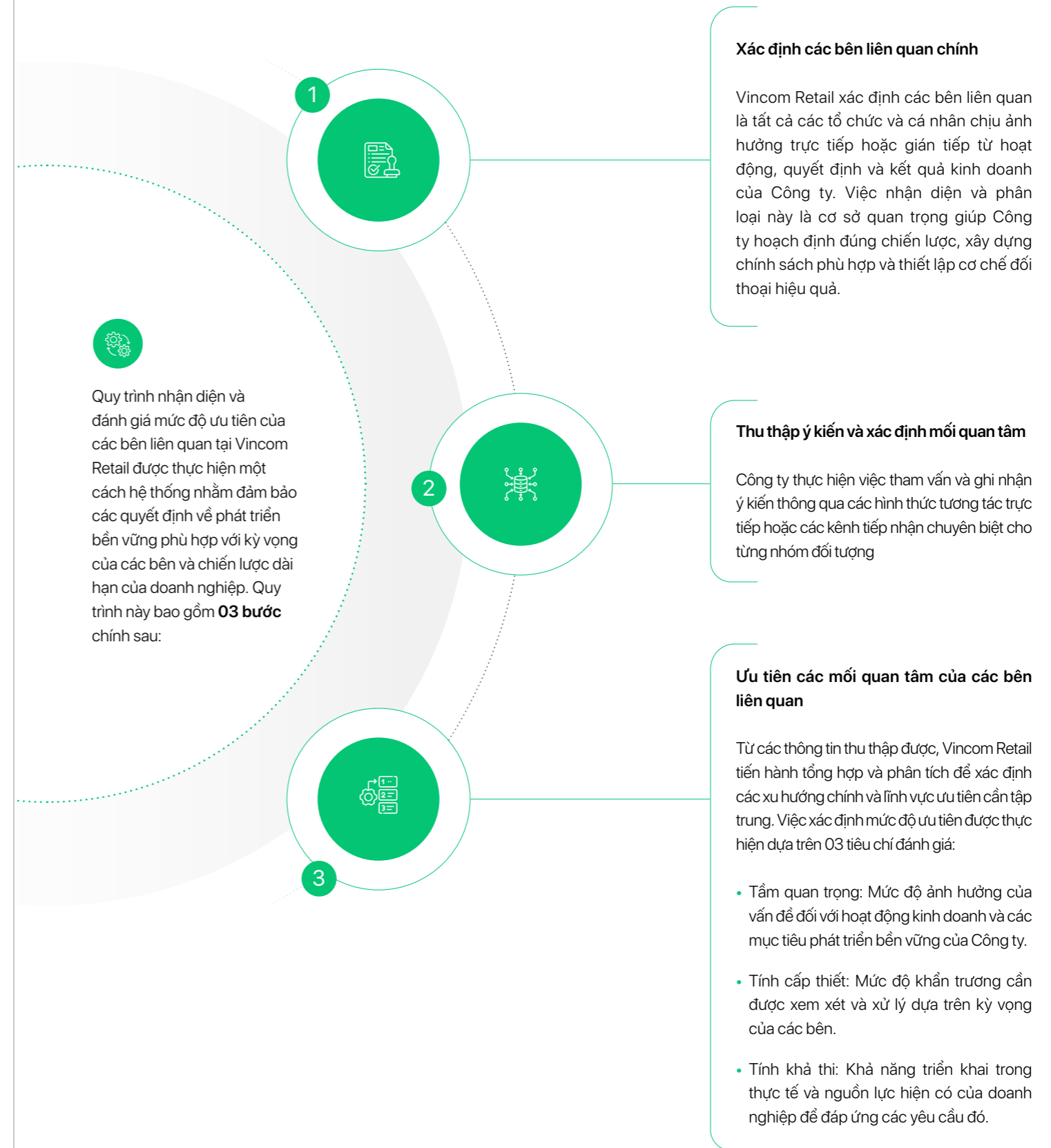
PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN VÀ QUY TRÌNH THỰC HIỆN

Vincom Retail xác định bên liên quan là tất cả các cá nhân hoặc tổ chức chịu ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp từ các hoạt động, quyết định và kết quả kinh doanh của Công ty.

- Các nhóm bên liên quan chính: Bao gồm cổ đông, nhà đầu tư; khách thuê; khách mua sắm; người lao động, cộng đồng địa phương, cơ quan Nhà nước; các bên cho vay, ngân hàng.
- Cách thức nhận diện: Quy trình nhận diện không chỉ tập trung vào các bên có quan hệ trực tiếp mà còn mở rộng đến các đối tượng gián tiếp.

Vincom Retail thực hiện gắn kết nhằm đảm bảo các quyết định về phát triển bền vững phù hợp với kỳ vọng của các bên, giảm thiểu rủi ro tiềm ẩn và cân bằng lợi ích các bên trong dài hạn. Qua đó, doanh nghiệp xác định được các tác động thực tế và tiềm tàng để thiết lập các trọng tâm hành động ESG. Vincom Retail đảm bảo sự gắn kết có ý nghĩa thông qua cơ chế:

<p>Giao tiếp hai chiều và phản hồi</p> <p>Công ty thiết lập các kênh tiếp nhận thông tin chuyên biệt (email, hotline cho từng nhóm) để ghi nhận phản hồi và xử lý kịp thời.</p>	<p>Vượt qua rào cản</p> <p>Vincom Retail cung cấp thông tin và tài liệu (như báo cáo tài chính, tài liệu ĐHĐCĐ) bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh để đảm bảo tính bình đẳng trong tiếp cận thông tin cho cổ đông trong và ngoài nước.</p>	<p>Tôn trọng quyền con người</p> <p>Công ty ban hành "Chính sách quyền riêng tư" để bảo vệ dữ liệu khách hàng và thiết lập cơ chế bảo vệ người tố giác (bảo mật danh tính, chống trả thù) để bảo vệ quyền tự do ngôn luận và sự liêm chính.</p>	<p>Tích hợp phản hồi vào quy trình ra quyết định</p> <p>Các thông tin thu thập từ tham vấn được phân tích theo tầm quan trọng và tính cấp thiết để hình thành Ma trận trọng yếu, từ đó định hình chiến lược ESG và quản trị rủi ro của doanh nghiệp.</p>
--	--	--	---



KẾT QUẢ THỰC HIỆN VÀ GIÁ TRỊ TẠO RA

Kết quả từ quá trình gắn kết được thể hiện qua các giá trị cụ thể mà Vincom Retail mang lại cho các bên liên quan trong năm 2025:

Bên liên quan chính	Hình thức và tần suất gắn kết	Mối quan tâm chính của bên liên quan	Giá trị Vincom Retail tạo ra
Cổ đông, Nhà đầu tư	Tổ chức ĐHCĐ thường niên, họp báo cáo kết quả kinh doanh hàng quý, tham dự các hội thảo chứng khoán định kỳ và giải đáp qua hòm thư chuyên biệt	Hiệu quả kinh doanh, cổ tức, quản trị minh bạch, phát triển bền vững	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo tăng trưởng bền vững với doanh thu cho thuê có mức tăng trưởng kép trung bình hàng năm (CAGR) đạt 13% từ năm 2015 – 2025; Quyết định để phát triển trung tâm thương mại trong tương lai đạt gần 1,5 triệu m2 mặt sàn bán lẻ (bao gồm các dự án đang nghiên cứu khả thi), tạo cơ sở vững chắc để duy trì tốc độ tăng trưởng cao so với các công ty cùng ngành; Nâng tầm chuẩn mực minh bạch: Thực hiện công bố thông tin song ngữ đồng thời và tổ chức đối thoại định kỳ với sự tham gia của Ban Điều hành. Nâng điểm Quản trị Công ty lên 74%, tiệm cận các thông lệ quản trị tốt nhất trong khu vực (G1, G2). Được ghi nhận bởi các tổ chức uy tín: Đạt giải thưởng AREA Green Leadership và lọt Top các doanh nghiệp niêm yết tốt nhất (Forbes, Brand Finance).
Khách thuê	Tương tác trực tiếp tại TTTM, qua email, website, ứng dụng chăm sóc khách hàng và khảo sát ý kiến	Hiệu quả kinh doanh (giá thuê, phí dịch vụ/doanh số bán hàng), lượt khách đến TTTM, chất lượng dịch vụ	<ul style="list-style-type: none"> Nhiều loại hình đa dạng theo phân khúc TTTM, nhiều cơ hội lựa chọn theo VMM, VCC, VCP, VC+ và theo các vị trí quy hoạch. Tạo nền tảng để khách mới vào lần đầu, là bộ phận để các khách thuê phát triển chuỗi. Tăng lượng khách tới TTTM Nâng cao chất lượng dịch vụ để thu hút nhiều khách mua sắm đến với TTTM Tối ưu hóa chi phí vận hành (Opex): Ứng dụng hệ thống BMS và năng lượng tái tạo giúp tiết kiệm chi phí năng lượng trực tiếp cho khách thuê (E1, S1). Đồng kiến tạo hệ sinh thái bán lẻ: Hỗ trợ khách thuê nội địa và quốc tế mở rộng quy mô thông qua nền tảng vận hành chuyên nghiệp và hạ tầng tiện nghi (S1).
Khách mua sắm	Tương tác trực tiếp thông qua các trải nghiệm trong TTTM, nền tảng số và các sự kiện	Chất lượng hàng hóa, an toàn, tiện lợi và trải nghiệm	<ul style="list-style-type: none"> Nâng tầm trải nghiệm điểm đến: Phát triển mô hình "One-stop Shoppertainment" hiện đại, kết hợp đa dạng tiện ích trải nghiệm (S2). Bảo mật dữ liệu: Đảm bảo tính toàn vẹn và quyền riêng tư cho hàng triệu tài khoản khách hàng, ghi nhận 0 vụ vi phạm bảo mật trong năm (S2, G2).
Người lao động	Khảo sát, phỏng vấn, đối thoại định kỳ, các cuộc họp nhóm/toàn công ty và đào tạo thường xuyên	Lương thưởng, phúc lợi, cơ hội phát triển và môi trường làm việc an toàn	<ul style="list-style-type: none"> Thu nhập bình quân 15,2 triệu đồng/tháng (net) (gấp 3,8 lần lương tối thiểu vùng và ở mức cạnh tranh so với thị trường) (S3); Tổng số giờ đào tạo trong năm đạt 147.266 giờ, tăng 3% so với năm 2024 (142.346 giờ đào tạo). Bình quân, mỗi CBNV tham gia 81,27 giờ học tập (S5); Không có ca tai nạn lao động nào xảy ra trong năm (S4).

Bên liên quan chính	Hình thức và tần suất gắn kết	Mối quan tâm chính của bên liên quan	Giá trị Vincom Retail tạo ra
Cộng đồng, Xã hội	Các cuộc họp, hội nghị, đối thoại trực tiếp và các chương trình giao lưu văn hóa theo thực tế hoạt động địa phương	Việc làm, quản lý tác động môi trường, xã hội và cộng đồng, chương trình CSR	<ul style="list-style-type: none"> Tạo 1.625 việc làm trực tiếp ký Hợp đồng lao động với Công ty, gần 30.000 lao động gián tiếp là các nhân sự làm việc tại các gian hàng tại 90 TTTM trên cả nước (S6); Đóng góp hàng chục tỷ đồng cho thiện nguyện (ủng hộ các hoàn cảnh bị ảnh hưởng bởi bão, ủng hộ Tết vì người nghèo/người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, Dự án tài trợ xây Trường học tại thôn Thủy Khê, xã Con Công, tỉnh Nghệ An, Dự án tài trợ xây tuyến đường liên thôn từ Trung tâm xã Vĩnh Sơn (nay là xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị) đi Thôn Minh Phước tỉnh Quảng Trị cũ nay là xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị) (S6) Tổ chức các triển lãm nghệ thuật (VCCA) (S6).
Chính quyền, cơ quan nhà nước	Các cuộc họp, văn bản hành chính, hội nghị chính sách	Tuân thủ pháp luật, hỗ trợ địa phương, thuế và đóng góp phát triển chính sách công	<ul style="list-style-type: none"> Nộp ngân sách Nhà nước 1.900,2 tỷ đồng; giám sát chặt chẽ việc tuân thủ pháp luật. Đồng hành cùng địa phương trong việc tổ chức các hoạt động văn hóa nhân dịp các ngày lễ lớn trong năm hoặc sự kiện lớn của địa phương (lựa chọn Vincom là địa điểm tổ chức) Phối hợp cùng địa phương để đưa các sản phẩm OCOP vào TTTM Phối hợp cùng chính quyền địa phương triển khai các sự kiện vì cộng đồng theo kế hoạch của địa phương.
Các bên cho vay, ngân hàng	Kênh email, trao đổi trực tiếp/ online	Khả năng trả nợ và dòng tiền ổn định, tỷ lệ đòn bẩy tài chính lành mạnh và minh bạch thông tin tài chính	<ul style="list-style-type: none"> Duy trì tỷ lệ nợ vay ròng/vốn chủ sở hữu thấp nhất so với các công ty cùng ngành tại Đông Nam Á (3,8% tại ngày 31/12/2025). Doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan ổn định, đạt 8.399 tỷ đồng trong năm 2025, tăng trưởng 6,6%. EBITDA/lãi vay đạt hơn 16 lần trong năm 2025. Báo cáo tài chính giữa năm và cuối năm được kiểm toán bởi 1 đơn vị độc lập uy tín, đăng tải công khai trên website công ty và gửi cho các bên cho vay theo cam kết. Các cuộc họp hàng quý có gửi thư mời tới các cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích, ngân hàng và các nhà đầu tư cho vay để tham gia đồng thời – đây là hình thức minh bạch thông tin vượt trên tuân thủ.

03

Phát triển trung tâm thương mại xanh

- 3.1 Ứng phó với biến đổi khí hậu trong phát triển và thiết kế trung tâm thương mại
- 3.2 Tối ưu năng lượng và giảm phát thải trong vận hành
- 3.3 Quản lý tài nguyên nước và xử lý nước thải trong vận hành
- 3.4 Quản lý rác thải và thúc đẩy kinh tế tuần hoàn



3.1 Ứng phó với biến đổi khí hậu trong phát triển và thiết kế trung tâm thương mại



Vincom Retail định hướng phát triển trung tâm thương mại bền vững ngay từ giai đoạn thiết kế, coi đây là giải pháp cốt lõi để giảm phát thải và nâng cao khả năng thích ứng khí hậu trong suốt vòng đời tài sản.

Năm 2025, các nguyên tắc thiết kế tối ưu năng lượng đã được hệ thống hóa và triển khai từng bước trong các dự án mới, bao gồm kiểm soát tỷ lệ kính mặt ngoài ở mức thấp, tối ưu chiều cao không gian, tận dụng gió tự nhiên tại các khu vực khí hậu phù hợp và tích hợp điện mặt trời áp mái. Những kết quả này tạo nền tảng cho lộ trình phát triển các trung tâm thương mại xanh, tiêu biểu là dự án TTTM Cần Giờ dự kiến triển khai từ năm 2026, phù hợp với SDG 13 về hành động ứng phó biến đổi khí hậu.

Tại Vincom Retail, định hướng phát triển các trung tâm thương mại bền vững bắt đầu ngay từ giai đoạn thiết kế công trình. Trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ, chi phí năng lượng thường chiếm khoảng 40–50% tổng chi phí vận hành, do đó những quyết định về thiết kế kiến trúc và giải pháp kỹ thuật từ giai đoạn đầu có vai trò quan trọng trong việc định hình hiệu quả sử dụng năng lượng của công trình cũng như nâng cao khả năng thích ứng của công trình với điều kiện khí hậu ngày càng biến động trong suốt vòng đời khai thác.

Trên cơ sở đó, Vincom Retail từng bước tích hợp các nguyên tắc thiết kế bền vững

trong quá trình quy hoạch và phát triển các dự án trung tâm thương mại mới. Các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến tiêu thụ năng lượng được xem xét ngay từ khâu thiết kế nhằm tối ưu hiệu suất vận hành của công trình trong dài hạn.

Cụ thể, tỷ lệ tường và kính tại mặt ngoài công trình được tính toán nhằm hạn chế hấp thụ nhiệt từ môi trường bên ngoài, qua đó giảm tải cho hệ thống làm mát của tòa nhà. Theo Quy chuẩn Việt Nam 09:2017/BXD, tỷ lệ diện tích cửa sổ trên diện tích mặt ngoài công trình WWR (Window-to-Wall Ratio) không vượt quá 60%, trừ trường hợp áp dụng các giải pháp kỹ thuật bổ sung

nhằm bảo đảm hiệu quả sử dụng năng lượng và hạn chế hấp thụ nhiệt. Trên thực tế, tỷ lệ WWR tại toàn bộ các TTTM được duy trì ở mức dưới 50%, thấp hơn ngưỡng tối đa theo quy chuẩn Việt Nam hiện hành và một số TTTM nổi tiếng nước ngoài, góp phần giảm tải nhiệt cho công trình. Đặc biệt, có 37/90 TTTM có tỷ lệ WWR dưới 10%, 7/90 TTTM có tỷ lệ WWR dưới 20%, 12/90 TTTM có tỷ lệ WWR dưới 30% - phản ánh rõ định hướng kiểm soát diện tích mặt kính ngay từ giai đoạn quy hoạch và thiết kế ban đầu, qua đó hạn chế hấp thụ bức xạ nhiệt, giảm nhu cầu làm mát, nâng cao hiệu suất vận hành và góp phần cắt giảm phát thải khí nhà kính trong suốt vòng đời công trình.

Bảng: Danh sách các TTTM Vincom được thiết kế với tỷ lệ WWR ≤ 10%:

STT	TTTM	Địa chỉ	Tỷ lệ WWR
1	Vincom Plaza Hùng Vương, Cần Thơ	Số 2, đường Hùng Vương, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	5,03%
2	Vincom Plaza 3/2, Tp.HCM	3-3C Đường 3/2, Phường Vườn Lài, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	5,00%
3	Vincom Plaza Lý Bôn, Thái Bình	Số 460, phố Lý Bôn, phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	7,00%
4	Vincom Plaza Xuân Khánh, Cần Thơ	Trung tâm thương mại Vincom Plaza, Số 209, Đường 30/4, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	6,50%
5	Vincom Plaza Trần Phú, Bạc Liêu	Trung Tâm Thương Mại Vincom Bạc Liêu, Khóm 1, Phường Bạc Liêu, Tỉnh Cà Mau, Việt Nam	7,00%
6	Vincom Plaza Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Số 234 Phạm Văn Đồng, Phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dưới hầm B1
7	Vincom Plaza Trà Vinh	Số 24, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Khóm 3, Phường Trà Vinh, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	7,00%
8	Vincom Plaza Rạch Giá, Kiên Giang	Lô A12, khu phố 1, đường Cô Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam	7,00%
9	Vincom Plaza Vĩnh Long	Số 55 đường Phạm Thái Bường, Phường Phước Hậu, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	7,00%
10	Vincom Plaza Yên Bái	Công viên Yên Hòa, đường Thành Công và đường Tô Hiến Thành, Phường Yên Bái, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	7,00%
11	Vincom Plaza Saigonres, Tp.HCM	Số 188 Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	7,00%
12	Vincom Plaza Tuyên Quang	Số 260, Đường Quang Trung, Tổ dân phố 13, Phường Minh Xuân, Tỉnh Tuyên Quang, Việt Nam	7,00%
13	Vincom Plaza Hậu Giang	Số 1 Đường 3 Tháng 2, Khu vực 3, Phường Vị Tân, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	7,00%
14	Vincom Plaza Tuy Hòa, Phú Yên	Góc Đông Bắc ngã tư đường Hùng Vương và đường Trần Phú, Phường Tuy Hoà, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	7,00%
15	Vincom Plaza Bảo Lộc, Lâm Đồng	Số 83 Lê Hồng Phong, Phường 1 Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	7,00%
16	Vincom Plaza Tân An, Long An	Số 181, đường Hùng Vương, phường Long An, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	7,00%
17	Vincom Plaza Đồng Hới, Quảng Bình	Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà phố thương mại Đồng Hới, đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị, Việt Nam	7,00%
18	Vincom Plaza Sơn La	Tổ 3, Phường Tô Hiệu, Tỉnh Sơn La, Việt Nam	7,00%
19	Vincom Plaza Thái Nguyên	Vincom Plaza Thái Nguyên – Dự án Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, đường Lương Ngọc Quyến, Phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên, Việt Nam	7,00%
20	Vincom Plaza Lạng Sơn	Tổ hợp TTTM, Khách sạn và Nhà phố Shophouse, phía Nam Cầu Kỳ Lừa, Phường Lương Văn Trí, Tỉnh Lạng Sơn	7,00%
21	Vincom Plaza Phú Lý, Hà Nam	Tổ hợp Thương mại Dịch vụ – Tổng hợp Hà Nam, phường Phú Lý, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	7,00%
22	Vincom Plaza Tây Ninh	Tổ hợp Trung tâm thương mại, Khách sạn tiêu chuẩn 5 sao và nhà phố thương mại Shophouse Tây Ninh, Khu phố 1, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	7,00%
23	Vincom Plaza Cà Mau	Khu phố Thương Mại và Trung tâm Thương Mại, Phường An Xuyên, Tỉnh Cà Mau, Việt Nam	7,00%
24	Vincom Plaza Quảng Ngãi	Tổ hợp trung tâm thương mại và nhà phố Shophouse - Vincom Quảng Ngãi, Số 26 đường Lê Thánh Tôn, Phường Cẩm Thành, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	7,00%
25	Vincom Plaza Móng Cái	Tổ hợp trung tâm Thương mại và nhà ở liền kề (Shophouse), phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	7,00%
26	Vincom Plaza Hòa Bình	Trung tâm thương mại và nhà phố thương mại Shophouse Hòa Bình, Phường Hòa Bình, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	7,00%
27	Vincom Plaza Cao Lãnh, Đồng Tháp	Trung tâm thương mại và Shophouse Cao Lãnh – Đồng Tháp, Phường Cao Lãnh, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	7,00%
28	Vincom Plaza Dĩ An, Bình Dương	Số 79, Đường ĐT 743B, Khu phố Thống Nhất 1, Phường Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh	7,00%
29	Vincom Plaza Sóc Trăng	Số 22 Trần Hưng Đạo, Khóm 1, Phường Phú Lợi, Thành Phố Cần Thơ, Việt Nam	7,00%
30	Vincom Plaza Bắc Kạn	Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 24, Phường Đức Xuân, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	7,00%
31	Vincom Plaza Kon Tum	Số 02, Đường Phan Đình Phùng, Phường Kon Tum, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	7,00%
32	Vincom Plaza Cẩm Phả, Quảng Ninh	Tổ hợp trung tâm thương mại và nhà ở liền kề (Shophouse), phường Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh	7,00%

STT	TTTTM	Địa chỉ	Tỷ lệ WWR
33	Vincom Plaza Trần Huỳnh, Bạc Liêu	Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 45, đường Trần Huỳnh, Phường Bạc Liêu, Tỉnh Cà Mau, Việt Nam	7,00%
34	Vincom Plaza Mỹ Tho	Số 1A Đường Hùng Vương, Phường Mỹ Tho, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	7,00%
35	Vincom Plaza Điện Biên Phủ	Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 13, tổ dân phố số 7, Phường Điện Biên Phủ, Tỉnh Điện Biên, Việt Nam	7,00%
36	Vincom Plaza Đông Hà - Quảng Trị	Thửa đất số 579, tờ bản đồ 29, Phường Nam Đông Hà, Tỉnh Quảng Trị, Việt Nam	7,00%
37	Vincom Plaza Hà Giang	Vincom Plaza Hà Giang - Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Hà Giang, Phường Hà Giang 2, Tỉnh Tuyên Quang, Việt Nam	7,00%

Bảng: Danh sách các TTTM Vincom được thiết kế với tỷ lệ WWR ≤ 20%:

STT	TTTTM	Địa chỉ	Tỷ lệ WWR
1	Vincom Plaza Long Biên, Hà Nội	Trung tâm thương mại Vincom Long Biên, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	18,50%
2	Vincom Plaza Long Xuyên, An Giang	Trung Tâm Thương Mại Vincom Long Xuyên - An Giang, Phường Long Xuyên, Tỉnh An Giang, Việt Nam	18,72%
3	Vincom Plaza Phan Văn Trị, Tp.HCM	Số 12, Phan Văn Trị, phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	17,82%
4	Vincom Plaza Lê Văn Việt, Tp.HCM	Số 50 Lê Văn Việt, Phường Tăng Nhơn Phú, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	17,50%
5	Vincom Plaza Hà Tĩnh	Góc ngã tư đường Hàm Nghi và đường Hà Huy Tập, Phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	15,40%
6	Vincom Plaza Trần Phú, Nha Trang	78-80 Trần Phú, Phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	15,50%
7	Vincom Plaza Lý Thái Tổ, Bắc Ninh	Ngã 6 mặt đường Lý Thái Tổ và đường Trần Hưng Đạo, Phường Kinh Bắc, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	14,45%

Bảng: Danh sách các TTTM Vincom được thiết kế với tỷ lệ WWR ≤ 30%:

STT	TTTTM	Địa chỉ	Tỷ lệ WWR
1	Vincom Plaza Hạ Long, Quảng Ninh	Khu cột Đồng Hồ, Phường Hồng Gai, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	23,60%
2	Vincom Plaza Thủ Đức, Tp. HCM	216 Võ Văn Ngân, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	26,24%
3	Vincom Plaza Ngô Quyền, Đà Nẵng	Số 910A Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	29,58%
4	Vincom Plaza Lê Thánh Tông, Hải Phòng	Số 1 đường Lê Thánh Tông, Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	21,50%
5	Vincom Plaza Việt Trì, Phú Thọ	Trung tâm thương mại Vincom Plaza Việt Trì, Đường Hùng Vương, Phường Thanh Miếu, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	21,21%
6	Vincom Plaza Cộng Hòa, Tp.HCM	15-17 Cộng Hòa, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	20,50%
7	Vincom Plaza Thái Nguyên, Nha Trang	60 Thái Nguyên, Phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	20,8%
8	Vincom Plaza Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk	Số 78 Lý Thường Kiệt, Phường Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	24,84%
9	Vincom Plaza Lê Thánh Tôn, Nha Trang	44-46 Lê Thánh Tôn, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	28,73%
10	Vincom Plaza Thanh Hóa	Khu đô thị mới Phường Điện Biên, số 27 Trần Phú, phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	22,40%
11	Vincom Plaza Skylake, Hà Nội	Tổ hợp căn hộ, TM, VP Skylake(S2) khu đất E1.3 KĐT Cầu Giấy, Đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội	24,34%
12	Vincom Plaza Vinh	Khu thương mại dịch vụ, khách sạn thuộc Dự án Cải tạo khu B, Khu chung cư Quang Trung, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	23,93%

Bảng Danh sách các TTTM có tỷ lệ WWR dưới 35%

STT	TTTTM	Địa chỉ	Tỷ lệ WWR
1	Vincom Plaza Quang Trung, Tp.HCM	Số 190 Quang Trung, Phường Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	30,33%
2	Vincom Plaza Imperia Hải Phòng	Khu đô thị Vinhomes Imperia Hải Phòng, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	33,00%
3	Vincom Plaza Bắc Giang	Số 41 đường Ngô Gia Tự, Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	30,37%





Trung bình chiều cao không gian
TTTM Vincom được thiết kế tối ưu so
với thông lệ quốc tế trong khoảng

4,0-4,2m

100%

TTTM Vincom

Sử dụng triển khai hệ thống thông gió

Đồng thời, chiều cao và thể tích không gian trung tâm thương mại được thiết kế ở mức tối ưu so với thông lệ quốc tế. Trong khi nhiều trung tâm thương mại có chiều cao tầng trệt khoảng 7–9 m, các dự án của Vincom Retail duy trì ở mức khoảng 4,0–4,2 m, và các tầng điển hình ở mức khoảng 3,3–3,6 m. Việc tối ưu chiều cao giúp giảm đáng kể thể tích không khí cần điều hòa, góp phần giảm nhu cầu vận hành hệ thống HVAC trong dài hạn.

Bên cạnh đó, tại các trung tâm thương mại ở khu vực phía Bắc, hệ thống thông gió được thiết kế nhằm tận dụng nguồn gió tươi, giúp giảm nhu cầu sử dụng hệ thống điều hòa trong các thời điểm điều kiện thời tiết thuận lợi. Đặc biệt trong mùa Đông – Xuân, nhiều thời điểm có thể giảm hoặc không cần sử dụng hệ thống điều hòa:

- 100% TTTM Vincom sử dụng triển khai hệ thống thông gió
- Về nguyên tắc vận hành, tại khu vực miền Bắc, trong điều kiện nhiệt độ môi trường dao động trong khoảng 13–25°C, các TTTM chủ động ngừng sử dụng hệ thống điều hòa không khí và chuyển sang tận dụng nguồn gió tươi; qua đó giảm đáng kể mức tiêu thụ điện năng, đồng thời tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng trong vận hành.

Ngay từ giai đoạn thiết kế, Công ty cũng xem xét khả năng tích hợp các giải pháp năng lượng tái tạo, đặc biệt là điện mặt trời áp mái. Các yếu tố như kết cấu mái, tải trọng và định hướng công trình được tính toán nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai trong giai đoạn vận hành, qua đó hỗ trợ định hướng chuyển dịch năng lượng trong dài hạn.

Tính đến năm 2025, Vincom Retail đã tích hợp các nguyên tắc thiết kế tối ưu năng lượng trong hệ thống tiêu chuẩn thiết kế và triển khai nhất quán trên toàn hệ thống trung tâm thương mại của Vincom Retail. Những tính toán tối ưu trong thiết kế công trình giúp giảm nhu cầu tiêu thụ năng lượng trong vận hành, đồng thời góp phần giảm cường độ phát thải khí nhà kính phát sinh từ hoạt động sử dụng năng lượng tại các trung tâm thương mại.

Việc từng bước áp dụng các nguyên tắc thiết kế theo hướng tối ưu năng lượng cũng giúp Vincom Retail nâng cao chất lượng danh mục tài sản và tạo nền tảng cho việc phát triển các trung tâm thương mại theo định hướng công trình xanh trong tương lai. Trong giai đoạn tới, Công ty dự kiến tiếp tục nghiên cứu và từng bước áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh quốc tế đối với các dự án mới, tiêu biểu là dự án trung tâm thương mại tại Cần Giờ dự kiến triển khai trong năm 2026. Bên cạnh các giải pháp thiết kế tối ưu năng lượng, Vincom Retail cũng định hướng xem xét việc sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, phù hợp với các tiêu chuẩn công trình xanh.

3.2 Tối ưu năng lượng và giảm phát thải trong vận hành



“ Vincom Retail coi quản trị năng lượng là biện pháp tối ưu hóa chi phí vận hành (OpEx), phù hợp với cam kết đồng hành cùng mục tiêu Net Zero 2050 của Việt Nam.

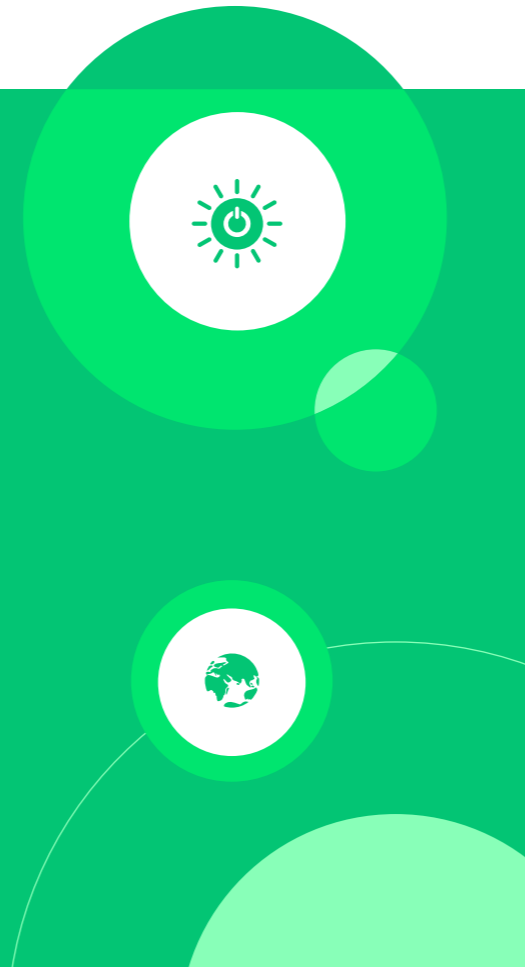
Chúng tôi đã và đang áp dụng đồng bộ tiêu chuẩn vận hành cho toàn bộ hệ thống kỹ thuật, trong đó có hệ thống điện, kết hợp quản trị dựa trên công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng. Hệ thống điện mặt trời tại 58 TTTM đã sản xuất 15,9 triệu kWh điện và tiết kiệm hơn 22 tỷ đồng chi phí năng lượng. Song song, Vincom Retail ứng dụng hệ thống BMS để giám sát và tối ưu vận hành theo thời gian thực, từng bước nghiên cứu BESS nhằm tối ưu chi phí vào giờ cao điểm. Các nỗ lực này góp phần thúc đẩy sử dụng năng lượng sạch, hiệu quả theo SDG 7 và giảm dấu chân carbon trong vận hành theo SDG 13.

Vincom Retail xác định tối ưu năng lượng và giảm phát thải là một trong những ưu tiên chiến lược trong định hướng phát triển bền vững dài hạn. Chúng tôi đồng hành cùng mục tiêu của Chính phủ Việt Nam đạt mức phát thải ròng bằng “0” vào năm 2050, đồng thời tích hợp mục tiêu giảm tiêu thụ năng lượng và tăng tỷ lệ sử dụng năng lượng tái tạo vào trụ cột môi trường trong chiến lược PTBV của mình.

Để hiện thực hóa cam kết này, Vincom Retail đã xây dựng và ban hành hệ thống quy định và tiêu chuẩn vận hành đối với toàn bộ hệ thống kỹ thuật tại các trung tâm thương mại. Bộ tiêu chuẩn quy định này do Khối Vận hành ban hành, bao gồm các tiêu chuẩn, quy định, hướng dẫn thực hiện công việc, kế hoạch bảo trì bảo dưỡng định kỳ nhằm đảm bảo hệ thống trang thiết bị điện được quản lý theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật, giảm thiểu nguy cơ sự cố và hạn chế thất thoát năng lượng. Bên cạnh đó, Công ty thiết lập quy trình xử lý và khắc phục sự cố điện nhằm đảm bảo các vấn đề phát sinh được phát hiện và xử lý kịp thời, hạn chế gián đoạn vận hành và tối ưu hiệu quả sử dụng điện.

Để cụ thể hóa chiến lược và khung quản lý, Vincom Retail triển khai đồng bộ nhiều giải pháp tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng và thúc đẩy phong cách tiêu dùng xanh cho tất cả các TTTM.

Trong năm 2025, tổng sản lượng điện (bao gồm điện lưới và điện NLMT) tiêu thụ của toàn hệ thống TTTM đạt 455 triệu kWh, trong đó, lượng điện tiêu thụ cho vận hành của các TTTM là 177 triệu kWh, lượng điện tiêu thụ cho vận hành chung khác là 0,6 triệu kWh, lượng điện tiêu thụ của khách thuê là 242 triệu kWh, và lượng điện cho trạm sạc xe điện là 34,8 triệu kWh.



Số liệu chi tiết như sau:

Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2025
Tổng mức năng lượng tiêu thụ		
Tổng mức tiêu thụ điện mua từ lưới điện Quốc gia (*)	kWh	439.529.130
Tổng mức tiêu thụ điện NLMT (*)	kWh	15.929.849
Tổng lượng điện tiêu thụ		455.458.979
Tổng mức năng lượng tiêu thụ quy đổi (*)	TOE ³	70.277
	GJ ⁴	2.942.511
Mức năng lượng tiêu thụ của khu vực vận hành chung (GRI 302 - 1)		
Tổng mức tiêu thụ điện (*)	kWh	177.685.774
Tổng mức năng lượng tiêu thụ của khu vực vận hành chung quy đổi (*) (GRI 302 - 1)		
	TOE ³	27.417
	GJ ⁴	1.147.946

Bên cạnh nguồn điện, doanh nghiệp cũng theo dõi các loại nhiên liệu năng lượng khác phục vụ vận hành, với mức tiêu thụ trên toàn hệ thống trong năm 2025 là 272 lít xăng, 174.354 lít dầu diesel cho máy phát điện dự phòng và 1.244.158 kg khí gas LPG phục vụ hoạt động kinh doanh của các gian hàng. Trong đó, tổng mức tiêu thụ nhiên liệu năng lượng khác của khu vực vận hành chung năm 2025 như sau:

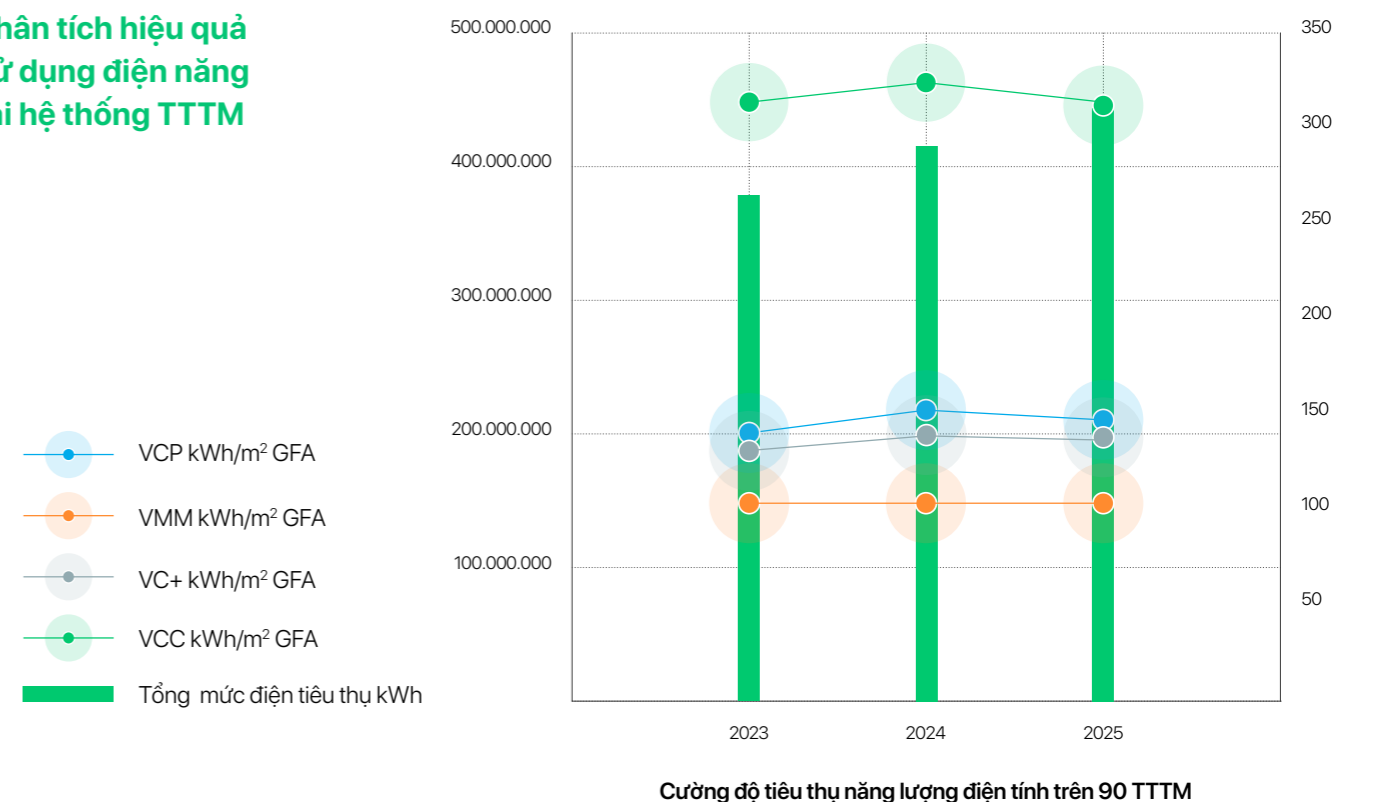
Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2025
Tổng mức tiêu thụ xăng (*)	lít	272
Tổng mức tiêu thụ dầu diesel (*)	lít	174.354
Tổng mức năng lượng tiêu thụ xăng và dầu diesel quy đổi (*) (GRI 302 - 1)		
	TOE ³	154
	GJ ⁴	6.434

(*) Những chỉ tiêu được đảm bảo

³ Quy đổi theo hệ số chuyển đổi năng lượng, ban hành kèm theo Thông tư số: 3505/BCT-KHCN của Bộ Công Thương: Điện: 1 kWh = 0.0001543 TOE; Dầu DO: 1000 lít = 0.88 TOE; LPG: 1 tấn = 1.09 TOE; Xăng: 1000 lít = 0.83 TOE (TOE - Tấn dầu tương đương)

⁴ Hiện tại, VN chưa công bố hệ số chuyển đổi năng lượng từ TOE sang GJ, nên chúng tôi tạm tham chiếu tới hệ số quy đổi năng lượng do IEA công bố: 1 TOE = 41.87 GJ

Phân tích hiệu quả sử dụng điện năng tại hệ thống TTTM



Trong giai đoạn 2023–2025, cường độ tiêu thụ điện bình quân trên một mét vuông diện tích mặt sàn (GFA) của hệ thống trung tâm thương mại (TTTM) nhìn chung duy trì xu hướng ổn định có giảm nhẹ từ 157 kWh/m² GFA năm 2024 xuống

152 kWh/m² GFA năm 2025. Xu hướng tương tự cũng được ghi nhận khi phân tích theo từng loại hình TTTM (VMM, VCC, VCP, VC+), trong đó một số phân khúc như VMM và VCP ghi nhận mức cường độ tiêu thụ năm 2025 tương đương hoặc

thấp hơn so với giai đoạn đầu kỳ. Điều này cho thấy hiệu quả quản lý và vận hành năng lượng đã được duy trì một cách nhất quán, ngay cả khi quy mô vận hành tăng theo thời gian do mở mới các TTTM.

Chi tiết cường độ tiêu thụ điện nói riêng và cường độ tiêu thụ năng lượng bình quân trên một mét vuông diện tích mặt sàn (GFA) của các TTTM trong năm 2025 như sau:

Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2025
Khu vực gian hàng và khu vực vận hành chung		
Cường độ tiêu thụ điện (*) (**)	kWh/m ² GFA	152
Khu vực gian hàng		
Cường độ tiêu thụ điện (*) (**)	kWh/m ² GFA	89
Khu vực vận hành chung		
Cường độ tiêu thụ điện (*) (**)	kWh/m ² GFA	63
Khu vực vận hành chung GRI 302-3		
Cường độ tiêu thụ năng lượng điện (*) (**)	GJ/m ² GFA	0.42
Cường độ tiêu thụ xăng (*)	GJ/m ² GFA	0.0000035
Cường độ tiêu thụ dầu diesel (*)	GJ /m ² GFA	0.002

(*) Những chỉ tiêu được đảm bảo

(**) Bao gồm điện mua từ lưới điện Quốc gia và điện NLMT

“Đáng ghi nhận, kết quả trên đạt được trong bối cảnh nhiệt độ trung bình tại Việt Nam có xu hướng gia tăng rõ rệt trong cùng giai đoạn.”

Theo dự báo mới nhất từ Tổ chức Khí tượng Thế giới (WMO) cho thấy có tới 70% khả năng giai đoạn 2025–2029 sẽ ghi nhận ít nhất một năm có mức nhiệt trung bình vượt ngưỡng 1,5°C, phản ánh tác động ngày càng rõ nét của biến đổi khí hậu. Đồng thời, Việt Nam cũng trải qua nhiều đợt nắng nóng cực đoan trong giai đoạn 2023–2024, với nhiệt độ tại nhiều khu vực tăng cao từ 40–42°C⁵, làm gia tăng đáng kể nhu cầu làm mát và tiêu thụ điện tại các công trình thương mại. Trong bối cảnh đó, việc cường độ tiêu thụ điện của các TTTM Vincom không tăng tương

ứng với xu hướng nhiệt độ cho thấy các giải pháp quản lý năng lượng, tối ưu hệ thống kỹ thuật và nâng cao ý thức sử dụng điện tại khu vực vận hành chung cũng như khu vực khách thuê đã phát huy hiệu quả. Mặc dù mức tiêu thụ năng lượng điện trên toàn hệ thống tăng tuyệt đối từ 366,9 triệu kWh năm 2023 lên 455 triệu kWh năm 2025 – chủ yếu do mở rộng quy mô vận hành và bao gồm 90 TTTM trong phạm vi thống kê – nhưng mức tăng này vẫn được kiểm soát thông qua việc duy trì cường độ tiêu thụ điện ổn định trên mỗi đơn vị diện tích mặt sàn.

⁵ Nguồn: <https://vnmha.mae.gov.vn/mua-he-nam-2025-se-tiep-tuc-nam-trong-chuoi-nam-nong-ky-luc-15805.htm>

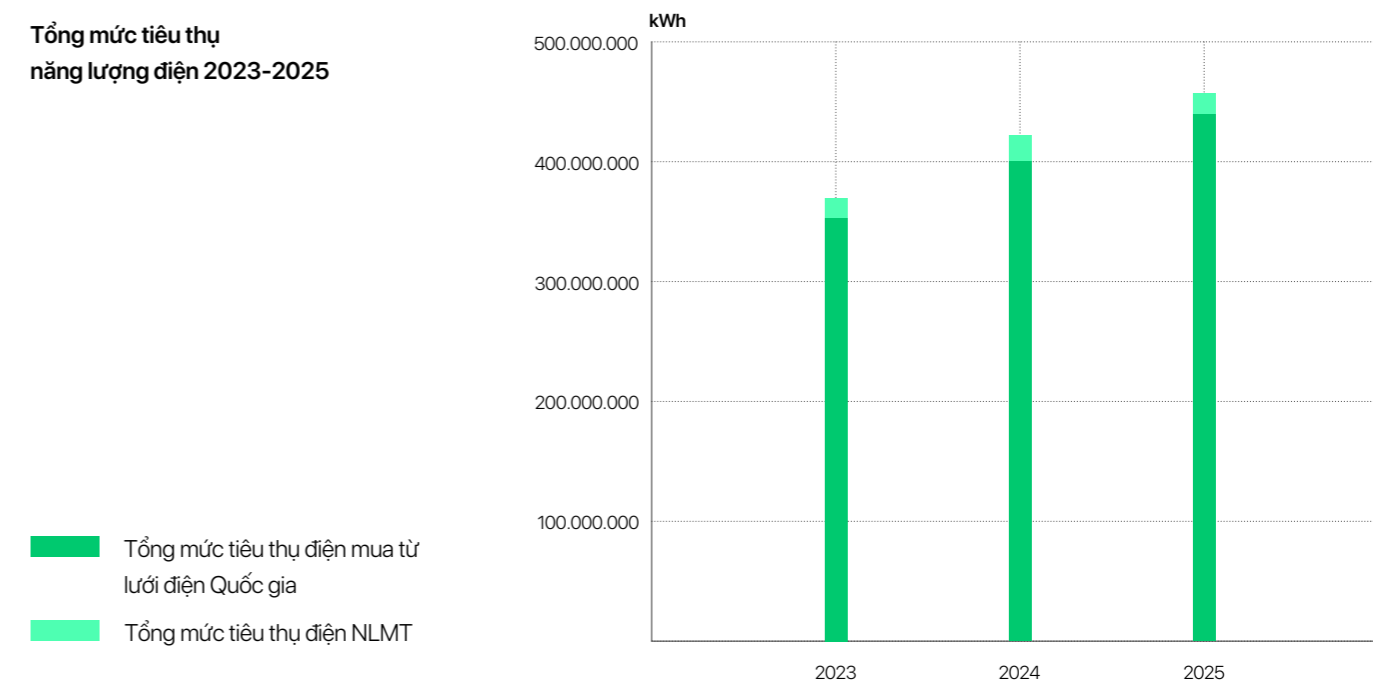
Phát triển năng lượng tái tạo

Công ty mở rộng lắp đặt hệ thống điện mặt trời áp mái tại các TTTM trong chuỗi Vincom, nhằm khai thác nguồn năng lượng sạch và giảm lượng điện lưới tiêu thụ. Đến năm 2025, hệ thống điện mặt trời áp mái đã được triển khai tại 58 TTTM (đưa vào vận hành thêm 04 cơ sở so với 2024), giúp

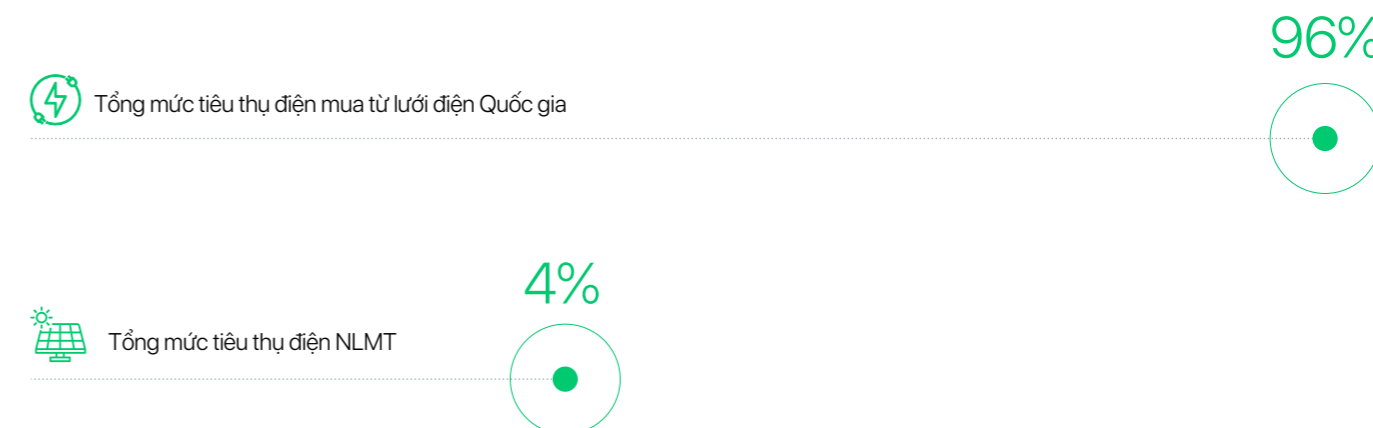
giảm tương đương gần 12.809 tấn CO₂ từ việc cắt giảm sử dụng điện lưới hóa thạch. Đây là một trong những đóng góp thực chất giúp Vincom Retail tiến gần hơn đến mục tiêu giảm phát thải và hỗ trợ chiến lược Net Zero của Việt Nam.

Biểu đồ: Dữ liệu về năng lượng tái tạo 2023–2025

Tổng mức tiêu thụ năng lượng điện 2023-2025



Tỷ trọng điện NLMT 2025 (%)



Bảng: Danh mục dự án NLMT của VRE (bao gồm công suất & tiến độ)

STT	Tên dự án	Công suất	năm	2025
		(Wp)	COD	Tổng
	Đã đưa vào vận hành			15.929.849
1	[Phase 1] Vincom Thủ Đức	375.440	2020	466.626
2	[Phase 1] Vincom Vĩnh Long	166.440	2020	219.250
3	[Phase 1] Vincom An Giang	206.720	2020	290.373
4	[Phase 1] Vincom Biên Hoà	405.840	2020	509.612
5	[Phase 1] Vincom Cần Thơ	330.600	2020	436.715
6	[Phase 1] Vincom Gò Vấp (Phan Văn Trị)	383.040	2020	491.813
7	[Phase 1] Vincom Hậu Giang	166.440	2020	215.693
8	[Phase 1] Vincom Kiên Giang	243.200	2020	353.879
9	[Phase 1] Vincom Lê Văn Việt	597.360	2020	739.574
10	[Phase 1] Vincom Long An	155.040	2020	204.670
11	[Phase 1] Vincom Quang Trung	515.280	2020	658.734
12	[Phase 1] Vincom Trà Vinh	166.440	2020	221.275
13	[Phase 2] Vincom Kontum	144.000	2021	194.169
14	[Phase 2] Vincom Bắc Kạn	158.400	2022	172.693
15	[Phase 2] Vincom Bạc Liêu	237.200	2021	239.798
16	[Phase 2] Vincom Bảo Lộc	144.000	2021	211.223
17	[Phase 2] Vincom Buôn Mê Thuột	115.200	2022	148.729
18	[Phase 2] Vincom Cà Mau	171.200	2022	223.019
19	[Phase 2] Vincom Cao Lãnh	147.200	2021	194.615
20	[Phase 2] Vincom Chi Linh	384.000	2022	258.091
21	[Phase 2] Vincom Dĩ An	163.200	2022	168.970
22	[Phase 2] Vincom Hạ Long	371.200	2022	392.843
23	[Phase 2] Vincom Hải Phòng	192.000	2022	184.961
24	[Phase 2] Vincom Hòa Bình	173.600	2022	190.602
25	[Phase 2] Vincom Long Thành	384.000	2021	447.590
26	[Phase 2] Vincom Mega Smart City	1.084.800	2022	964.990
27	[Phase 2] Vincom Móng Cái	188.000	2022	191.208
28	[Phase 2] Vincom Phan Rang	350.400	2021	369.349
29	[Phase 2] Vincom Quảng Ngãi	142.400	2021	184.720
30	[Phase 2] Vincom Sa Đéc	345.600	2021	367.111
31	[Phase 2] Vincom Sóc Trăng	183.600	2022	211.668

STT	Tên dự án	Công suất	năm	2025
		(Wp)	COD	Tổng
32	[Phase 2] Vincom Thái Bình	213.600	2022	213.978
33	[Phase 2] Vincom Thái Nguyên	180.000	2022	161.006
34	[Phase 2] Vincom Thái Nguyên-NT	115.200	2022	160.493
35	[Phase 2] Vincom Thảo Điền	326.400	2022	350.428
36	[Phase 2] Vincom Tuy Hòa	180.800	2021	244.780
37	[Phase 2] Vincom Tuyên Quang	125.600	2022	125.648
38	[Phase 2] Vincom Uông Bí	384.000	2022	245.862
39	[Phase 2] Vincom Việt Trì	260.000	2022	219.279
40	[Phase 2] Vincom Yên Bái	128.000	2022	121.090
41	[Phase 2] Vincom+ Cam Ranh	225.600	2022	122.258
42	[Phase 2] Vincom+ Kỳ Anh	384.000	2022	264.591
43	[Phase 2] Vincom+ Nam Đàn	384.000	2022	205.397
44	[Phase 2] Vincom+ Nam Long	252.800	2022	311.459
45	[Phase 2] Vincom+ Ninh Hòa	192.000	2022	267.713
46	[Phase 2] Vincom+ Phú Thọ	211.200	2022	187.214
47	[Phase 2] Vincom+ Thái Hòa	175.200	2022	126.337
48	[Phase 2] Vincom+ Tĩnh Gia	384.000	2022	292.272
49	Vincom Đà Nẵng	226.920	2017	210.644
50	[Phase 3] Vincom Trần Huỳnh	136.800	2023	179.961
51	[Phase 3] Vincom Mỹ Tho	137.600	2023	187.277
52	[Phase 3] Vincom Sơn La	148.000	2023	173.210
53	[Phase 3] Vincom Cẩm Phả	146.400	2024	124.304
54	[Phase 3] Vincom Phạm Ngọc Thạch	146.400	2024	119.850
55	[Phase 3] Vincom Grand Park Q9	357.200	2025	210.252
56	[Phase 3] Vincom Điện Biên	214.400	2025	163.357
57	[Phase 3] Vincom Hưng Yên	761.400	2025	23.702
58a	[Phase 2] Vincom Ocean Park	512.800	2022	520.618
58b	[Phase 3] Vincom Ocean Park - Bãi xe	345.600	2024	241.658
58c	[Phase 3] Vincom Ocean Park - Bãi xe máy	247.600	2025	30.648

Ứng dụng công nghệ vận hành

Chúng tôi áp dụng hệ thống quản lý tòa nhà thông minh (BMS) nhằm giám sát, điều khiển và tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng trong toàn bộ tòa nhà, từ hệ thống điều hòa không khí (HVAC), chiếu sáng đến các thiết bị kỹ thuật khác. Bên cạnh đó, TTTM tiếp tục tập trung tối ưu hóa vận hành của hệ thống Chiller hiệu suất cao, duy trì mức tải tối ưu để nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng và kéo dài tuổi thọ thiết bị; thay thế và duy trì sử dụng chiếu sáng LED tiết kiệm điện tại các khu vực công cộng - một tiêu chuẩn đã được Vincom áp dụng từ khoảng 10 năm trước - giúp giảm đáng kể tiêu thụ

điện năng, hạn chế tỏa nhiệt và tăng độ bền thiết bị. Kết hợp với việc sử dụng kính cách nhiệt chất lượng cao, giải pháp này góp phần giảm tải cho hệ thống làm mát, nâng cao hiệu quả vận hành tổng thể và hướng đến tối ưu hóa sử dụng năng lượng.

Năm 2025, Vincom hoàn thành việc lắp đặt thay thế hơn 12,7 nghìn bóng đèn theo công nghệ mới để tăng tối ưu hiệu quả sử dụng điện tại các TTTM trong hệ thống, và dự kiến sẽ thay thế hơn 4,7 nghìn bóng đèn còn lại trong năm 2026.



SÁNG KIẾN NỔI BẬT:

Công nghệ BMS và BESS giúp quản lý và tối ưu hóa năng lượng hiệu quả



Vincom Retail tối ưu hóa vận hành năng lượng thông qua việc ứng dụng Hệ thống quản lý tòa nhà (BMS) tại 71 TTTM Vincom trên toàn quốc. BMS hoạt động như một nền tảng điều khiển tập trung, cho phép quản lý đồng bộ toàn bộ hệ thống kỹ thuật gồm điện, nước, điều hòa thông gió, chiếu sáng, an ninh, phòng cháy chữa cháy và cảnh báo môi trường. Với khả năng vận hành và giám sát theo thời gian thực, BMS giúp tối ưu kế hoạch bật - tắt thiết bị, điều chỉnh nhiệt độ và tải theo mùa, vận hành theo chu kỳ khởi động và hạ nhiệt hợp lý, đồng thời ghi nhận lịch sử vận hành, quản lý lỗi, cảnh báo sự cố và báo cáo về mức tiêu hao năng lượng. Hệ thống cũng tích hợp các cảm biến chất lượng không khí và cơ chế luân phiên thiết bị nhằm tăng tuổi thọ máy móc, từ đó đảm bảo hiệu quả sử dụng năng lượng, giảm chi phí vận hành và duy trì môi trường hoạt động ổn định, thoải mái cho khách hàng.



Song song với BMS, Vincom Retail đang tính toán phương án lắp đặt Hệ thống lưu trữ năng lượng bằng pin (BESS – Battery Energy Storage System) tại các TTTM. Đây là giải pháp nhằm tối ưu chi phí tiền điện và giảm phát thải gián tiếp. BESS bao gồm bộ pin lưu trữ (battery pack), hệ thống chuyển đổi điện (PCS), hệ thống quản lý năng lượng (EMS), hệ thống quản lý pin (Battery Management System) và cụm tủ/ bộ làm mát bảo vệ. Hoạt động theo chu trình sạc – lưu trữ – xả, BESS cho phép sạc điện vào giờ thấp điểm và xả vào giờ cao điểm, giúp giảm đáng kể chi phí điện năng và hạn chế phụ tải đỉnh của lưới điện. Giải pháp này cho phép tích hợp hiệu quả với nguồn điện mặt trời: điện mặt trời dư vào ban ngày được lưu vào BESS và sử dụng vào buổi tối.

Việc kết hợp giữa BMS và BESS, giúp công ty đẩy mạnh hiệu quả năng lượng, giảm phát thải

Giảm phát thải hiệu quả thông qua tối ưu hóa năng lượng

Trong năm 2025, tổng sản lượng điện (bao gồm điện lưới và điện NLMT) tiêu thụ của toàn hệ thống TTTM đạt 455 triệu kWh, trong đó cường độ tiêu thụ điện bình quân có sự khác biệt theo mô hình vận hành: Vincom Center ghi nhận mức cao nhất (~321 kWh/m²), trong khi Vincom Mega Mall duy trì mức thấp nhất (113 kWh/m²). Hoạt động năng lượng tái tạo tiếp tục tăng trưởng tích cực với 15,9 triệu kWh điện mặt trời, tăng so với 15 triệu kWh của năm 2024 và chiếm khoảng 3,5% tổng điện năng tiêu thụ. Đáng chú ý, mô hình Vincom+ đạt tỷ lệ năng lượng tái tạo vượt trội so với các mô

hình TTTM khác trong hệ thống, ở mức 23,67% trên tổng điện năng tiêu thụ, thể hiện hiệu quả đặc biệt trong khai thác nguồn năng lượng sạch đối với mô hình TTTM này. Nhờ mở rộng hệ thống điện mặt trời áp mái, doanh nghiệp đã tiết kiệm hơn 22,3 tỷ đồng chi phí mua điện từ lưới điện Quốc gia. Bên cạnh nguồn điện, doanh nghiệp cũng theo dõi các loại nhiên liệu năng lượng khác phục vụ vận hành, với mức tiêu thụ trên toàn hệ thống trong năm 2025 là 272 lít xăng, 174.354 lít dầu diesel cho máy phát điện dự phòng và 1.244.158 kg khí gas LPG phục vụ hoạt động kinh doanh của các gian hàng.

Dữ liệu phát thải KNK năm 2025 được tính toán từ dữ liệu hoạt động thực tế đã thu thập (điện lưới, diesel, LPG, xăng, gas) theo phương pháp GHG Protocol Corporate Standard. Đây là năm thứ hai VRE thực hiện tính toán phát thải. Số liệu chưa được kiểm kê chính thức theo quy trình đầy đủ của GHG Protocol và chưa có đảm bảo độc lập. VRE dự kiến hoàn thiện kiểm kê chính thức và triển khai đảm bảo độc lập trong năm 2026:

Chỉ số phát thải KNK	Đơn vị	2025
Tổng phát thải	tCO₂e	293.857,0
Trong đó:		
Phạm vi 1	tCO₂e	4.119,4
• Dầu Diesel	tCO ₂ e	469,4
• Xăng xe	tCO ₂ e	0,6
• Phát thải HFC và PFC từ hoạt động của thiết bị lạnh	tCO ₂ e	3.649,3
Phạm vi 2	tCO₂e	106.629,5
Phạm vi 3 (tiêu thụ điện năng của khách thuê)	tCO₂e	183.108,1

Ghi chú: Hệ số phát thải (EF): Các tính toán sử dụng hệ số phát thải lưới điện mới nhất của Việt Nam do Cục Biến đổi khí hậu công bố và các hệ số mặc định của IPCC cho nhiên liệu hóa thạch. Cụ thể Hệ số phát thải của lưới điện Việt Nam = 0,6592 tấn CO₂/MWh (EF của năm 2023)

Thúc đẩy giao thông xanh

Vincom Retail đã hợp tác với Vgreen đầu tư và mở rộng hệ thống hạ tầng sạc điện tại các trung tâm thương mại, hướng tới nâng cao tiện ích cho khách hàng và hỗ trợ xu hướng chuyển dịch sang phương tiện xanh và hỗ trợ vị trí đón trả khách thuận tiện cho các ứng dụng gọi xe GreenSM. Việc bố trí trạm sạc ngay tại các điểm đến mua sắm giúp người dân dễ dàng tiếp cận, thuận tiện trong quá

trình sử dụng xe điện trong sinh hoạt hàng ngày.

Hệ thống trạm sạc được triển khai trên toàn bộ danh mục tài sản không chỉ góp phần cải thiện trải nghiệm khách hàng, mà còn đóng vai trò như một hạ tầng hỗ trợ quá trình chuyển đổi phương tiện tại các đô thị, qua đó thúc đẩy sự hình thành và phát triển của hệ sinh thái giao thông xanh.

Những bước triển khai này phản ánh cách tiếp cận từng bước của Công ty trong việc tích hợp các yếu tố bền vững vào vận hành tài sản. Thông qua đó, Vincom Retail hướng tới nâng cao hiệu quả khai thác, gia tăng giá trị tiện ích tại điểm đến và từng bước đồng hành cùng xu hướng phát triển đô thị theo hướng xanh và bền vững trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ.

Chi tiết số liệu công bố vui lòng tham chiếu tới phụ lục 6.1. trong Báo cáo này.

3.3 Quản lý tài nguyên nước và xử lý nước thải trong vận hành



Vincom Retail xác định quản lý tài nguyên nước hiệu quả là một nội dung trong chiến lược môi trường nhằm giảm thiểu lãng phí tài nguyên, bảo vệ hệ sinh thái và đảm bảo vận hành bền vững.

Công ty cam kết tuân thủ nghiêm ngặt các yêu cầu pháp luật liên quan đến nước thải, bao gồm các quy chuẩn QCVN và các điều kiện được quy định trong giấy phép môi trường của từng trung tâm thương mại (TTTM). Những kết quả này không chỉ củng cố nền tảng vận hành bền vững mà còn đóng góp thiết thực vào SDG 6 (nước sạch và vệ sinh) tại 31 tỉnh, thành phố nơi hệ thống TTTM Vincom hiện diện.

Vincom Retail đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp trên toàn hệ thống TTTM, bao gồm lắp đặt hệ thống đồng hồ đo đếm nước mua vào⁹, các thiết bị vệ sinh tiết kiệm nước, vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung khép kín và tăng cường quan trắc, giám sát định kỳ. Nhờ đó, toàn bộ TTTM của Công ty đạt chuẩn yêu cầu chất lượng nước thải đầu ra của địa phương, góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường nước

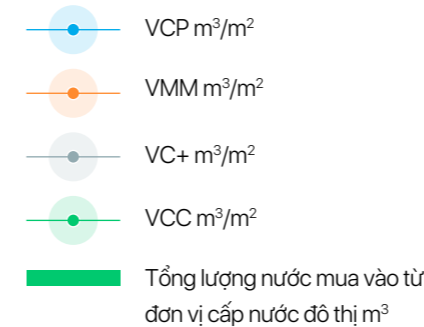
và đảm bảo tuân thủ pháp lý trong hoạt động vận hành. Công tác quản lý nước thải và rủi ro liên quan, như rò rỉ dầu thải hoặc ô nhiễm từ khu ẩm thực, được lồng ghép vào hệ thống quản lý tác động môi trường tại từng TTTM, đảm bảo quan trắc định kỳ và xả thải đúng nơi quy định. Đồng thời, Công ty đặt mục tiêu vận hành cho toàn hệ thống là giảm thiểu tiêu thụ nước thông qua tối ưu thiết kế và vận hành, và bảo đảm 100%

nước thải được xử lý đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

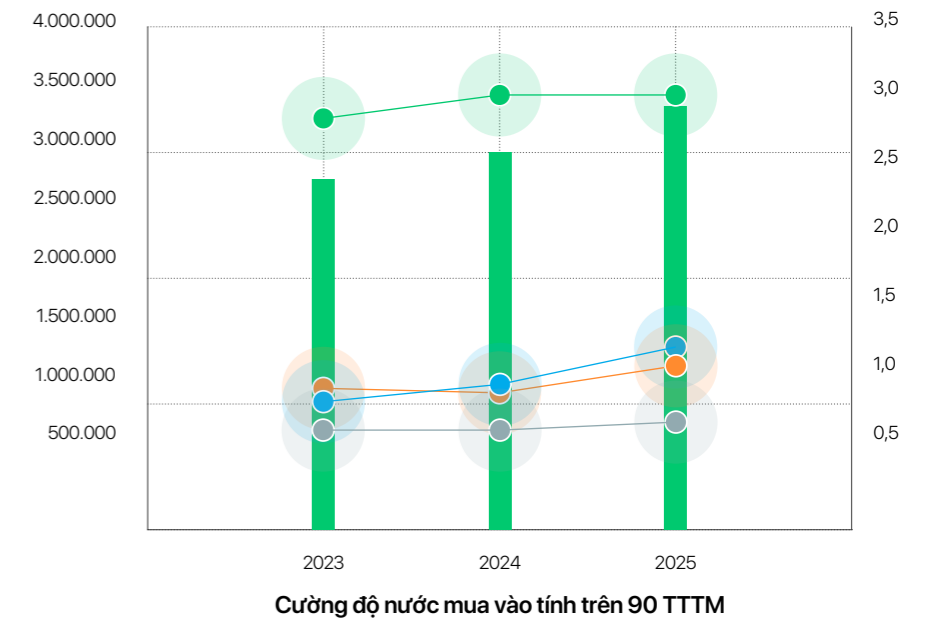
Để hiện thực hóa khung chính sách, Vincom Retail triển khai đồng bộ nhiều giải pháp trong thiết kế cơ sở hạ tầng, công nghệ xử lý và quy trình vận hành nhằm tối ưu sử dụng nước sạch và bảo đảm chất lượng nước thải đầu ra.

⁹ Hệ thống TTTM Vincom đồng bộ và chỉ có hình thức mua nước từ đơn vị cung cấp nước sạch tại địa phương (gọi tắt là "nước mua vào"), và không thực hiện hoạt động khai thác nước trực tiếp từ các nguồn khác như ao, hồ, mạch nước ngầm,...

Phân tích hiệu quả sử dụng nước



Biểu đồ: Dữ liệu về lượng nước mua vào (chia theo mô hình TTTM và m² GFA)



Trong đó, chi tiết lượng nước mua vào trong năm 2025 như sau:

Chỉ số (GRI 303-3)	Đơn vị/ Năm	2025
Lượng nước đầu vào tính trên khu vực vận hành chung và khu vực khách thuê (*)	Mega lít	3.318,5
Trong đó:		
Lượng nước đầu vào tính trên khu vực vận hành chung (*) (GRI 303-3)	Mega lít	1.415,8
Lượng nước đầu vào tính trên khu vực khách thuê (*)	Mega lít	1.853,4
Lượng nước đầu vào tính trên khu vực khác GRI 303-3 (*)	Mega lít	49,22

(*) Những chỉ tiêu được đảm bảo

Tổng lượng nước mua vào toàn hệ thống

3,3 TRIỆU M³
 ↑ 6% so với năm liền trước

Trong giai đoạn 2023 - 2025, tổng lượng nước mua vào toàn hệ thống ghi nhận xu hướng tăng dần, từ khoảng 2,78 triệu m³ năm 2023 lên 3,3 triệu m³ năm 2025. Mức tăng khoảng 6% so với năm liền trước sau khi điều chỉnh cho các trung tâm mở mới trong năm, nhằm đảm bảo tính so sánh tương đương (like-for-like) giữa hai giai đoạn. Mức tăng này chủ yếu do tỷ lệ lấp đầy và lưu lượng khách mua sắm tại các TTTM hiện hữu tiếp tục cải thiện, làm gia tăng nhu cầu sử dụng nước, đặc biệt tại khu vực gian hàng.

Xét theo cường độ sử dụng nước trên một mét vuông diện tích sàn (GFA), lượng nước mua vào nhìn chung được kiểm soát ổn định hoặc tăng nhẹ trong năm 2025 so với năm 2024 tại một số loại hình TTTM, chủ yếu do lưu lượng khách mua sắm tăng. Cụ thể, cường độ nước mua của nhóm VCC giảm nhẹ từ 3 m³/m² GFA xuống 2,8 m³/m² GFA trong giai đoạn năm 2024 và 2025, nhóm VMM duy trì mức cường độ ổn định quanh 0,9 m³/m² GFA từ 2023 tới nay.

Nhìn trên tổng thể, so với mức tăng lưu lượng khách thuê, các số liệu cho thấy Vincom Retail đã kiểm soát tương đối hiệu quả cường độ sử dụng nước trong khu vực vận hành chung và gian hàng khách thuê.

Thiết bị tiết kiệm nước

Nhiều TTTM được lắp đặt các thiết bị vệ sinh tại khu vực công cộng như vòi, bồn cầu sử dụng công nghệ cảm biến để tiết kiệm nước và hạn chế thất thoát. Hệ thống cấp nước được thiết kế với khả năng dự trữ tối thiểu hai ngày giúp vận hành liên tục ngay cả khi nguồn cung gặp gián đoạn.

Năm 2025, Vincom đã hoàn thành việc lắp đặt 525 thiết bị vệ sinh tiết kiệm nước (vòi rửa tay cảm ứng) thay thế cho các thiết bị cũ, và dự kiến sẽ lắp đặt hơn 340 thiết bị còn lại trong năm 2026.

Quản lý vận hành

Toàn bộ TTTM áp dụng hệ thống xử lý nước thải tập trung, khép kín với quy trình đa giai đoạn: xử lý sơ bộ (bể phốt, bể tách mỡ), điều hòa lưu lượng – pH, xử lý sinh học (thiếu khí và hiếu khí), và khử trùng bằng clo trước khi xả thải. Hệ thống được lập trình vận hành tự động (Auto), kiểm tra định kỳ mỗi ngày và có khả năng chuyển sang chế độ thủ công (Manual) khi cần xử lý tình huống. Việc tách riêng hệ thống thoát nước theo từng khu vực (gian hàng, khu vệ sinh, khu kỹ thuật) và yêu cầu gian hàng F&B lắp đặt thiết bị tách mỡ, chặn rác, chặn mùi giúp kiểm soát ô nhiễm ngay từ nguồn phát sinh. Tất cả các

TTTM thực hiện kiểm tra chất lượng nước thải đầu ra tối thiểu 2 lần mỗi năm, kết hợp kiểm tra hiện trường hàng ngày và bảo trì, hiệu chuẩn thiết bị quan trắc định kỳ để bảo đảm dữ liệu minh bạch và chính xác.

Bên cạnh các giải pháp hạ tầng và công nghệ, Vincom Retail ban hành các quy trình vận hành tiêu chuẩn và hướng dẫn nội bộ nhằm đảm bảo nhân sự tại từng trung tâm thương mại thực hiện đúng các yêu cầu về quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường. Các quy trình này bao gồm hướng dẫn kiểm soát tiêu thụ nước và quy trình vận hành hệ

thống xử lý nước thải, cũng như các hướng dẫn thực hành dành cho nhân viên kỹ thuật và đơn vị vận hành trong việc kiểm tra, bảo trì và giám sát các hệ thống môi trường. Nhân sự vận hành tại các TTTM được đào tạo định kỳ về các quy trình này nhằm bảo đảm việc quản lý tài nguyên nước và kiểm soát ô nhiễm được thực hiện thống nhất và hiệu quả trên toàn hệ thống. Nhờ áp dụng đồng bộ các giải pháp công nghệ và quản lý, 100% TTTM của Vincom Retail đạt chuẩn yêu cầu chất lượng nước thải đầu ra theo quy định tại địa phương trong năm 2025.

Bảng: Tổng hợp kết quả kiểm nghiệm chất lượng nước thải các TTTM Vincom năm 2025

Yêu cầu chất lượng nước thải đầu ra	Số TTTM VCR chịu trách nhiệm	Số TTTM CĐT chịu trách nhiệm	Số TTTM	Tỷ lệ
Không áp dụng (CQNN nhận định TTTM có dấu nối trực tiếp, không tính là xả ra môi trường)	1	1	2	2,2%
QCĐP 01:2019/HY và QCVN 28:2010/BTNMT, Cột B	0	1	1	1,1%
QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A	11	8	19	21,1%
QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B	39	22	61	67,8%
QCVN 14:2025/BTNMT, Cột B	0	2	2	2,2%
QCVN 40:2011/BTNMT, Cột A	1	0	1	1,1%
QCVN 40:2011/BTNMT, Cột B	0	1	1	1,1%
Quyết định 824/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa	1	2	3	3,3%
Tổng cộng	53	37	90	100,0%

Đây là minh chứng cho hiệu quả của hệ thống xử lý nước thải khép kín, quy trình vận hành tiêu chuẩn và cơ chế giám sát nghiêm ngặt trên toàn hệ thống. Việc quản lý nước chặt chẽ không chỉ giúp giảm thiểu lãng phí

tài nguyên và ngăn ngừa nguy cơ ô nhiễm mà còn góp phần bảo vệ hệ sinh thái nước tại 31 tỉnh/ thành phố nơi TTTM Vincom hoạt động. Hoạt động quan trắc liên tục và xả thải đạt chuẩn cũng giúp Vincom Retail

giảm thiểu rủi ro pháp lý, tăng cường niềm tin của cộng đồng địa phương và nâng cao tiêu chuẩn trách nhiệm môi trường trong ngành bán lẻ hiện đại.

Chi tiết số liệu công bố vui lòng tham chiếu tới phụ lục 6.1. trong Báo cáo này.

3.4 Quản lý rác thải và thúc đẩy kinh tế tuần hoàn



Những kết quả này không chỉ củng cố nền tảng vận hành bền vững mà còn đóng góp thiết thực vào SDG 6 (nước sạch và vệ sinh) tại 31 tỉnh, thành phố nơi hệ thống TTTM Vincom hiện diện.

Công ty xây dựng và áp dụng thống nhất các quy định về phân loại, thu gom, lưu trữ, vận chuyển và xử lý chất thải, đồng thời lựa chọn các đối tác xử lý có đầy đủ giấy phép theo quy định pháp luật.

Năm 2025, Vincom Retail đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp từ hạ tầng, quy trình vận hành đến các sáng kiến thay đổi hành vi, bao gồm phân loại rác tại nguồn, vận hành nhà rác chuyên biệt tại 100% TTTM, tăng cường thu gom và kiểm soát chất thải đặc thù, cũng như thúc đẩy các chương trình kinh tế tuần hoàn như "Trạm Xanh Tái Sinh", giảm nhựa dùng một lần và số hóa hợp đồng nhằm giảm rác thải giấy. Nhờ đó, toàn hệ thống phân loại được khoảng 80 tấn rác tái chế mỗi tháng, đồng thời giảm hơn 220.000 trang giấy thông qua sáng kiến số hóa hợp đồng. Các nỗ lực này phù hợp với SDG 12 về Sản xuất và tiêu dùng bền vững, thông qua việc giảm lượng rác thải chôn lấp, hạn chế rác thải nhựa và nâng cao nhận thức về tiêu dùng bền vững cho cộng đồng khách hàng và khách thuê.

Vincom Retail xác định quản lý chất thải và thúc đẩy kinh tế tuần hoàn là một trụ cột trong chiến lược môi trường, với mục tiêu giảm thiểu ô nhiễm, hạn chế rác thải nhựa và duy trì môi trường sạch, an toàn và bền vững tại toàn bộ hệ thống TTTM Vincom. Công ty xây dựng và ban hành hệ thống quy định và hướng dẫn việc thu gom và phân loại rác thải tại nguồn đối với toàn bộ hệ thống theo quy định pháp luật hiện hành. Các nhà thầu thu gom và xử lý rác thải được lựa chọn dựa trên tiêu chuẩn pháp lý và giấy phép môi trường hiện hành.

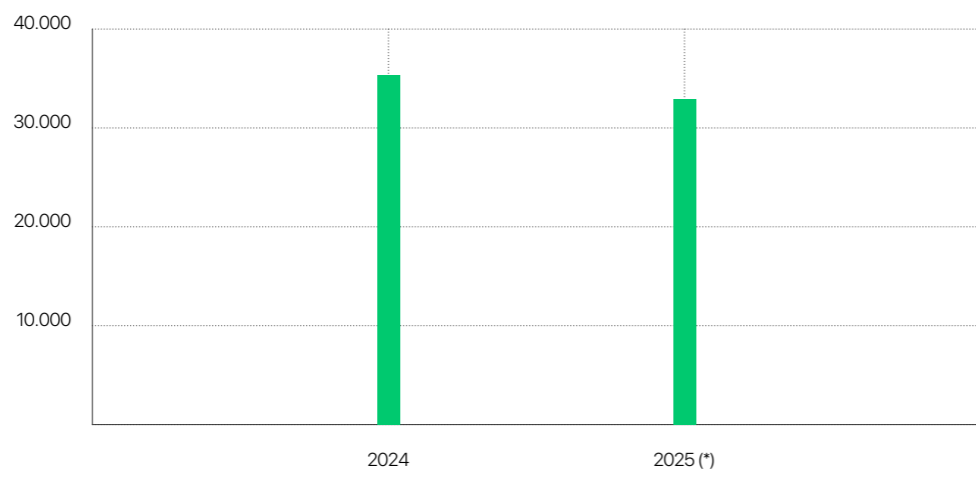
Để triển khai chính sách quản lý chất thải một cách hiệu quả, Vincom Retail thực hiện đồng bộ nhiều sáng kiến từ thiết kế hạ tầng, quy trình vận hành đến thay đổi hành vi của khách hàng và khách thuê. Tại tất cả TTTM, rác được phân loại tại nguồn theo ba nhóm: rác khô, rác ướt và rác nguy hại; 100% TTTM sở hữu nhà rác chuyên biệt với ba phòng chức năng tương ứng, trang bị đầy đủ máy phun áp lực, hóa chất khử mùi, máy ozone, hệ thống hút – thông gió theo khung giờ cố định và cửa thép chống cháy

nhằm ngăn mùi và vi khuẩn lan rộng. Rác thải thông thường được thu gom 3-4 lần/ngày, đặc biệt ở khu ẩm thực và nhà vệ sinh, kết hợp phun khử mùi 2-3 lần/ngày tại các TTTM có lượng khách lớn. Đối với chất thải đặc thù như bể phốt và bể tách mỡ, việc nạo vét được thực hiện định kỳ 1-2 lần/năm tùy theo tình hình thực tế, với cơ chế giám sát ba bên (kỹ thuật, an ninh và vệ sinh) và biên bản xác nhận đầy đủ hình ảnh, thời gian, khối lượng để đảm bảo minh bạch.

Phân tích hiệu quả hoạt động quản lý rác thải

Tổng trọng lượng rác thải được thu gom và xử lý trên toàn hệ thống TTTM năm 2024 - 2025

Bảng: Bảng dữ liệu trọng lượng rác thải tạo ra trong quá trình hoạt động 2024-2025



Loại chất thải	2024	2025 (*)
Chất thải nguy hại (tấn)	5	2,1
Chất thải rắn khác (tấn)	1,5	4,7
Chất thải tái chế (tấn)	44,5	35,3
Chất thải sinh hoạt (tấn)	33.892	32.524

(*) Những chỉ tiêu năm 2025 được đảm bảo

Trong giai đoạn 2024–2025, Vincom Retail tiếp tục theo dõi và quản lý các dòng chất thải phát sinh tại hệ thống trung tâm thương mại, bao gồm chất thải không nguy hại (chất thải tái chế, chất thải sinh hoạt, chất thải rắn khác) và chất thải nguy hại. Năm 2025, tổng lượng chất thải sinh hoạt không nguy hại đạt 32.524 tấn, giảm so với

mức 33.892 tấn năm 2024. Mức giảm này phản ánh hiệu quả của các biện pháp như tăng cường phân loại rác tại nguồn, chuyển đổi đồng bộ sang công nghệ LED, chuẩn hóa công tác bảo trì kỹ thuật và tối ưu quy trình thu gom & nén rác:

ĐỐI VỚI CHẤT THẢI NGUY HẠI

tổng khối lượng năm 2025 (2,1 tấn) giảm mạnh so với năm 2024 (4,9 tấn), chủ yếu do các TTTM đã thực hiện nâng cấp hệ thống, chuyển đổi đồng bộ sang hệ thống chiếu sáng LED, giúp giảm phát sinh bóng đèn huỳnh quang chứa thủy ngân bị thải bỏ. Đồng thời, công tác bảo trì kỹ thuật được thực hiện theo "checklist" định kỳ từ các nhà cung cấp chính hãng, giúp hệ thống vận hành ổn định và hạn chế các sự cố liên quan đến rò rỉ hoặc chảy tràn dầu mỡ, hóa chất phát sinh rác độc hại.

ĐỐI VỚI CHẤT THẢI RẮN KHÁC

tổng khối lượng năm 2025 (4,7 tấn) tăng so với năm 2024 (1,5 tấn). Sự gia tăng này chủ yếu xuất phát từ hoạt động nâng cấp và cải tạo gian hàng trên toàn hệ thống trong năm 2025. Rác thải loại này được tạo ra từ hoạt động cải tạo sàn, thay đổi thiết kế nội thất hoặc thi công các gian hàng mới, làm phát sinh thêm xà bần, thạch cao, gỗ và các vật liệu xây dựng dư thừa.

ĐỐI VỚI CHẤT THẢI TÁI CHẾ

khối lượng năm 2025 đạt 35,3 tấn và giảm so với năm 2024. Tuy nhiên, sự sụt giảm này không phản ánh việc giảm phát sinh rác tái chế mà đến từ việc thay đổi trong cách thức thu gom và ghi nhận số liệu. Trong năm 2025, Vincom Retail đã yêu cầu 100% gian hàng thực hiện phân loại rác tại nguồn. Trên thực tế, một phần lớn rác tái chế như thùng carton, bao bì giấy và nhựa được các gian hàng (như siêu thị, chuỗi thời trang và F&B) tự phân loại và bán phế liệu trực tiếp, hoặc được nhân viên vệ sinh thu gom riêng trước khi đưa về khu tập kết chung, dẫn đến số liệu ghi nhận tại của TTTM thấp hơn lượng phát sinh thực tế.

ĐỐI VỚI CHẤT THẢI SINH HOẠT

tổng khối lượng năm 2025 (32.524 tấn) giảm so với 2024 (33.892 tấn) nhờ việc kiểm soát tốt phân loại rác tại gian hàng, đồng thời khuyến khích giảm rác thải thực phẩm tại các khu ẩm thực. Bên cạnh đó, các TTTM của chúng tôi đã áp dụng hợp đồng khoán rác và kiểm soát chặt việc nén rác theo đúng quy định, thay vì ghi nhận theo thùng như trước đây.

Các sáng kiến kinh tế tuần hoàn

Các gian hàng F&B trong hệ thống Vincom đã thay thế trung bình

1,8 TRIỆU CỐC NHỰA

400 NGHÌN ỐNG HÚT NHỰA

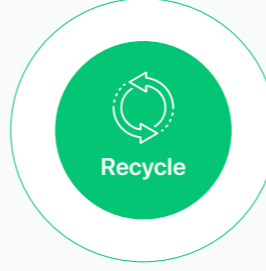
Đồng thời, Công ty đẩy mạnh các sáng kiến kinh tế tuần hoàn thông qua tiếp tục triển khai "Trạm Xanh Tái Sinh" thu gom rác tái chế như chai nhựa, giấy; tổ chức các chiến dịch cộng đồng như "Thứ Tư Ngày Xanh" và nhiều workshop giúp khách hàng thực hành tái chế vật dụng quen thuộc; khuyến khích khách thuê F&B giảm sử dụng nhựa dùng một lần, chuyển sang cốc giấy hoặc cốc sử dụng nhiều lần. Trong hệ sinh thái bán lẻ, chúng tôi thúc đẩy mô hình tuần hoàn bằng cách kết nối các khách thuê để tối ưu hóa nguồn lực. Ngoài ra, sáng kiến "Số hóa hợp đồng – giảm sử dụng giấy" được triển khai rộng rãi, hướng tới mục tiêu chuyển đổi 70% hợp đồng sang hình thức điện tử vào năm 2026 và 100%

trong vòng ba năm, qua đó giảm tiêu thụ tài nguyên giấy và lượng rác thải liên quan.

Nhờ việc triển khai đồng bộ các biện pháp quản lý và sáng kiến tuần hoàn, trong năm 2025, các gian hàng F&B trong hệ thống Vincom đã thay thế trung bình 1,8 triệu cốc nhựa và 400.000 ống hút nhựa mỗi tháng bằng vật liệu thân thiện môi trường. Toàn hệ thống TTTM phân loại được khoảng 80 tấn rác tái chế mỗi tháng, đóng góp đáng kể vào giảm lượng rác thải chôn lấp và tăng tỷ lệ tái chế tại địa phương. Vincom Retail cũng tham gia chiến dịch "Cùng Hành Động Vì Biển Xanh" tại 28 tỉnh/thành, nâng cao nhận thức cộng đồng về giảm thiểu rác thải nhựa.



Sáng kiến nổi bật: "Số hóa hợp đồng - giảm sử dụng giấy" đạt kết quả nổi bật trong năm 2025



Tổng cộng, các sáng kiến số hóa đã giảm 223.412 trang giấy, góp phần giảm khai thác tài nguyên gỗ, hạn chế rác thải giấy và thúc đẩy văn phòng "không giấy" theo đúng tinh thần 3R (Reduce – Reuse – Recycle).

Những kết quả này mang lại tác động tích cực về môi trường thông qua việc giảm nhu cầu xử lý chất thải, hạn chế rác thải nhựa và giảm ô nhiễm nguồn nước tại các địa phương nơi TTTM

hiện diện. Đồng thời, các chương trình truyền thông và hoạt động cộng đồng đã lan tỏa lối sống xanh đến hàng triệu khách hàng mỗi tháng, nâng cao nhận thức về tiêu dùng bền vững và định hình thói quen thân thiện môi trường trong cộng đồng khách thuê. Qua đó, Vincom Retail không chỉ đảm bảo vận hành an toàn, sạch sẽ mà còn thúc đẩy một hệ sinh thái kinh tế tuần hoàn bền vững trong chuỗi giá trị của mình.

04

Phát triển hệ sinh thái bền vững

- 4.1 Đảm bảo quyền lợi và hỗ trợ khách thuê phát triển bền vững
- 4.2 Quản lý an toàn và trải nghiệm khách hàng mua sắm
- 4.3 Quyền, phúc lợi và phát triển nguồn nhân lực
- 4.4 Kiến tạo giá trị cho đối tác và cộng đồng địa phương



4.1 Đảm bảo quyền lợi và hỗ trợ khách thuê phát triển bền vững

12
TIÊU THỤ
VÀ SẢN XUẤT
CÓ TRÁCH NHIỆM

“

Vincom Retail xác định khách thuê là đối tác chiến lược trong hệ sinh thái bán lẻ, đóng vai trò trung tâm trong việc kiến tạo trải nghiệm khách hàng và thúc đẩy tăng trưởng bền vững của toàn bộ hệ thống TTTM.

”

Trên cơ sở đó, Công ty xây dựng các cơ chế quản lý và hợp tác với khách thuê dựa trên khung quản lý vòng đời khách thuê, kết hợp quản lý cơ cấu ngành hàng, tiêu chuẩn vận hành thống nhất.

Năm 2025, Vincom Retail tiếp tục nâng cao hiệu quả hệ sinh thái khách thuê, đồng thời thu hút thêm 269 thương hiệu mới, đồng thời đóng vai trò là “bệ phóng thương hiệu” cho nhiều doanh nghiệp bán lẻ trong nước, hỗ trợ mở rộng chuỗi cửa hàng trong hệ thống TTTM Vincom. Song song đó, Vincom Retail đồng hành cùng khách thuê triển khai các thực hành kinh doanh thân thiện với môi trường, tiêu biểu là chương trình khuyến khích giảm nhựa dùng một lần trong ngành F&B. Cách tiếp cận này phù hợp với mục tiêu SDG 12 về sản xuất và tiêu dùng bền vững, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và khả năng thích ứng của khách thuê trước sự biến động của thị trường, đồng thời củng cố mối quan hệ hợp tác dài hạn và trách nhiệm giữa Vincom Retail và các đối tác bán lẻ.

Vincom Retail xác định khách thuê là đối tác chiến lược trong hệ sinh thái bán lẻ và đóng vai trò trung tâm trong việc kiến tạo trải nghiệm tại các trung tâm thương mại. Trên cơ sở đó, Công ty triển khai các cơ chế quản trị và hợp tác với khách thuê nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh doanh dài hạn và thúc đẩy các thực hành phát triển bền vững trong toàn hệ thống.

Một trong những nền tảng quản trị quan trọng là khung quản lý vòng đời khách thuê (Tenant Lifecycle Management). Vincom Retail áp dụng các hợp đồng thuê linh hoạt với chu kỳ phổ biến từ 3–5 năm, kết hợp với cơ chế đánh giá định kỳ dựa trên các dữ liệu vận hành như lưu lượng khách (footfall) và hiệu quả kinh doanh của từng gian hàng. Các dữ liệu này giúp Công ty tối ưu cơ cấu ngành hàng, điều chỉnh vị trí gian hàng hoặc nâng cấp không gian bán lẻ nhằm nâng cao hiệu quả khai thác toàn hệ thống.

Song song với việc quản lý cơ cấu khách thuê, Vincom Retail thiết lập các tiêu chuẩn vận hành thống nhất cho toàn bộ trung tâm thương mại. Các khách thuê được yêu cầu tuân thủ các quy định liên quan đến an toàn vệ sinh thực phẩm, tiêu chuẩn thiết kế và thi công gian hàng, sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng như hệ thống chiếu sáng LED, cũng như các quy định về quản lý rác thải và vệ sinh môi trường.



Vincom Retail cũng chủ động thu hút các thương hiệu quốc tế gia nhập thị trường Việt Nam thông qua hệ thống trung tâm thương mại của Công ty. Trong năm 2025, Vincom Retail đã thu hút **269 thương hiệu mới**, trong đó có **nhiều thương hiệu quốc tế** lần đầu có mặt tại thị trường Việt Nam. Đối với các thương hiệu quốc tế lần đầu gia nhập thị trường, Công ty hỗ trợ trong việc xin chấp thuận các giấy phép bán lẻ và đồng hành, kêu gọi các khách thuê tham gia các chương trình marketing tại các TTTM, giúp các đối tác nhanh chóng thích nghi với môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Nhờ sự chủ động tiếp cận và các chính sách hỗ trợ đã giúp VRE trở thành đối tác chiến lược của nhiều thương hiệu lớn.

CÁC THƯƠNG HIỆU QUỐC TẾ MỚI

六福珠寶
LUKFOOK JEWELLERY

X SPACE
IMMERSIVE

M COMPLEX
TRUNG TÂM GIẢI PHÁP NỘI THẤT

Aape
BY A.MARKETING

Wilson

IEF
爱依服

AQUAFIELD



Đồng thời, Vincom Retail định hướng trở thành “bộ phận thương hiệu” cho các doanh nghiệp bán lẻ trong nước. Thông qua việc tư vấn định hướng sản phẩm, quy hoạch cụm ngành hàng và hỗ trợ mở rộng mạng lưới cửa hàng trong hệ thống trung tâm thương mại, nhiều thương hiệu Việt Nam đã phát triển từ mô hình cửa hàng đơn lẻ sang chuỗi bán lẻ. Tính đến năm 2025, nhiều **thương hiệu nội địa** đã mở rộng hệ thống kinh doanh trong các trung tâm thương mại của Vincom Retail, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của các thương hiệu bán lẻ Việt Nam.

Trong quá trình vận hành hệ sinh thái bán lẻ, Vincom Retail cũng triển khai nhiều sáng kiến nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh của khách thuê. Công ty chủ động kết nối các khách thuê với các đối tác trong hệ sinh thái Vingroup để hình thành các chuỗi cung ứng hỗ trợ. Đồng thời, Vincom Retail chia sẻ các dữ liệu vận hành như lưu lượng khách và xu hướng tiêu dùng để hỗ trợ khách thuê điều chỉnh chương trình marketing phù hợp với từng trung tâm thương mại.

Vincom Retail cũng đồng hành cùng khách thuê trong việc thúc đẩy các thực hành kinh doanh thân thiện với môi trường, đặc biệt trong ngành hàng F&B. Các khách thuê được khuyến khích chuyển sang sử dụng bao bì tái chế và vật liệu thay thế nhựa, đồng thời phối hợp với Vincom Retail tổ chức các chương trình nâng cao nhận thức cộng đồng như chiến dịch “Ngày Xanh” và các chương trình đổi chai nhựa lấy cây. Trong năm 2025, các gian hàng F&B trong hệ thống Vincom đã thay thế trung bình **1,8 triệu cốc nhựa và 400 nghìn ống hút nhựa** mỗi tháng bằng các vật liệu thân thiện môi trường.

Bên cạnh đó, Vincom Retail thường xuyên tổ chức các chiến dịch marketing và sự kiện quy mô lớn nhằm gia tăng lưu lượng khách đến trung tâm thương mại và hỗ trợ doanh số cho khách thuê, bao gồm **các lễ hội, chương trình biểu diễn âm nhạc, fan meeting và pop-up store**,... Công ty cũng hỗ trợ khách thuê triển khai các mô hình bán lẻ đa kênh (O2O) thông qua việc cung cấp không gian và hạ tầng phục vụ livestream và sáng tạo nội dung số, tiêu biểu là **Livestream/TikTok Hub tại Vincom Royal City**.

Năm 2026, công ty có kế hoạch đồng bộ các nền tảng quản lý tài sản, bán hàng và chăm sóc khách thuê để tăng tính minh bạch và tự động hóa. Công ty có cơ hội thiết lập các bộ chỉ tiêu đo lường (KPI) cụ thể hơn để đo lường các tác động xã hội và môi trường từ sự hợp tác với khách thuê (ví dụ: theo dõi tỷ lệ khách thuê sử dụng vật liệu xanh, đo lường tác động của các sáng kiến, phân tích sự thay đổi về lưu lượng khách trong các chương trình sự kiện tại trung tâm thương mại). Việc tăng cường đo lường và minh bạch dữ liệu sẽ góp phần củng cố sự gắn kết và niềm tin giữa Vincom Retail và các đối tác, đồng thời tạo nền tảng để triển khai hiệu quả các sáng kiến phát triển bền vững trong tương lai.

Nhằm ứng phó với xu hướng tiêu dùng biến động, chúng tôi đặt mục tiêu thường xuyên cập nhật dữ liệu xu hướng tiêu dùng toàn cầu để chủ động điều chỉnh cơ cấu ngành hàng cũng như giúp khách thuê điều chỉnh mô hình kinh doanh, từ đó thích ứng với sự thay đổi của thị trường và góp phần nâng cao khả năng chống chịu (resilience) của hệ sinh thái bán lẻ.



4.2 Quản lý an toàn và trải nghiệm khách hàng mua sắm



“

Vincom Retail xác định trải nghiệm khách hàng là trọng tâm trong chiến lược phát triển hệ thống trung tâm thương mại, với mục tiêu xây dựng môi trường mua sắm an toàn, thuận tiện và thích ứng linh hoạt với sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng.

”

Năm 2025, Vincom Retail tiếp tục nâng cấp trải nghiệm khách hàng theo hướng đa kênh thông qua hỗ trợ khách thuê hiện diện và hợp tác cùng VinClub. Công ty cũng chủ động điều chỉnh cơ cấu ngành hàng theo xu hướng tiêu dùng trải nghiệm, với hơn 43% diện tích thương mại dành cho F&B, giải trí và các hoạt động cộng đồng. Toàn bộ TTTM duy trì tiêu chuẩn vận hành nghiêm ngặt về an ninh và PCCC, tổ chức diễn tập định kỳ và không ghi nhận sự cố nghiêm trọng nào trong năm. Hệ thống Vincom đã tổ chức khoảng 13.000 sự kiện, thu hút 232 triệu lượt khách trong năm.

Những kết quả này góp phần nâng cao chất lượng trải nghiệm, củng cố niềm tin của khách hàng và xây dựng không gian thương mại an toàn, giàu tính kết nối cộng đồng, phù hợp với SDG 11 về đô thị và cộng đồng bền vững.



Vincom Retail xác định trải nghiệm khách hàng là trọng tâm trong chiến lược phát triển hệ thống trung tâm thương mại, với định hướng xây dựng môi trường mua sắm an toàn, thuận tiện và thích ứng với sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng. Doanh nghiệp từng bước chuyển đổi trung tâm thương mại từ nơi mua sắm truyền thống thành điểm đến trải nghiệm đa dạng, tích hợp cả online và offline.

Theo đó, Vincom Retail cùng các đối tác khách thuê cho phép khách hàng linh hoạt chuyển đổi giữa hành vi xem hàng online và trải nghiệm mua sắm trực tiếp tại trung

tâm thương mại. Các cửa hàng trong TTTM cũng được tổ chức như các “hub” hỗ trợ giao nhận, kết nối với hệ thống logistics, cùng hệ thống tủ đồ thông minh tại TTTM. Bên cạnh đó, ứng dụng Vincom và các kênh fanpage đóng vai trò như nền tảng truyền thông, giúp thúc đẩy hành vi mua sắm online cho khách hàng offline.

Về nền tảng công nghệ, Vincom Retail không phát triển ứng dụng riêng biệt mà tích hợp trực tiếp hệ thống khách hàng thân thiết vào VinClub (trước đây là VinID) – nền tảng chung của hệ sinh thái Vingroup. Trong

đó, khoảng 30 thương hiệu tại trung tâm thương mại đã được tích hợp lên VinClub để gia tăng mức độ gắn kết khách hàng với các chương trình ưu đãi

Trong năm 2025, Vincom Retail tiếp tục nâng cấp trải nghiệm mua sắm đa kênh thông qua VinClub, đồng thời mở rộng hợp tác với hơn 30 thương hiệu tại gần 300 cửa hàng trong hệ thống, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái bán lẻ tích hợp và nâng cao trải nghiệm khách hàng.



Trong năm 2025, hệ thống Vincom đã tổ chức khoảng

13.000

SỰ KIỆN VÀ HOẠT ĐỘNG TRẢI NGHIỆM

Đạt tổng

232

 TRIỆU LƯỢT KHÁCH

Song song với việc ứng dụng công nghệ, Vincom Retail chủ động điều chỉnh cơ cấu ngành hàng nhằm thích ứng với sự thay đổi trong xu hướng tiêu dùng. Dựa trên các nghiên cứu thị trường và hoạt động R&D tại các thị trường, Công ty áp dụng nguyên tắc quản lý Tenant Mix linh hoạt, từng bước mở rộng các ngành hàng dịch vụ trải nghiệm như ẩm thực (F&B), giải trí và hoạt động cộng đồng. Nhờ đó, hệ thống trung tâm thương mại tiếp tục duy trì sức hút đối với các nhóm khách hàng trẻ, đặc biệt là thế hệ Gen Z, với tỷ lệ diện tích dành cho các ngành hàng trải nghiệm đạt khoảng 43,03% tổng diện tích thương mại trong năm 2025.

Bên cạnh trải nghiệm mua sắm, Vincom Retail coi an toàn vận hành là yếu tố nền tảng để duy trì niềm tin của khách hàng. Công ty áp dụng hệ thống tiêu chuẩn vận hành thống nhất về an ninh, an toàn và phòng cháy chữa cháy (PCCC) theo QCVN trên toàn bộ hệ thống trung tâm thương mại. Trong năm 2025, 100% trong tổng số 90 trung tâm thương mại của Vincom Retail đã tổ chức diễn tập PCCC định kỳ 3 lần mỗi năm, trong đó 1 cuộc diễn tập phối hợp với cơ quan chức năng địa phương. Nhờ quy trình vận hành chuẩn hóa và đội ngũ kỹ thuật – an ninh trực 24/7, hệ thống không ghi nhận sự cố nghiêm trọng nào trong năm.

Vincom Retail cũng chú trọng xây dựng trung tâm thương mại trở thành không gian sinh hoạt văn hóa và giải trí cho cộng đồng. Trong năm 2025, hệ thống Vincom đã tổ chức khoảng 13.000 sự kiện và hoạt động trải nghiệm, góp phần vào việc đạt tổng 232 triệu lượt khách đến với các TTTM và KPTM trong hệ thống của Vincom Retail, giúp tăng thêm 21% lưu lượng khách so với năm trước. Các sự kiện theo mùa lễ hội như Tết, Trung thu, Valentine, cùng với các chương trình biểu diễn nghệ thuật, fan meeting và pop-up store, giúp gia tăng thời gian lưu trú của khách hàng và tạo động lực tiêu dùng tại trung tâm thương mại.



Đi Xanh

Lựa chọn di chuyển xanh với VinFast, VinBus, Xanh SM giúp giảm khí thải.



100% TTTM Vincom trang bị trạm sạc và điểm đỗ ưu tiên cho xe điện VinFast. Miễn phí gửi xe 5 tiếng/ngày (tối đa 1 lượt/ngày) khi gửi xe ô tô điện VinFast tại Vincom.



Sắm Xanh

Tiêu dùng có trách nhiệm



Mang theo túi cá nhân, hạn chế sử dụng túi nilon, ưu tiên sản phẩm thân thiện với môi trường. Đặc biệt, nhận thêm các đặc quyền từ những thương hiệu đồng hành như MUJI, Starbucks, KOI Thé...

Song song với việc nâng cao trải nghiệm khách hàng, năm 2025 Vincom Retail còn thúc đẩy phong cách tiêu dùng có trách nhiệm thông qua sáng kiến "Mua Xanh – Ăn Xanh – Đi Xanh – Chơi Xanh":



Trao Xanh



Tái chế thông minh, đổi chai, lọ cũ để nhận lấy quà "xanh" tại các Trạm Tái Sinh tại các Vincom trên toàn quốc.



Sống Xanh

Hành động nhỏ, thay đổi lớn



Cùng tham gia chuỗi hoạt động sáng tạo: Workshop tái chế chai nhựa, sự kiện Tắt đèn hưởng ứng Giờ Trái Đất – lan tỏa tinh thần sống xanh mỗi ngày

Mô hình đại diện 1

VMM GRAND PARK

“
 Nâng tầm trải nghiệm tiêu dùng và hình thành điểm
 đến đô thị quy mô lớn
 ”



Trong bối cảnh các đô thị lớn tại Việt Nam mở rộng nhanh về không gian và dân số, nhu cầu về những điểm đến tích hợp – nơi mua sắm, giải trí, ẩm thực và giao lưu cộng đồng được đáp ứng trong cùng một không gian – ngày càng trở nên rõ nét. Đặc biệt tại các khu đô thị mới, người dân mong muốn có thể thụ hưởng các tiện ích chất lượng cao ngay tại nơi sinh sống, thay vì phải di chuyển vào khu vực trung tâm thành phố.

VMM Grand Park được Vincom Retail phát triển và khai trương vào tháng 7/2024 trong bối cảnh đó, với định hướng trở thành điểm đến trải nghiệm quy mô lớn, phục vụ không chỉ cư dân tại khu đô thị Vinhomes Grand Park mà còn thu hút khách từ các khu vực lân cận. Trung tâm được kỳ vọng góp phần tái định nghĩa thói quen tiêu dùng và giải trí tại khu Đông Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngay từ giai đoạn triển khai, Vincom Retail đã định vị VMM Grand Park như một mô hình trung tâm thương mại đô thị hiện đại, nơi trải nghiệm khách hàng được đặt ở vị trí trung tâm. Không gian được tổ chức theo hướng mở, đa dạng công năng, kết hợp hài hòa giữa mua sắm, ẩm thực, giải trí và các hoạt động cộng đồng. Cơ cấu ngành hàng phong phú, quy tụ nhiều thương hiệu lớn, đồng thời bổ trợ bằng các tiện ích vui chơi – giải trí, giúp tăng thời gian lưu trú và mức độ gắn bó của khách hàng với trung tâm. Chỉ sau thời gian ngắn đi vào hoạt động, VMM Grand Park đã nhanh chóng khẳng định vai trò là một trong những điểm đến sôi động của khu vực. Năm 2024, trung tâm ghi nhận hơn 3,1 triệu lượt khách, và đến năm 2025, con số này tăng mạnh lên 5,14 triệu lượt, tương ứng mức tăng trưởng 65%, phản ánh sức hút ngày càng lớn của mô hình

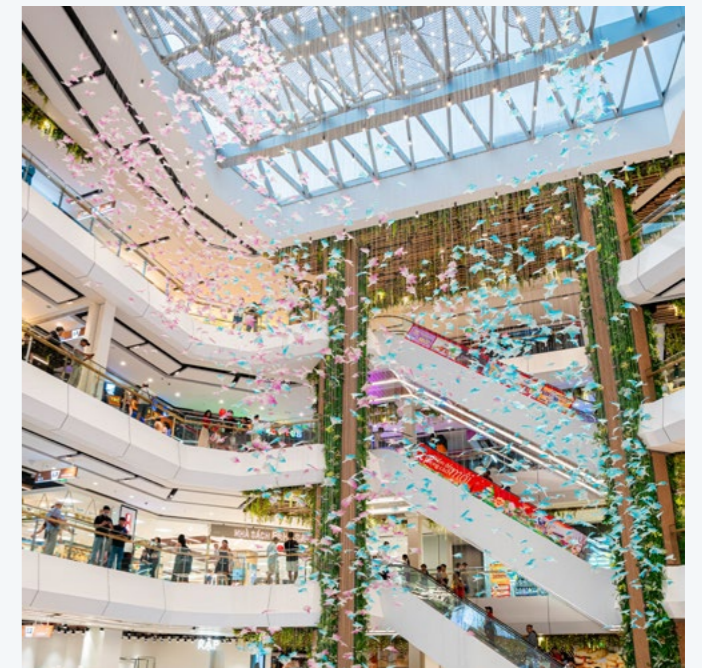
trung tâm thương mại gắn với trải nghiệm và phong cách sống đô thị hiện đại.

Sự tăng trưởng về lưu lượng khách song hành với sự mở rộng nhanh chóng của hệ sinh thái gian hàng và thương hiệu, góp phần duy trì tỷ lệ lấp đầy (OCC) ở mức cao. Tính đến thời điểm 31/12/2025, VMM Grand Park quy tụ hơn 110 thương hiệu hoạt động trên tổng diện tích sàn bán lẻ khoảng 31.400 m², với cơ cấu ngành hàng đa dạng và cân bằng. Trung tâm hiện diện đầy đủ các khách thuê chủ lực (“anchor tenants”) có quy mô lớn thương hiệu mạnh như **Co.op Xtra**, **Muji**, **Uniqlo**, **Nitori**, **Decathlon** và **CGV**, đóng vai trò tạo lực kéo ổn định về lưu lượng khách tới mua sắm (“footfall”) và bảo đảm dòng khách thường xuyên trong suốt tuần.

Bên cạnh các nhóm khách thuê chủ lực, VMM Grand Park cũng ghi nhận làn sóng gia nhập mạnh mẽ của nhiều thương hiệu mới và thương hiệu lần đầu xuất hiện tại khu Đông, đặc biệt trong các nhóm ngành thời trang, ẩm thực và phong cách sống. Các thương hiệu quốc tế và trong nước mới như **Kuka Home**, **OLV**, **Joven**, **Hoivu Fashion**, **Fujiuchi**, **InstaShot**, ... cùng nhiều thương hiệu F&B châu Á như **Sushi O**, **Kalbi Master**, **Tian Long**, **Gyu Shige - Nguru Phồn**, **Mixue**, **Mangoya**, ... đã góp phần liên tục làm mới trải nghiệm và duy trì sức hấp dẫn của trung tâm. Việc kết hợp giữa các thương hiệu phổ biến và các khái niệm mới giúp VMM Grand Park duy trì nhịp độ tăng trưởng gian hàng, hạn chế biến động thuê và củng cố hiệu quả khai thác dài hạn.

Hiệu quả của mô hình này được phản ánh rõ qua kết quả kinh doanh của các khách thuê. Năm 2025, doanh thu từ khách thuê đạt 995,8 tỷ đồng, tăng 110% so với năm 2024, cho thấy mức độ lan tỏa tích cực của việc gia tăng số lượng gian hàng, đa dạng hóa thương hiệu và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Doanh thu tăng trưởng song song với lưu lượng cho thấy trung tâm không chỉ thu hút đông khách, mà còn cải thiện chất lượng tiêu dùng và mức chi tiêu trên mỗi lượt ghé thăm.

Bên cạnh hiệu quả kinh doanh, VMM Grand Park còn tạo ra những tác động xã hội tích cực thông qua việc làm và sinh kế. Trong năm 2025, hoạt động của trung tâm đã tạo ra 977 việc làm, bao gồm 29 lao động trực tiếp và 948 lao động gián tiếp tại các gian hàng. Quy mô việc làm lớn góp phần tạo thu nhập ổn định cho người lao động, đồng thời hỗ trợ sự phát triển của lực lượng dịch vụ tại khu vực đô thị mới.



Vai trò không gian cộng đồng của VMM Grand Park tiếp tục được củng cố thông qua các hoạt động xã hội và sự kiện. Riêng trong năm 2025, trung tâm đã tổ chức 205 sự kiện, từ các chương trình giải trí, hoạt động gia đình đến các sự kiện văn hóa – lễ hội quy mô lớn. Chuỗi hoạt động này không chỉ gia tăng trải nghiệm cho khách hàng mà còn góp phần hình thành một nhịp sống đô thị sôi động, nơi trung tâm thương mại trở thành điểm gặp gỡ và kết nối cộng đồng.



Từ góc độ phát triển bền vững, VMM Grand Park cho thấy cách Vincom Retail nâng tầm giá trị trải nghiệm đô thị thông qua việc phát triển các trung tâm thương mại tích hợp, giúp giảm nhu cầu di chuyển vào khu vực trung tâm cũ, đồng thời mang lại các tiện ích chất lượng cao ngay tại nơi người dân sinh sống. Mô hình này đóng góp tích cực vào việc cải thiện chất lượng sống và định hình phong cách tiêu dùng mới tại các khu đô thị mở rộng.

VMM Grand Park phản ánh rõ chiến lược của Vincom Retail trong việc phát triển các trung tâm thương mại đô thị thế hệ mới, nơi hiệu quả kinh doanh gắn liền với trải nghiệm khách hàng và giá trị xã hội. Trong thời gian tới, trung tâm sẽ tiếp tục phát huy vai trò là điểm đến trải nghiệm hàng đầu, đồng hành cùng sự phát triển bền vững của các đô thị lớn.



VMM Grand Park phản ánh rõ chiến lược của Vincom Retail trong việc phát triển các trung tâm thương mại đô thị thế hệ mới, nơi hiệu quả kinh doanh gắn liền với trải nghiệm khách hàng và giá trị xã hội. Trong thời gian tới, trung tâm sẽ tiếp tục phát huy vai trò là điểm đến trải nghiệm hàng đầu, đồng hành cùng sự phát triển bền vững của các đô thị lớn.

4.3 Quyền, phúc lợi và phát triển nguồn nhân lực



“

Vincom Retail xác định người lao động là tài sản cốt lõi và trung tâm trong chiến lược vận hành và tăng trưởng bền vững của hệ thống TTTM trên toàn quốc.

”

Công ty cam kết tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực pháp luật và thông lệ quốc tế về lao động, không sử dụng lao động trẻ em hay lao động cưỡng bức, thúc đẩy môi trường làm việc công bằng, minh bạch, an toàn và không phân biệt đối xử. Các chính sách nhân sự tập trung vào tạo việc làm ổn định, phát triển nghề nghiệp dài hạn, gắn kết nội bộ và bảo đảm an sinh cho người lao động tại nhiều địa phương.

Năm 2025, Vincom Retail ghi nhận những kết quả nổi bật trong quản trị nguồn nhân lực với tổng số 1.625 nhân viên hoạt động tại 31 tỉnh, thành phố; cơ cấu lao động cân bằng về giới, đa dạng về độ tuổi và nền tảng chuyên môn. Công ty đạt tỷ lệ bổ nhiệm quản lý nội bộ 80%, duy trì thu nhập bình quân 15,2 triệu đồng/tháng và thực hiện điều chỉnh lương diện rộng cho phần lớn người lao động. Hệ thống phúc lợi toàn diện, môi trường làm việc an toàn và hơn 147.000 giờ đào tạo đã góp phần nâng cao mức độ gắn bó và năng lực thích ứng của đội ngũ nhân sự.

Những nỗ lực này đóng góp tích cực vào mục tiêu SDG 8 về tăng trưởng kinh tế bền vững và việc làm bền vững và SDG 5 về bình đẳng giới, thông qua việc tạo sinh kế ổn định, bảo đảm quyền lợi người lao động và quản trị nguồn nhân lực hiệu quả.



Chính sách và cam kết quản lý

Vincom Retail xác định người lao động là tài sản cốt lõi, đóng vai trò trung tâm trong việc bảo đảm hiệu quả vận hành và tăng trưởng bền vững của hệ thống TTTM trên toàn quốc. Trên nền tảng tôn trọng con người và tuân thủ các chuẩn mực quốc tế về lao động, Công ty cam kết không sử dụng lao động trẻ em hoặc lao động cưỡng bức, áp dụng “Bộ Quy tắc Ứng xử” và “Chính sách Bảo vệ người tố giác” nhằm bảo đảm môi trường làm việc công bằng, minh bạch và không phân biệt đối xử.

Các chính sách nhân sự của Vincom Retail được xây dựng phù hợp với quy định pháp luật hiện hành về bảo hiểm xã hội, chế độ nghỉ phép, an toàn – vệ sinh lao động và chăm sóc sức khỏe định kỳ. Song song với đó, Công ty duy trì định hướng tạo việc làm ổn định, khuyến khích phát triển nghề nghiệp dài hạn và bảo đảm tính liên tục trong vận hành, đặc biệt trong bối cảnh hệ thống TTTM mở rộng trên nhiều tỉnh, thành phố.

Thực hành quản lý và triển khai

Chính sách việc làm được hiện thực hóa thông qua quy trình tuyển dụng minh bạch, dựa trên năng lực, cùng cơ chế đánh giá hiệu quả công việc hằng năm theo KPI. Lương thưởng được gắn với kết quả thực hiện công việc, bao gồm tháng lương thứ 13 và các hình thức khen thưởng cho sáng kiến cải tiến cũng như thành tích xuất sắc, qua đó khuyến khích tinh thần đổi mới và làm chủ trong toàn hệ thống.

Vincom Retail triển khai hệ thống phúc lợi toàn diện cho cán bộ công nhân viên, bao gồm hỗ trợ ăn ca, bảo hiểm sức khỏe mở rộng cho người lao động và người thân, cùng các ưu đãi trong hệ sinh thái Vingroup như dịch vụ y tế tại Vinmec, nghỉ dưỡng tại Vinpearl và con học tại Vinschool, nhà ở và phương tiện di chuyển. Các chương trình chăm sóc đời sống tinh thần, quà tặng lễ Tết và hỗ trợ khi người lao động hoặc gia đình gặp rủi ro được duy trì thường xuyên, góp phần gia tăng sự gắn bó lâu dài.

Trong quản lý lực lượng lao động, Công ty thực hiện tái cơ cấu có chọn lọc nhằm tối ưu hiệu quả vận hành. Năm 2025, bộ phận bảo vệ được chuyển từ hình thức lao động trực tiếp sang thuê ngoài dịch vụ chuyên nghiệp, Công ty tập trung nguồn lực cho các vị trí chuyên môn cốt lõi trong hệ thống.

Vincom Retail triển khai hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp theo hướng phòng ngừa chủ động và có hệ thống, bao phủ toàn bộ nhân sự nội bộ và lực lượng nhà

thầu làm việc tại các trung tâm thương mại. Hệ thống này bao gồm đào tạo an toàn theo nhóm đối tượng, cấp phát trang bị bảo hộ, giám sát tuân thủ, quan trắc môi trường lao động và diễn tập ứng phó khẩn cấp.

Song song với chính sách việc làm, Vincom Retail chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp thông qua các hoạt động gắn kết nội bộ như teambuilding, ngày hội thể thao và phong trào thi đua theo các dấu mốc phát triển của Công ty. Các chương trình đào tạo, bao gồm đào tạo chuyên môn và đào tạo về ESG được triển khai nhằm nâng cao năng lực thích ứng của người lao động trong bối cảnh vận hành xanh và phát triển bền vững. Các phương pháp đào tạo đa dạng được áp dụng linh hoạt, từ đào tạo tập trung, đào tạo tại chỗ, e-learning đến micro-learning, giúp nhân sự chủ động học tập, tiết kiệm thời gian và nâng cao hiệu quả tiếp thu.

Ngoài ra, Vincom Retail cũng chú trọng triển khai các chính sách DEI xuyên suốt trong tuyển dụng, đào tạo, đãi ngộ và thăng tiến, với nguyên tắc mọi quyết định nhân sự đều dựa trên năng lực và thành tích, không phân biệt giới tính, độ tuổi, dân tộc hay đặc điểm cá nhân. Cơ chế bảo vệ người tố giác và quy trình xử lý khiếu nại được thiết lập nhằm ngăn ngừa và xử lý kịp thời mọi hành vi phân biệt đối xử.

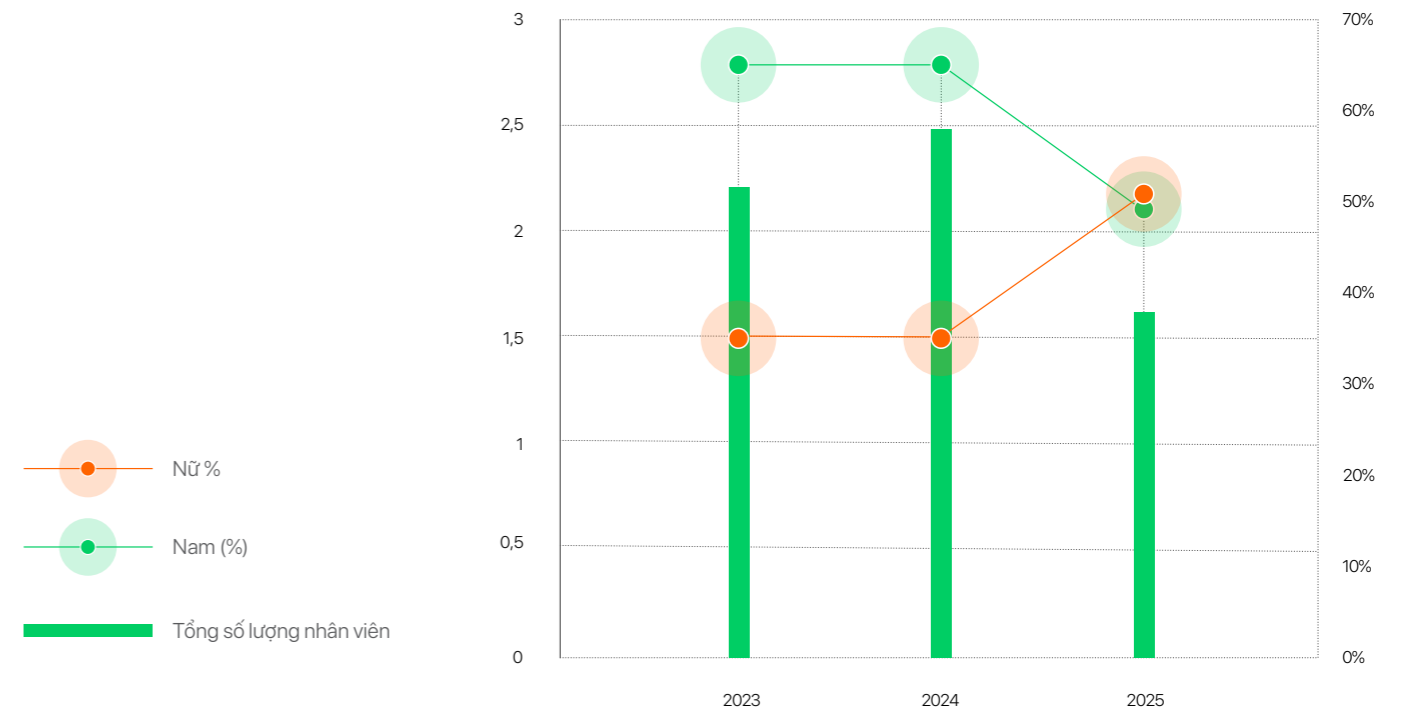
Kết quả năm 2025

Năm 2025 ghi nhận những kết quả đáng chú ý trong quản trị và phát triển lực lượng lao động của Vincom Retail, phản ánh nỗ lực xây dựng môi trường làm việc công bằng, ổn định và lấy con người làm trung tâm.

Cơ cấu lực lượng lao động năm 2025 của Vincom Retail tiếp tục phản ánh định hướng xây dựng môi trường làm việc đa dạng, hòa nhập và tôn trọng sự khác biệt, phù hợp với đặc thù hoạt động tại nhiều địa phương trên cả nước. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty có 1.625 nhân viên, hoạt động tại 31/34 tỉnh, thành phố trên toàn quốc. Tỷ lệ nghỉ việc¹² trong kỳ duy trì ở mức 25%-28% trong 3 năm vừa qua (không tính đến việc chuyển

thức nhân viên trực tiếp sang hình thức thuê ngoài dịch vụ nhân sự). Tỷ lệ tuyển mới trung bình 3 năm cũng ở mức 28%. Cũng do việc chuyển đổi hình thức nhân viên này (với đa số nhân viên bảo vệ là nam), cơ cấu nhân sự theo giới tính năm 2025 đạt mức cân bằng với 51% lao động nữ và 49% lao động nam (so với mức 35% lao động nữ trong năm 2023-2024). Điều này khẳng định định hướng bình đẳng trong tuyển dụng và phát triển nguồn nhân lực.

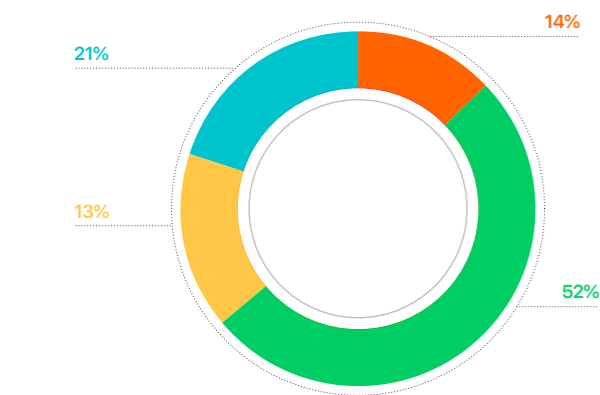
Tổng số lượng nhân sự và tỷ lệ giới tính



¹² Do đặc thù tỷ lệ luân chuyển ở nhóm lao động phổ thông lớn, tỷ lệ tuyển mới và tỷ lệ nghỉ việc được tính trên tổng số nhân sự lũy kế trong kỳ báo cáo.

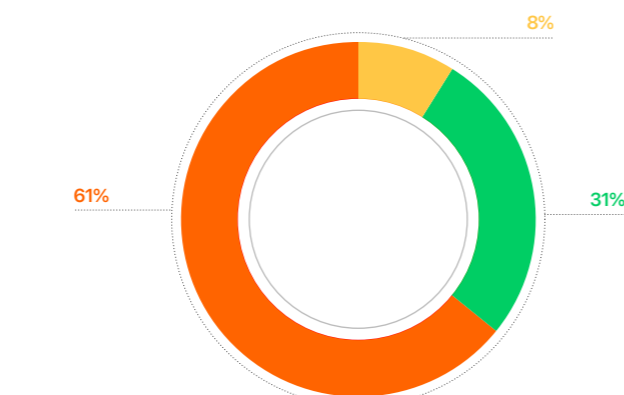
Lực lượng lao động của Vincom Retail có cơ cấu ngày càng ổn định và trưởng thành. Tỷ lệ nhân sự có thâm niên trên 03 năm trở lên chiếm gần 50%, phản ánh mức độ gắn bó của người lao động. Cùng với đó, cơ cấu độ tuổi chuyển dịch theo hướng bền vững hơn, với nhóm 30–50 tuổi chiếm gần 61%, thể hiện sự cân bằng giữa kinh nghiệm quản lý, năng lực chuyên môn và tính kế thừa. Về trình độ, tỷ lệ nhân sự có trình độ đại học và trên đại học đạt 36%, tăng nhiều hơn so với các năm trước (năm 2023 là 26%), phù hợp với yêu cầu chuyên môn ngày càng cao trong vận hành hệ thống bán lẻ hiện đại.

Cơ cấu nhân sự theo thâm niên làm việc 2025



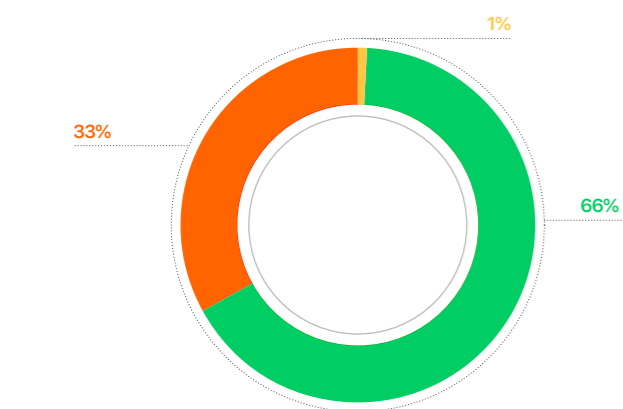
- Từ 0-3 năm (Người)
- Từ 3-5 năm (Người)
- Từ 5-10 năm (Người)
- Trên 10 năm (Người)

Cơ cấu nhân sự theo độ tuổi 2025



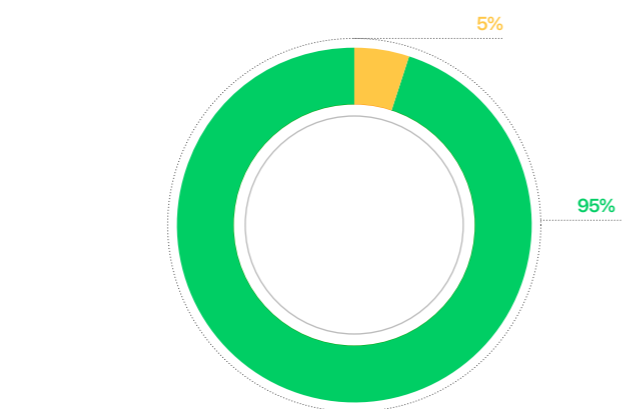
- Dưới 30 (Người)
- 30- 50 (Người)
- Trên 50 (Người)

Cơ cấu nhân sự theo trình độ học vấn 2025



- Trình độ cao đẳng trở xuống (Người)
- Trình độ đại học (Người)
- Trình độ trên đại học (Người)

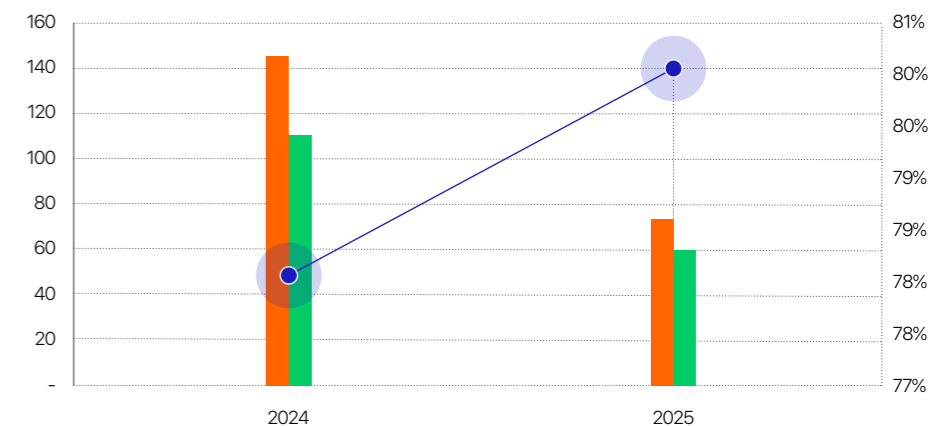
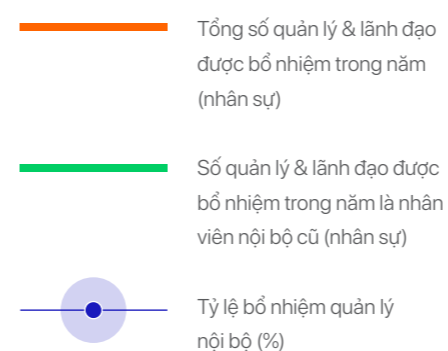
Cơ cấu nhân sự theo dân tộc 2025



- Kinh (Người)
- Dân tộc khác (Người)

Về đa dạng dân tộc, Vincom Retail duy trì sự hòa nhập ở cả cấp quản lý và nhân viên. Năm 2025, 5% nhân viên và quản lý đến từ các dân tộc thiểu số. Đây là kết quả của chính sách tuyển dụng không phân biệt đối xử, đồng thời phản ánh vai trò của Công ty trong việc tạo cơ hội việc làm chính thức cho các cộng đồng địa phương tại nhiều vùng miền khác nhau.

Một điểm nhấn quan trọng trong quản trị nhân sự năm 2025 là việc gia tăng tỷ lệ bổ nhiệm quản lý nội bộ, đạt 80%, tăng 2% so với mức 78% của năm 2024. Trong tổng số 75 quản lý và lãnh đạo được bổ nhiệm, có 60 trường hợp là nhân sự nội bộ, khẳng định hiệu quả của chiến lược phát triển nguồn nhân lực kế cận và tạo động lực gắn bó lâu dài cho người lao động.



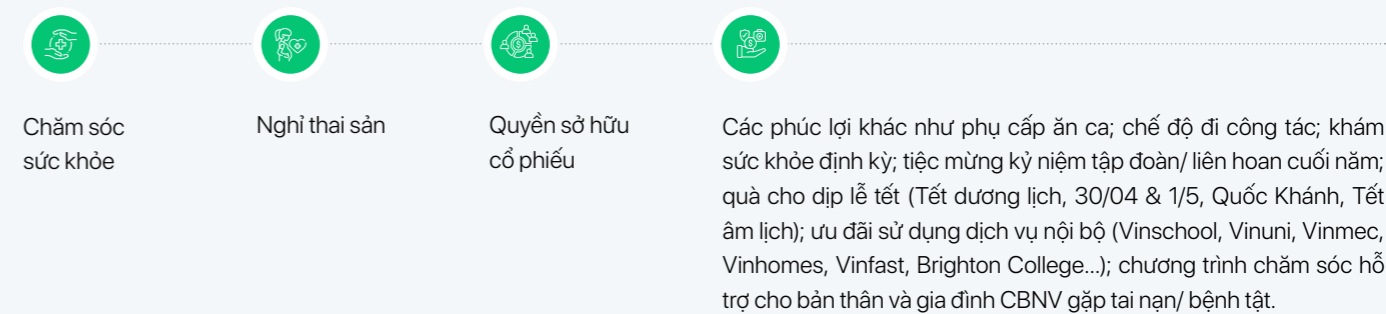
Tỷ lệ bổ nhiệm quản lý nội bộ

Về phúc lợi người lao động, năm 2025 tiếp tục khẳng định cam kết của Vincom Retail trong việc bảo đảm an sinh cho người lao động toàn thời gian. Nhân viên chính thức được tiếp cận đầy đủ các chế độ chăm sóc sức khỏe, nghỉ thai sản, quyền sở hữu cổ phiếu và hệ thống phúc lợi bổ sung, bao gồm phụ cấp ăn ca, khám sức khỏe định kỳ, chế độ công tác, các hoạt động gắn

kết nội bộ, quà tặng các dịp lễ, Tết và các ưu đãi từ hệ sinh thái Vingroup. Ngoài ra, Công ty duy trì các chương trình hỗ trợ kịp thời đối với cán bộ nhân viên và gia đình khi gặp tai nạn hoặc bệnh tật. Đối với lao động tạm thời hoặc bán thời gian, một số phúc lợi cơ bản như phụ cấp ăn ca và quà Tết vẫn được áp dụng, bảo đảm mức độ hỗ trợ phù hợp với từng nhóm lao động.

Chính sách nghỉ thai sản và quay lại làm việc tiếp tục cho thấy kết quả hỗ trợ của công ty đối với người lao động. Trong năm 2025, 61 nhân viên đủ điều kiện và thực tế đã nghỉ thai sản, và 100% số nhân viên này quay lại làm việc sau thời gian nghỉ. Đáng chú ý, 60/61 nhân viên vẫn tiếp tục làm việc sau 12 tháng kể từ khi quay lại, thể hiện tỷ lệ giữ chân gần như tuyệt đối.

Phúc lợi tiêu chuẩn cho nhân viên toàn thời gian của công ty theo vùng:



Về thu nhập, Vincom Retail đạt kết quả tích cực trong năm 2025. Thu nhập bình quân của người lao động đạt 15,2 triệu đồng/tháng, tương đương 3,8 lần mức lương tối thiểu vùng. Công ty thực hiện 02 đợt điều chỉnh lương diện rộng, áp dụng cho 85% nhân sự, nhằm bảo đảm thu nhập phù hợp với điều kiện thị trường và chi phí sinh hoạt. Bên cạnh đó, Vincom Retail duy trì **môi trường làm việc an toàn và lành mạnh**

trên toàn hệ thống. Trong năm 2025, Công ty không ghi nhận trường hợp tử vong hay bệnh nghề nghiệp đối với cả nhân sự nội bộ và các đơn vị nhà thầu. Các chương trình đào tạo về an toàn, sức khỏe và vận hành bền vững tiếp tục được triển khai, đóng góp vào tổng 147.266 giờ đào tạo trong năm, giúp người lao động nâng cao kỹ năng và khả năng thích ứng với các yêu cầu mới của mô hình TTTM xanh.

Năm 2025 ghi nhận bước tiến rõ nét của Vincom Retail trong việc đầu tư có chiều sâu cho **đào tạo và phát triển năng lực**, hướng tới xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, linh hoạt và sẵn sàng kế thừa trong bối cảnh vận hành chuỗi trung tâm thương mại ngày càng phức tạp.

4.4 Kiến tạo giá trị cho đối tác và cộng đồng địa phương



“

Vincom Retail xác định cộng đồng địa phương là một trong các bên liên quan trọng yếu trong chiến lược phát triển bền vững, gắn với giá trị cốt lõi “Cho một cuộc sống tốt đẹp hơn”.

”

Công ty định hướng các TTTM không chỉ là không gian bán lẻ mà còn là “cực tăng trưởng” địa phương, đóng góp vào nâng cấp diện mạo đô thị, thúc đẩy kinh tế bản địa và trở thành điểm đến sinh hoạt văn hóa – xã hội của cộng đồng. Cách tiếp cận này nhấn mạnh việc đồng hành dài hạn với chính quyền và người dân, ưu tiên nguồn lực tại chỗ và giảm thiểu các tác động tiêu cực trong quá trình phát triển.

Năm 2025, Vincom Retail triển khai hơn 13.000 sự kiện văn hóa – giải trí, thu hút khoảng 232 triệu lượt tham gia trên toàn hệ thống, củng cố vai trò của trung tâm thương mại như không gian công cộng hiện đại tại nhiều địa phương, đặc biệt ở các đô thị cấp 2-3.

Công ty hỗ trợ sinh kế địa phương thông qua việc ưu tiên tuyển dụng lao động bản địa, gian hàng OCOP và các chương trình cộng đồng, giải ngân hơn 5,7 tỷ đồng cho các hoạt động trách nhiệm xã hội, vượt 123% kế hoạch.

Đồng thời, Công ty tiếp tục duy trì hoạt động lan tỏa văn hóa nghệ thuật cho người dân Việt Nam thông qua các triển lãm, sự kiện nghệ thuật của Trung tâm Nghệ thuật đương đại Vincom (VCCA). Những đóng góp này phù hợp với mục tiêu SDG 8 về tăng trưởng kinh tế bền vững và SDG 11 về đô thị và cộng đồng bền vững, thông qua việc nâng cao chất lượng sống, tăng cường gắn kết xã hội và thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương một cách bao trùm.



Vincom Retail xác định cộng đồng địa phương là một bên liên quan trọng yếu, giữ vai trò nền tảng trong chiến lược phát triển bền vững và trong giá trị cốt lõi “Cho một cuộc sống tốt đẹp hơn”. Các hoạt động vì cộng đồng của Công ty không chỉ dừng lại ở những chương trình thiện nguyện đơn lẻ mà hướng đến xây dựng một hệ sinh thái hỗ trợ bền vững, góp phần nâng cao chất

lượng sống, tăng năng lực tự cường và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội tại những địa phương nơi các trung tâm thương mại hiện diện. Công ty cam kết giảm thiểu các tác động tiêu cực, ưu tiên sử dụng nguồn lực tại chỗ, hỗ trợ kinh tế bản địa và đồng hành cùng chính quyền trong cải thiện diện mạo đô thị thông qua hệ thống hạ tầng bán lẻ hiện đại.



Nhằm đóng góp vào sự phát triển địa phương, mỗi dự án TTTM trước khi triển khai đều được đánh giá và định vị như một “cực tăng trưởng” góp phần gắn kết cộng đồng và nâng cấp diện mạo đô thị tại các tỉnh, đặc biệt ở các đô thị cấp 2-3, thông qua không gian công cộng hiện đại, an toàn và giàu trải nghiệm. Công ty duy trì cơ chế đối thoại thường xuyên với chính quyền, người dân và các tổ chức xã hội nhằm đảm bảo dự án được triển khai phù hợp với nhu cầu thực tế của từng khu vực và mang lại giá trị bền vững. Từ định hướng đó, Vincom Retail triển khai mô hình trải nghiệm thể hệ mới “One stop Shoppertainment” và “Life

Design Mall”, tích hợp mua sắm, ẩm thực, giải trí và văn hóa trong một hành trình liền mạch; đồng thời ra mắt VRE Collection, dòng khu phố thương mại tuyển chọn tại các đại đô thị và điểm đến du lịch, góp phần tạo bản sắc điểm đến và kéo dài thời gian lưu trú.

Vincom Retail định hướng các trung tâm thương mại trở thành những điểm đến văn hóa và sinh hoạt cộng đồng tại địa phương. Hệ thống trung tâm thương mại thường xuyên tổ chức các sự kiện văn hóa – giải trí theo mùa như lễ hội mùa hè, chương trình Trung thu, các sự kiện âm nhạc và hoạt

động tương tác dành cho gia đình và giới trẻ. Trong năm 2025, toàn hệ thống đã triển khai hơn 13.000 sự kiện, thu hút khoảng 232 triệu lượt tham gia, qua đó góp phần gia tăng trải nghiệm khách hàng và củng cố vai trò của trung tâm thương mại như một không gian sinh hoạt văn hóa – xã hội tại địa phương. Tại nhiều tỉnh thành, các trung tâm thương mại Vincom đã trở thành điểm đến quen thuộc của cư dân địa phương. Điều này góp phần nâng cao đời sống văn hóa đô thị, đồng thời gia tăng sự gắn kết giữa trung tâm thương mại với cộng đồng địa phương, nuôi dưỡng tệp khách hàng tiềm năng cho các TTTM tại đó.



Mô hình đại diện 2

VCP QUẢNG NGÃI

“ Trung tâm thương mại cấp tỉnh đóng vai trò hạ tầng bán lẻ và thúc đẩy kinh tế và đời sống địa phương ”

Tại Quảng Ngãi, một thị trường gần như chưa có sự hiện diện của bán lẻ hiện đại – Vincom Retail đã phát triển Vincom Plaza (“VCP”) như trung tâm thương mại duy nhất tại tỉnh, thu hút khoảng 1,75 triệu lượt khách trong năm 2025, tăng 14% so với năm trước. Trong bối cảnh đó, VCP không chỉ đáp ứng các nhu cầu mua sắm và giải trí hiện đại, mà còn đóng vai trò như một hạ tầng bán lẻ nền tảng, góp phần hình thành thói quen tiêu dùng mới và thúc đẩy phát triển kinh tế dịch vụ tại địa phương.



Mô hình vận hành của VCP Quảng Ngãi được xây dựng xoay quanh một hệ sinh thái khách thuê cân bằng giữa các nhóm nhu cầu thiết yếu, giải trí và ẩm thực, gồm các thương hiệu quốc gia và chuỗi bán lẻ quen thuộc như **WinMart, CGV, Highlands Coffee, PNJ, Jollibee, King BBQ, Fahasa**, cùng các thương hiệu thời trang như **Eva de Eva, The Blues, Samsonite, Maxxsport, John Henry**, ... qua đó duy trì lưu lượng khách ổn định và tăng tần suất quay lại. Các khách thuê như **WinMart** và **CGV** đóng vai trò chủ lực (“anchor tenants”), tạo lực kéo chính cho lưu lượng khách (“footfall”) xuyên suốt trong tuần, đồng thời hỗ trợ các gian hàng khác tận dụng dòng khách sẵn có để gia tăng hiệu quả kinh doanh.

Trong giai đoạn 2024–2025, số lượng gian hàng tại trung tâm tăng gần gấp đôi, từ 28 lên 51 gian hàng, phản ánh niềm tin ngày càng lớn của các thương hiệu đối với tiềm năng thị trường Quảng Ngãi khi được đặt trong môi trường bán lẻ hiện đại và có tổ chức. Việc mở rộng hệ sinh thái gian hàng đã góp phần đa dạng hóa trải nghiệm, kéo dài thời gian lưu trú của khách hàng và củng cố vai trò của trung tâm như một điểm đến đa chức năng.

Đáng chú ý, khoảng 80% tổng số khách thuê tại trung tâm là các **thương hiệu địa phương**, với số lượng tăng mạnh từ 22 lên 41 thương hiệu chỉ trong một năm. Điều này cho thấy VCP Quảng Ngãi không chỉ là nơi quy tụ các thương hiệu lớn mà còn là nền tảng hỗ trợ các hộ kinh doanh địa phương chuyển dịch từ mô hình nhỏ lẻ sang bán lẻ hiện đại. Việc các thương hiệu địa phương (“local brands”) hoạt động song hành cùng các thương hiệu uy tín đã giúp tận dụng tốt lưu lượng khách, cải thiện doanh thu và từng bước nâng cao năng lực vận hành, đồng thời góp phần duy trì tỷ lệ lấp đầy (“OCC”) ổn định cho trung tâm.

Những chuyển biến tích cực về cơ cấu ngành hàng và trải nghiệm khách hàng được phản ánh rõ qua kết quả kinh doanh của các gian hàng, với doanh thu từ khách thuê năm 2025 đạt 168,0 tỷ đồng, tăng 59% so với năm 2024. Mức tăng trưởng này cho thấy tác động lan tỏa của việc mở rộng số gian hàng, bổ sung thương hiệu mới và củng cố vai trò các nhóm khách thuê chủ lực trong việc gia tăng lưu lượng và mức chi tiêu của khách hàng.

Bên cạnh hiệu quả thương mại, VCP Quảng Ngãi tạo ra tác động xã hội rõ nét thông qua việc làm và sinh kế. Trong năm 2025, trung tâm đã tạo ra 268 việc làm, bao gồm 12 lao động trực tiếp và 256 lao động gián tiếp tại các gian hàng, phần lớn là lao động địa phương. Điều này góp phần ổn định thu nhập, hạn chế dịch chuyển lao động sang các đô thị lớn và thúc đẩy phát triển kinh tế dịch vụ tại tỉnh.



Từ góc độ phát triển bền vững, VCP Quảng Ngãi là minh chứng cho hiệu quả của mô hình trung tâm thương mại cấp tỉnh, trong đó Vincom Retail không chỉ đóng vai trò là nhà phát triển bất động sản, mà còn là tác nhân thúc đẩy hệ sinh thái kinh doanh địa phương. Việc quy tụ các thương hiệu uy tín, liên tục bổ sung gian hàng mới, duy trì tỷ lệ cao thương hiệu địa phương và tạo việc làm ổn định đã giúp trung tâm trở thành điểm đến mua sắm – giải trí trung tâm của tỉnh, đồng thời đóng góp lâu dài cho phát triển kinh tế – xã hội Quảng Ngãi. Mô hình này đồng thời tạo ra giá trị kinh tế và xã hội dài hạn, và có thể được nhân rộng tại các địa phương có điều kiện tương tự tại Việt Nam.



Trên bình diện văn hóa, Công ty phát triển và duy trì Trung tâm Nghệ thuật đương đại Vincom (VCCA) như một không gian phi lợi nhuận, đưa nghệ thuật đương đại đến gần công chúng thông qua triển lãm, sự kiện, chương trình giáo dục; đồng thời biến TTTM thành “điểm đến văn hóa” với các lễ hội, sự kiện nghệ thuật, triển lãm văn hóa dân gian, giúp nghệ thuật trở thành một phần của đời sống đô thị.

Sáng kiến nổi bật

TRUNG TÂM NGHỆ THUẬT ĐƯƠNG ĐẠI VINCOM (VCCA)

“**Kiến tạo không gian và diện mạo đô thị, góp phần thúc đẩy văn hóa nghệ thuật**”



Tại Vincom Retail, chúng tôi định hướng các trung tâm thương mại không chỉ là điểm đến mua sắm, mà còn là không gian văn hóa và sinh hoạt cộng đồng. Trong định hướng đó, Trung tâm Nghệ thuật Đương đại Vincom (VCCA) với không gian triển lãm gần 1.700 m² tại Vincom Mega Mall Royal City được phát triển như một sáng kiến trọng tâm nhằm đưa nghệ thuật đến gần hơn với công chúng, đồng thời đóng góp vào sự phát triển bền vững của đời sống văn hóa đô thị trên bốn khía cạnh:

1 Mở rộng khả năng tiếp cận nghệ thuật cho công chúng

VCCA góp phần đưa nghệ thuật đương đại trở nên gần gũi và dễ tiếp cận hơn thông qua không gian mở, thân thiện và được tích hợp ngay trong trung tâm thương mại. VCCA giúp thu hẹp khoảng cách giữa nghệ thuật và công chúng, tạo điều kiện để nhiều nhóm đối tượng, đặc biệt là giới trẻ và các gia đình, có cơ hội

tiếp cận và trải nghiệm nghệ thuật trong đời sống hàng ngày.

Trong năm 2025, VCCA đã đón tiếp hơn 500.000 lượt khách tham quan, trong đó 94% là khách dưới 35 tuổi; Tổ chức 12 triển lãm, với tổng thời gian mở cửa phục vụ công chúng là 320 ngày.

2 Thúc đẩy hệ sinh thái nghệ thuật và sáng tạo trong nước

Chúng tôi mở ra cơ hội để các nghệ sĩ Việt Nam tiếp cận một không gian trưng bày chuyên nghiệp, nơi các ý tưởng sáng tạo có thể được thử nghiệm mà không chịu áp lực thương mại trực tiếp. Thông qua các triển lãm và dự án nghệ thuật, VCCA góp phần mở rộng cơ hội sáng tạo và nâng cao mức độ đa dạng của các hình thức nghệ thuật trong nước.

Trong năm 2025, VCCA đã tổ chức 39 sự kiện giáo dục nghệ thuật, thu hút gần 4.000 người tham gia; phối hợp với gần 50 trường học/tổ chức giáo dục, văn hoá nghệ thuật, để triển khai các chương trình giao lưu, kết nối, ghi nhận mức độ hài lòng của người tham gia đạt 100%.



3 Nâng cao nhận thức và giáo dục văn hóa – nghệ thuật

Thông qua các Triển lãm và sự kiện giáo dục nghệ thuật VCCA đã góp phần lan tỏa kiến thức, khơi gợi tư duy sáng tạo và nâng cao cảm thụ nghệ thuật của công chúng. Đây cũng là cách VCCA đóng góp vào việc phát triển vốn văn hóa cho cộng đồng trong dài hạn.

Trong năm 2025, VCCA đã hợp tác với 225 nghệ sĩ và nhóm sáng tạo, trong đó 90% là nghệ sĩ Việt Nam; giới thiệu 1250 tác phẩm/ dự án nghệ thuật với đa dạng hình thức.



4 Góp phần hình thành không gian công cộng chất lượng trong đô thị

Chúng tôi tích hợp VCCA như một phần của hệ sinh thái trung tâm thương mại nhằm mở rộng vai trò của các TTTM từ không gian mua sắm sang không gian văn hóa – trải nghiệm. VCCA trở thành nơi cộng đồng có thể gặp gỡ, tương tác và tham gia các hoạt động văn hóa, qua đó góp phần nâng cao chất lượng đời sống đô thị.

Trong năm 2025, VCCA đã ghi nhận thời gian lưu lại trung bình của khách tham quan đạt 90 phút/lượt; có khoảng 100% khách kết hợp tham quan VCCA với các hoạt động khác tại TTTM; đóng góp vào việc gia tăng lượng khách quay lại TTTM.





Trong lĩnh vực kinh tế xã hội, Vincom Retail ưu tiên tuyển dụng lao động bản địa, đặc biệt tại các tỉnh miền núi hoặc đô thị cấp 2-3, đồng thời phối hợp với các siêu thị/ đối tác khai trương 22 gian hàng OCOP và đặc sản vùng miền trong năm 2025 nhằm tạo đầu ra ổn định và hỗ trợ các hộ kinh doanh truyền thống chuyển đổi sang mô hình bán lẻ hiện đại. Hàng năm, Công ty tham gia tài trợ một số dự án cộng đồng như xây dựng cơ sở vật chất trường học, nâng cấp hạ tầng giao thông nông thôn, đồng thời tổ chức chương trình “Trao quà Tết” hằng năm cho người nghèo và các trường hợp khó khăn. Công ty cũng phát huy vai trò của mạng lưới TTTM như một lực lượng hậu cần hỗ trợ địa phương trong thiên tai và tình huống khẩn cấp. Khi xảy ra bão lũ, TTTM được trưng dụng làm điểm lưu trữ và phân phối hàng cứu trợ, phục vụ nhu

cầu an sinh của cộng đồng. Bên cạnh đó, nhiều TTTM được sử dụng làm địa điểm hiến máu, tiêm vắc-xin cộng đồng, thể hiện vai trò kết nối và hỗ trợ xã hội. Những hoạt động này cho thấy sự đồng hành bền bỉ và trách nhiệm xã hội xuyên suốt của Vincom Retail đối với địa phương.

Các chương trình gắn kết cộng đồng, nâng cấp bộ mặt địa phương khi phát triển TTTM, cùng hoạt động văn hóa do VCCA tổ chức đã tạo ra tác động xã hội tích cực và bền vững, hỗ trợ dịch chuyển cơ cấu kinh tế địa phương và cải thiện diện mạo đô thị, nâng tầm bản sắc văn hóa nghệ thuật trong không gian công cộng; đồng thời củng cố niềm tin xã hội và uy tín thương hiệu của Vincom Retail như một doanh nghiệp bán lẻ hiện đại đồng hành cùng sự phát triển của cộng đồng.

Với những nỗ lực đóng góp xã hội ở trên, Vincom Retail trong năm 2025 đã hoàn thành giải ngân khoảng giá trị hỗ trợ cộng đồng 5.704.048.000 đồng, tương đương 123% kế hoạch đề ra.

Danh sách các chương trình CSR và giá trị giải ngân năm 2025

Chương trình CSR	Giá trị giải ngân	Tiến độ
CBNV ủng hộ các hoàn cảnh bị ảnh hưởng bởi bão miễn Trung 2025	241.000.000	Vượt kế hoạch
	27.150.000	Vượt kế hoạch
CBNV ủng hộ Tết	163.298.000	Vượt kế hoạch
VCR ủng hộ Tết	2.655.600.000	Hoàn thành kế hoạch
Dự án xây dựng Trường tiểu học Chi Khê tại thôn Thủy Khê, xã Con Cuông, tỉnh Nghệ An	2.000.000.000	Hoàn thành kế hoạch
Dự án Mở Lối Yêu Thương - XD tuyến đường giao thông nông thôn từ TT xã Vĩnh Sơn, huyện Vĩnh Linh đi thôn Minh Phước tỉnh Quảng Trị cũ nay là xã Vĩnh Thủy, tỉnh Quảng Trị	617.000.000	Vượt kế hoạch
Tổng cộng (VND)	5.704.048.000	



05

Nền tảng quản trị công ty

- 5.1 Tổng quan về quản trị công ty năm 2025
- 5.2 Đạo đức kinh doanh và tuân thủ pháp lý
- 5.3 Phòng chống tham nhũng và xung đột lợi ích
- 5.4 Định hướng nâng cao quản trị phát triển bền vững



Vincom Retail xác định quản trị công ty là nền tảng không thể tách rời của chiến lược phát triển bền vững.

Một hệ thống quản trị minh bạch, có trách nhiệm giải trình và tuân thủ các thông lệ tốt không chỉ bảo vệ quyền lợi cổ đông, mà còn tạo điều kiện để Công ty ra các quyết định đầu tư và vận hành có tính bền vững trong dài hạn — từ việc phê duyệt dự án mới, quản lý danh mục tài sản, đến kiểm soát rủi ro và phân bổ nguồn lực cho các sáng kiến ESG. Theo đó, Công ty đã bắt đầu thiết lập Khung quản trị phát triển bền vững, quy định chi tiết về Cơ cấu quản trị PTBV, Luồng và cơ chế báo cáo. Chi tiết xem tại Chương 2, mục 2.1 về Quản trị PTBV.

Chương này trình bày góc nhìn bổ sung từ lăng kính phát triển bền vững cho ba chủ đề trọng yếu thuộc trụ cột Quản trị đã xác định trong Ma trận trọng yếu (mục 2.4): G1 – Quản trị doanh nghiệp, G2 – Đạo đức kinh doanh và tuân thủ pháp lý, G3 – Phòng chống tham nhũng và xung đột lợi ích. Nội dung chi tiết về cơ cấu HĐQT, Ban Kiểm soát, chính sách quản trị, quyền cổ đông, công bố thông tin và trách nhiệm của HĐQT đã được trình bày đầy đủ tại Chương 5 – Quản trị Công ty trong Báo cáo thường niên 2025.

5.1 Tổng quan về quản trị công ty năm 2025

Năm 2025 đánh dấu một bước tiến quan trọng trong hành trình nâng cao chuẩn mực quản trị của Vincom Retail. Công ty tiếp tục sử dụng Bộ Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS) như công cụ tự đánh giá và cải thiện — một thông lệ mà Vincom Retail là một trong số ít doanh nghiệp Việt Nam chủ động thực hiện từ năm 2024.

Kết quả đánh giá quản trị công ty năm 2025

Chỉ số	Năm 2025	Năm 2024
Điểm quản trị công ty theo đánh giá HOSE	74%	58%
Chênh lệch so với trung bình ngành	+24 điểm phần trăm	N/A
Số báo cáo tiếp nhận liên quan đến vi phạm nghiêm trọng liên quan đến quản trị, công bố thông tin và đạo đức kinh doanh	0	0
Số lớp đào tạo QTRR & KSNB	320 lớp	N/A
Lượt CBNV tham gia đào tạo QTRR & KSNB	2.534 lượt	N/A
Báo cáo PTBV riêng biệt	Có (tham chiếu GRI, đảm bảo bên thứ 3)	Có
Nộp ngân sách Nhà nước	1.900,2 tỷ đồng	2.371

Việc điểm quản trị tăng 16 điểm phần trăm trong một năm (từ 58% lên 74%) phản ánh nỗ lực có hệ thống trong cải thiện cơ cấu quản trị, minh bạch thông tin và trách nhiệm giải trình. Kết quả này không đến từ một hành động đơn lẻ, mà từ sự kết hợp của nhiều yếu tố: cải thiện chất lượng công bố thông tin song ngữ (Việt-Anh), tăng cường tương tác với nhà đầu tư thông qua họp định kỳ hàng quý, và từng bước tích hợp ESG vào hệ thống quản trị.

Chi tiết về cơ cấu HĐQT, Ban Kiểm soát, chính sách quản trị công ty, quyền và đối xử công bằng giữa các cổ đông, công bố thông tin và minh bạch, và trách nhiệm của HĐQT được trình bày đầy đủ tại **Chương 5 – Quản trị Công ty, Báo cáo thường niên 2025** (mục 5.1–5.5).

Tích hợp ESG vào quản trị công ty

Vincom Retail tiếp cận quản trị bền vững không phải bằng cách xây dựng một hệ thống song song, mà bằng cách lồng ghép các yếu tố ESG vào chính hệ thống quản trị hiện hữu. Cách tiếp cận này đã được mô tả chi tiết tại mục 2.1 (Khung quản trị PTBV), trong đó:

- Chủ tịch HĐQT — Bà Trần Mai Hoa — trực tiếp phụ trách và điều phối các vấn đề chiến lược PTBV, đảm bảo tính bền vững nằm trong chương trình nghị sự của HĐQT.

- Phó Tổng Giám đốc Vận hành đóng vai trò đầu mối kiểm soát các chỉ số môi trường và an toàn trên toàn bộ 90 TTTM.
- Các rủi ro PTBV trọng yếu được lồng ghép vào hệ thống quản trị rủi ro, không quản lý tách rời.

Trong giai đoạn hiện tại, Công ty chưa thiết lập Ủy ban ESG chính thức ở cấp HĐQT, mà thực hiện giám sát PTBV thông qua cơ chế tích hợp. Đây là một trong những nội dung dự kiến nghiên cứu hoàn thiện từ năm 2026 (xem bảng lộ trình tại mục 2.1).

Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ

Năm 2025, Công ty triển khai 320 lớp đào tạo về quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ với 2.534 lượt cán bộ nhân viên tham gia — bao phủ từ đội ngũ quản lý tại trụ sở đến nhân viên vận hành tại các TTTM. Nội dung đào tạo bao gồm nhận diện rủi ro vận hành, rủi ro tuân thủ, rủi ro liên quan đến an toàn và môi trường

— gắn trực tiếp với bối cảnh hoạt động hàng ngày tại mỗi trung tâm thương mại.

Chi tiết về hệ thống quản trị rủi ro, cơ cấu Ban Kiểm soát và kiểm toán nội bộ được trình bày tại **Chương 5 và mục 1.7 (Rủi ro kinh doanh), Báo cáo thường niên 2025**.

Công bố thông tin và minh bạch

Vincom Retail duy trì cam kết công bố thông tin minh bạch, đồng bộ cho mọi đối tượng. Một số điểm nổi bật trong năm 2025:

- Báo cáo tài chính giữa năm và cuối năm được kiểm toán bởi đơn vị độc lập uy tín, đăng tải công khai trên website Công ty.
- Báo cáo PTBV riêng biệt lần đầu tiên tham chiếu đồng thời GRI, SASB và IFRS S1, đồng thời được thực hiện đảm bảo bên thứ 3.
- Thông tin công bố bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh — bao gồm báo cáo tài chính, thông cáo báo chí, tài liệu ĐHĐCĐ.
- Họp nhà đầu tư định kỳ hàng quý với sự tham gia đầy đủ của Ban Điều hành, mở cho cả cổ đông, chuyên gia phân tích, ngân hàng và bên cho vay.

Quản trị thuế trong hoạt động của Vincom Retail

- Hoạt động đầu tư, phát triển và vận hành hệ thống trung tâm thương mại trải rộng trên nhiều địa phương đặt ra yêu cầu cao đối với công tác quản trị thuế tại Vincom Retail. Công ty tiếp cận thuế không chỉ dưới góc độ tuân thủ, mà như **một nội dung quản trị rủi ro gắn liền với tính liên tục trong vận hành và uy tín doanh nghiệp, và đóng góp cho cộng đồng địa phương**.

từ sai lệch trong áp dụng chính sách hoặc khác biệt trong cách hiểu và thực thi tại các địa phương.

- Trong quá trình hoạt động, Vincom Retail thực hiện kê khai, nộp và quyết toán đầy đủ các loại thuế phát sinh theo đúng quy định pháp luật, phù hợp với đặc thù mô hình kinh doanh bất động sản bán lẻ và cho thuê mặt bằng. Công ty duy trì cách tiếp cận thận trọng trong quản trị thuế, nhằm hạn chế các rủi ro có thể phát sinh

- Công tác quản trị thuế tại Vincom Retail được tích hợp trong hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị doanh nghiệp, bảo đảm tính nhất quán trong toàn hệ thống và phù hợp với Kỳ vọng của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan. Mọi quyết định liên quan đến thuế được xem xét trên nguyên tắc minh bạch, tuân thủ và phù hợp với hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty. Thông qua cách tiếp cận này, Công ty hướng tới việc **đóng góp ổn định cho ngân sách nhà nước, đồng thời bảo vệ nền tảng tài chính và tăng trưởng bền vững trong dài hạn**.

5.2 Đạo đức kinh doanh và tuân thủ pháp lý

Bối cảnh và tầm quan trọng.

Với hệ thống trải rộng 31 tỉnh thành và hàng nghìn hợp đồng với khách thuê, nhà thầu, đối tác — một vi phạm đạo đức hoặc pháp luật ở bất kỳ điểm nào đều có thể ảnh hưởng đến uy tín toàn hệ thống. Trong bối cảnh

pháp luật Việt Nam đang hoàn thiện nhanh (Nghị định 13/2023 về bảo vệ dữ liệu cá nhân, các yêu cầu mới về công bố thông tin ESG), việc duy trì kỷ luật tuân thủ và văn hóa liêm chính có ý nghĩa then chốt.

Phương pháp quản trị

Vincom Retail đề cao đạo đức kinh doanh, tính liêm chính và tuân thủ pháp lý như những nền tảng cốt lõi trong hệ thống quản trị doanh nghiệp, nhằm xây dựng văn hóa minh bạch, trách nhiệm và tạo dựng niềm tin dài hạn với cổ đông, đối tác và các bên liên quan. Công ty cam kết triển khai hoạt động đầu tư, phát triển và vận hành trung tâm thương mại trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành, các chuẩn mực quản trị tốt và yêu cầu công bố thông tin của doanh nghiệp niêm yết.

Năm 2025, Vincom Retail tiếp tục hoàn thiện khung quản trị doanh nghiệp và tăng cường kỷ luật tuân thủ pháp lý thông qua vai trò giám sát của Hội Đồng Quản Trị và chức năng chuyên trách của Khối Pháp chế. Các

chính sách trọng yếu như Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị, Quy chế công bố thông tin và Bộ Quy tắc Ứng xử được rà soát, cập nhật và áp dụng thống nhất trong toàn hệ thống. Trong bối cảnh Việt Nam ban hành nhiều quy định pháp luật mới liên quan đến an ninh mạng và bảo vệ dữ liệu, Công ty chủ động tăng cường tuân thủ pháp lý trong lĩnh vực này thông qua rà soát chính sách nội bộ, chuẩn hóa quy trình quản lý dữ liệu và nâng cao nhận thức tuân thủ cho đội ngũ nhân sự.

Những nỗ lực này góp phần giảm thiểu tác động của các vấn đề tranh chấp, khiếu kiện pháp lý và củng cố hiệu quả quản trị công ty, phù hợp với mục tiêu SDG 16 thông qua việc thúc đẩy các thể chế hiệu quả và hành vi kinh doanh có trách nhiệm.

Kết quả năm 2025

- Không phát sinh vi phạm nghiêm trọng liên quan đến quản trị, công bố thông tin và đạo đức kinh doanh trong toàn hệ thống.
- 320 lớp đào tạo về quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ, với 2.534 lượt CBNV tham gia — bao gồm nội dung về đạo đức kinh doanh, phòng chống gian lận và tuân thủ pháp lý.

- 100% tuân thủ pháp lý — không phát sinh xử phạt hành chính hoặc vi phạm nghiêm trọng về công bố thông tin.

Chi tiết về chính sách đạo đức kinh doanh, cơ chế kiểm soát nội bộ và hồ sơ tuân thủ pháp luật được trình bày tại **Chương 5, Báo cáo thường niên 2025**.

5.3 Phòng chống tham nhũng và xung đột lợi ích

Bối cảnh và tầm quan trọng

Vincom Retail thuộc hệ sinh thái Vingroup, trong đó tồn tại các giao dịch thường xuyên giữa các đơn vị liên quan — từ cho thuê bất động sản, phát triển dự án, đến các dịch vụ trong hệ sinh thái. Trong bối cảnh đó, kiểm

soát xung đột lợi ích và đảm bảo công bằng trong các giao dịch bên liên quan là yêu cầu sống còn để bảo vệ quyền lợi cổ đông — đặc biệt cổ đông thiểu số.

Phương pháp quản lý

Vincom Retail triển khai nhiều chính sách liên quan để phòng chống tham nhũng và kiểm soát xung đột lợi ích nhằm bảo đảm tính liêm chính, công bằng và khách quan trong mọi quyết định quản trị công ty, hướng tới mục tiêu công bằng và mang lại giá trị bền vững cho các cổ đông. Công ty thiết lập các quy định và cơ chế kiểm soát áp dụng thống nhất cho cán bộ nhân viên, HĐQT và các bên thứ ba tham gia vào chuỗi giá trị, qua đó hạn chế các hành vi có thể gây phương hại đến quyền lợi của Công ty và cổ đông.

Năm 2025, Vincom Retail tiếp tục thực hiện và giám sát việc thực thi các quy định về phòng chống tham nhũng, các cam kết kèm theo hợp đồng với đối tác và cơ chế chỉ định cán bộ Tuân thủ giám sát việc thực thi. Quy trình rà soát, phê duyệt và giám sát giao dịch

với bên liên quan được thực hiện chặt chẽ theo quy định nội bộ và pháp luật, bảo đảm nguyên tắc độc lập trong ra quyết định; các thành viên có lợi ích liên quan không tham gia biểu quyết. Hệ thống kiểm soát này góp phần duy trì kỷ luật quản trị và ngăn ngừa các tình huống phát sinh xung đột lợi ích trong toàn hệ thống.

Những thực hành này góp phần tăng cường minh bạch, trách nhiệm giải trình và chuẩn mực liêm chính trong quản trị công ty, phù hợp với mục tiêu SDG 16 về hòa bình, công lý và thể chế vững mạnh.

Công ty xây dựng và vận hành cơ chế kiểm soát đa tầng nhằm ngăn ngừa các hành vi trục lợi và rủi ro đạo đức:

- Bộ Quy tắc ứng xử — xác lập nguyên tắc zero-tolerance đối với tham nhũng, hối lộ và gian lận trong toàn hệ thống.
- Chính sách Bảo vệ người tố giác — đảm bảo bảo mật danh tính và chống trả thù, tạo kênh an toàn để báo cáo vi phạm.
- Kiểm soát giao dịch bên liên quan — các giao dịch với bên liên quan được giám sát theo quy trình nghiêm ngặt, tuân thủ quy

định pháp luật về công bố và phê duyệt tại ĐHĐCĐ hoặc HĐQT tùy theo quy mô và tính chất giao dịch.

- Cam kết chống hối lộ trong hợp đồng — điều khoản cam kết chống hối lộ được đưa vào các hợp đồng với đối tác, nhà thầu, góp phần lan tỏa văn hóa tuân thủ ra toàn chuỗi giá trị.

Kết quả năm 2025

- 0 ghi nhận vi phạm liên quan đến tham nhũng, hối lộ hoặc gian lận tài chính.
- 0 trường hợp xung đột lợi ích chưa được giải quyết hoặc gây tranh chấp.
- Các giao dịch với bên liên quan được công bố đầy đủ trong Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025.

Chi tiết về các giao dịch bên liên quan, cơ chế giám sát của Ban Kiểm soát và kiểm toán nội bộ đối với các giao dịch này được trình bày tại **Chương 5 của Báo cáo thường niên 2025**.

5.4 Định hướng nâng cao quản trị phát triển bền vững

Vincom Retail nhận thức rằng quản trị tốt là hành trình liên tục cải thiện, không phải đích đến cố định. Trong giai đoạn tới, Công ty tập trung vào các hướng phát triển sau — gắn kết với lộ trình hoàn thiện khung quản trị PTBV đã nêu tại mục 2.1:

Nội dung	Hành động dự kiến
Nghiên cứu cơ chế giám sát ESG ở cấp HĐQT	Xem xét thiết lập Ủy ban ESG hoặc cơ chế giám sát PTBV chuyên trách trực thuộc HĐQT, phù hợp với thông lệ của các REIT hàng đầu khu vực. Hiện tại, giám sát PTBV được tích hợp vào hệ thống quản trị chung — cần nâng cấp khi quy mô và độ phức tạp tăng.
Gắn kết ESG vào đánh giá và thù lao	Nghiên cứu tích hợp KPI ESG vào cơ chế đánh giá hiệu quả và thù lao của Ban Điều hành — đảm bảo hiệu quả bền vững được phản ánh trong cơ chế khuyến khích.
Tiếp tục nâng điểm ACGS	Mục tiêu cải thiện liên tục theo thẻ điểm ACGS, đặc biệt ở các tiêu chí về trách nhiệm của HĐQT, quyền cổ đông thiểu số và minh bạch giao dịch bên liên quan.
Nâng cao chất lượng công bố thông tin ESG	Từng bước đáp ứng yêu cầu công bố theo IFRS S1, mở rộng phạm vi đảm bảo độc lập, và bổ sung các chỉ mục GRI Content Index, SASB Index, IFRS S1/S2 mapping trong BCPTBV.
Kiểm kê phát thải KNK — nền tảng cho quản trị khí hậu	Triển khai thu thập dữ liệu Phạm vi 1 và Phạm vi 2 theo GHG Protocol từ 2026, làm cơ sở xác định mục tiêu khí hậu định lượng. Thiết lập cơ chế quản trị phát thải (phân công trách nhiệm, cơ chế báo cáo, quy trình kiểm tra) — một yêu cầu quan trọng của VLCA và ISSB.

Những bước đi này thể hiện nhận thức rõ ràng của Vincom Retail rằng quản trị bền vững không phải là một phần phụ thêm vào quản trị công ty, mà chính là cách quản trị công ty cần vận hành trong bối cảnh mới — nơi kỳ vọng của nhà đầu tư, yêu cầu pháp lý và rủi ro môi trường – xã hội ngày càng gắn chặt với triển vọng tài chính dài hạn của doanh nghiệp.



06

Phụ lục

- 6.1 Bảng dữ liệu ESG
- 6.2 Chỉ mục chuẩn mực áp dụng GRI
- 6.3 Bảng tham chiếu SASB
- 6.4 Bảng tham chiếu IFRS S1 (định tính)



6.1 Bảng dữ liệu ESG

Bảng 1: Chỉ số hoạt động chung

Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2023	2024	2025
Diện tích mặt sàn ¹³	m ² GFA	2.494.374	2.630.126	2.729.605
VMM	m ² GFA	954.720	1.030.218	1.098.475
VCC	m ² GFA	288.462	288.462	288.462
VCP	m ² GFA	1.153.886	1.214.140	1.245.361
VC+	m ² GFA	97.307	97.307	97.307
Tỷ lệ lấp đầy trung bình, trên tổng diện tích mặt sàn	%	83,0%	85,4%	88,1%
VMM	%	86,4%	89,4%	92,7%
VCC	%	93,9%	95,9%	96,6%
VCP	%	79,0%	81,6%	84,1%
VC+	%	68,5%	71,2%	80,2%

Bảng 2.1: Cường độ tiêu thụ năng lượng, theo loại năng lượng

Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2023	2024	2025
Tổng mức năng lượng tiêu thụ, theo loại TTTM	TOE ¹⁴	56.545	63.624	70.431
	G ¹⁵	2.367.531	2.663.935	2.948.945
Tổng mức tiêu thụ điện mua từ lưới điện Quốc gia	kWh	351.241.439	396.721.784	439.529.130
Tổng mức tiêu thụ điện NLMT	kWh	15.014.183	15.462.370	15.929.849
Tổng mức tiêu thụ xăng	lít	84	132	272
Tổng mức tiêu thụ dầu diesel	lít	35.792	27.068	174.354

¹³ Tổng diện tích mặt sàn tất cả các TTTM và Hầm gửi xe do Vincom Retail sở hữu và quản lý, tính tại thời điểm cuối mỗi năm

¹⁴ Quy đổi theo hệ số chuyển đổi năng lượng, ban hành kèm theo Thông tư số: 3505/BCT-KHCN của Bộ Công Thương; Điện: 1 kWh = 0.0001543 TOE; Dầu DO: 1000 lít = 0.88 TOE; LPG: 1 tấn = 1.09 TOE; Xăng: 1000 lít = 0.83 TOE (TOE - Tấn dầu tương đương)

¹⁵ Hiện tại, VN chưa công bố hệ số chuyển đổi năng lượng từ TOE sang GJ, nên chúng tôi tạm tham chiếu tới hệ số quy đổi năng lượng do IEA công bố: 1 TOE = 41.87 GJ

Bảng 2.2: Mức tiêu thụ năng lượng điện chia theo khu vực, theo loại TTTM

Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2023	2024	2025
Tổng mức điện tiêu thụ (*)	kWh	366.979.333	412.692.552	455.458.979
VMM	kWh	102.696.632	114.202.083	128.812.858
VCC	kWh	90.554.096	94.071.354	94.758.083
VCP	kWh	160.092.533	190.090.015	211.675.520
VC+	kWh	12.912.361	13.820.703	14.647.574
Khu vực khác (đài quan sát, cửa hàng khác)	kWh	723.711	508.398	5.564.944
Biến động lượng điện tiêu thụ giữa các năm ¹⁶	%	N/A	9%	10%

(*) Trong đó, mức tiêu thụ điện của khu vực vận hành chung và mức tiêu thụ điện của khách thuê như sau (không bao gồm mức tiêu thụ điện của khu vực khác):

Mức tiêu thụ điện của khu vực vận hành chung	kWh	153.732.231	169.530.942	177.685.774
VMM	kWh	48.503.861	54.075.731	55.910.728
VCC	kWh	38.624.580	40.749.183	39.435.193
VCP	kWh	62.323.052	70.081.348	72.718.051
VC+	kWh	4.280.738	4.624.681	4.713.351
Khu vực khác (đài quan sát, cửa hàng khác)	kWh	N/A	N/A	4.908.452
Mức tiêu thụ điện của khách thuê	kWh	212.523.391	242.653.212	277.773.205
VMM	kWh	54.192.771	60.126.352	72.902.130
VCC	kWh	51.929.516	53.322.171	55.322.890
VCP	kWh	97.769.481	120.008.667	138.957.470
VC+	kWh	8.631.624	9.196.022	9.934.223
Khu vực khác (đài quan sát, cửa hàng khác)	kWh	N/A	N/A	656.492

¹⁶ Tổng lượng điện tiêu thụ được sử dụng để so sánh giữa các năm (vì là nguồn chiếm tỷ trọng trọng yếu) đã loại trừ các TTTM mua mới/ bán/ cải tạo lớn trong kỳ báo cáo hiện tại và kỳ báo cáo năm trước đó. Việc loại trừ này nhằm đảm bảo tính so sánh tương đương (like-for-like) giữa hai giai đoạn.

Bảng 2.3: Cường độ tiêu thụ năng lượng điện tính trên tổng diện tích sàn, theo loại TTTM

Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2023	2024	2025
Cường độ tiêu thụ điện	kWh/m ² GFA	145	157	152
VMM	kWh/m ² GFA	104	107	113
VCC	kWh/m ² GFA	314	326	321
VCP	kWh/m ² GFA	139	156	148
VC+	kWh/m ² GFA	133	142	141

Bảng 2.4: Tỷ trọng NLMT trên tổng mức tiêu thụ, theo loại TTTM

Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2023	2024	2025
Tỷ trọng điện NLMT trên tổng mức điện tiêu thụ	%	4,10%	3,75%	3,50%
VMM	%	1,82%	1,80%	1,77%
VCC	%	0,00%	0,12%	0,13%
VCP	%	6,09%	5,21%	4,72%
VC+	%	26,28%	24,44%	23,67%

Bảng 3.1: Cường độ khai thác nước, theo loại TTTM

Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2023	2024	2025
Tổng lượng nước mua từ đơn vị cấp nước đô thị	m ³	2.785.032	3.020.276	3.318.452
VMM	m ³	887.007	928.811	1.087.717
VCC	m ³	810.888	855.719	805.145
VCP	m ³	1.008.846	1.148.318	1.319.380
VC+	m ³	46.913	47.002	44.976
Khu vực khác	m ³	31.378	40.427	61.234
Biến động lượng nước rút giữa các năm (so sánh 02 năm liền kề)	%	N/A	4%	6%
Lượng nước mua cho vận hành chung và khu vực khác	m ³	1.234.864	1.372.854	1.465.013
VMM	m ³	403.817	419.348	505.481
VCC	m ³	296.938	347.398	322.622
VCP	m ³	477.565	540.516	567.186

¹⁷ Tổng lượng nước mua vào được dùng để so sánh giữa các năm đã loại trừ các TTTM mua mới/ bán/ cải tạo lớn trong kỳ báo cáo hiện tại và kỳ báo cáo năm trước đó. Việc loại trừ này nhằm đảm bảo tính so sánh tương đương (like-for-like) giữa hai giai đoạn.

Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2023	2024	2025
VC+	m ³	25.167	25.167	20.501
Khu vực khác		31.378	40.426	49.223
Lượng nước mua của gian hàng	m ³	1.550.168	1.647.421	1.853.439
VMM	m ³	483.190	509.463	582.236
VCC	m ³	513.950	508.321	482.523
VCP	m ³	531.281	607.802	752.194
VC+	m ³	21.747	21.835	24.475
Khu vực khác	m ³	n/a	n/a	12.011
Cường độ nước rút trên 1 m ² diện tích mặt sàn ¹⁸	m ³ /m ²	1,1	1,1	1,2
VMM	m ³ /m ²	0,9	0,9	1,0
VCC	m ³ /m ²	2,8	3,0	2,8
VCP	m ³ /m ²	0,9	0,9	1,1
VC+	m ³ /m ²	0,5	0,5	0,5

Bảng 3.2: Cường độ nước tiêu thụ và xả thải, theo loại TTTM

Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2023	2024	2025
Lượng nước tiêu thụ ¹⁹	m ³	N/A	N/A	589.635
VMM	m ³	N/A	N/A	224.674
VCC	m ³	N/A	N/A	101.599
VCP	m ³	N/A	N/A	254.770
VC+	m ³	N/A	N/A	8.592
Lượng nước xả thải	m ³	N/A	N/A	2.673.943
VMM	m ³	N/A	N/A	857.944
VCC	m ³	N/A	N/A	704.081
VCP	m ³	N/A	N/A	1.075.794
VC+	m ³	N/A	N/A	36.123

¹⁸ Cường độ rút nước trên 1 m² diện tích mặt sàn = Tổng lượng nước rút (đã loại trừ phần dùng cho Shophouse) / Tổng diện tích sàn TTTM & hầm gửi xe.

¹⁹ Nước tiêu thụ = Nước khai thác - Nước xả thải

Bảng 3.3: Danh sách tổng hợp các TTTM kiểm nghiệm chất thải theo QCVN

TT	TTTTM	Yêu cầu chất lượng nước thải đầu ra
1	VCC Bà Triệu	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
2	VCC Metropolis	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
3	VCC Phạm Ngọc Thạch	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
4	VCC Trần Duy Hưng	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
5	VCP Bắc Từ Liêm	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
6	VCP Long Biên	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
7	VCP SkyLake	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
8	VMM Ocean City	QCDP 01:2019/HY và QCVN 28:2010/BTNMT, Cột B
9	VMM Ocean Park	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
10	VMM Royal City	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
11	VMM Smart City	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
12	VMM Times City	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
13	VC+ Chí Linh	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
14	VC+ Uông Bí	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
15	VCP Bắc Giang	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
16	VCP Cẩm Phả	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
17	VCP Đông Hà	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
18	VCP Hạ Long	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
19	VCP Hùng Vương Huế	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
20	VCP Imperia HP	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
21	VCP Lạng Sơn	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
22	VCP Lê Thánh Tông HP	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
23	VCP Lý Thái Tổ BN	Không áp dụng => CQNN nhận định TTTM có đầu nối trực tiếp, không tính là xả ra môi trường
24	VCP Móng Cái	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
25	VCP Ngô Quyền ĐN	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
26	VCP Quảng Ngãi	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
27	VMM Vũ Yên	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
28	VC+ Kỳ Anh	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
29	VC+ Nam Đàn	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
30	VC+ Phú Thọ	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
31	VC+ Thái Hòa	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
32	VCP Bắc Kạn	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
33	VCP Điện Biên Phủ	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
34	VCP Đồng Hới	Không áp dụng => CQNN nhận định TTTM có đầu nối trực tiếp, không tính là xả ra môi trường
35	VCP Hà Giang	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
36	VCP Hà Tĩnh	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
37	VCP Hòa Bình	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
38	VCP Sơn La	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
39	VCP Thái Nguyên	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B

TT	TTTTM	Yêu cầu chất lượng nước thải đầu ra
40	VCP Tuyên Quang	QCVN 40:2011/BTNMT, Cột B
41	VCP Việt Trì	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
42	VCP Vinh	QCVN 14:2025/BTNMT, Cột B
43	VCP Yên Bái	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
44	VC+ Long Thành	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
45	VC+ Nam Long	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
46	VC+ Quận 2	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
47	VC+ Sky Center HCM	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
48	VCC Đồng Khởi	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
49	VCC Landmark 81	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
50	VCP Ba Tháng Hai	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
51	VCP Bảo Lộc	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
52	VCP Biên Hòa	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
53	VCP Buôn Ma Thuột	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
54	VCP Cộng Hòa	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
55	VCP Dĩ An	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
56	VCP Kon Tum	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
57	VCP Lê Văn Việt HCM	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
58	VCP Phan Văn Trị HCM	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
59	VCP Quang Trung HCM	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
60	VCP SaigonRes	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
61	VCP Tây Ninh	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
62	VCP Thủ Đức	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
63	VMM Grand Park Q9	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
64	VMM Thảo Điền	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
65	VC+ Bạc Liêu	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
66	VC+ Sa Đéc	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
67	VCP Cà Mau	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
68	VCP Cao Lãnh	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
69	VCP Hậu Giang	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
70	VCP Hùng Vương CT	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
71	VCP Long Xuyên	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
72	VCP Mỹ Tho	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
73	VCP Rạch Giá	QCVN 14:2025/BTNMT, Cột B
74	VCP Sóc Trăng	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
75	VCP Tân An	QCVN 40:2011/BTNMT, Cột A
76	VCP Trà Vinh	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
77	VCP Trần Huỳnh BL	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
78	VCP Vĩnh Long	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
79	VCP Xuân Khánh CT	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A

TT	TTTT	Yêu cầu chất lượng nước thải đầu ra
80	VC+ Cam Ranh	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
81	VC+ Ninh Hòa KH	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
82	VC+ Tỉnh Gia	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
83	VCP Lê Thánh Tôn NT	Quyết định 824/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa
84	VCP Lý Bôn TB	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A
85	VCP Phan Rang	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
86	VCP Phú Lý	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
87	VCP Thái Nguyên NT	Quyết định 824/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa
88	VCP Trần Phú NT	Quyết định 824/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa
89	VCP Trần Phú TH	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B
90	VCP Tuy Hòa	QCVN 14:2008/BTNMT, Cột B

Bảng 4: Tổng lượng rác thải được thu gom, theo loại TTTM

Phân loại	Chỉ số	Đơn vị/ Năm	2023	2024	2025
Chất thải không nguy hại	Chất thải sinh hoạt	tấn	N/A	33.892	32.524
	VMM	tấn	N/A	8.987	6.114
	VCC	tấn	N/A	6.162	7.182
	VCP	tấn	N/A	17.049	17.995
	VC+	tấn	N/A	1.694	1.234
	Chất thải tái chế	tấn	N/A	44,5	35,3
	VMM	tấn	N/A	10,1	9,9
	VCC	tấn	N/A	17,6	11,2
	VCP	tấn	N/A	15,8	12,0
	VC+	tấn	N/A	1,0	2,1
	Chất thải rắn khác	tấn	N/A	1,5	4,7
	VMM	tấn	N/A	0,3	0,1
	VCC	tấn	N/A	-	0,0
	VCP	tấn	N/A	1,1	4,6
	VC+	tấn	N/A	0,1	-
Chất thải nguy hại	Chất thải nguy hại	tấn	N/A	5,0	2,1
	VMM	tấn	N/A	0,4	0,4
	VCC	tấn	N/A	1,0	0,4
	VCP	tấn	N/A	3,2	1,1
	VC+	tấn	N/A	0,4	0,1



Bảng 5.1a: Cơ cấu nhân sự năm 2023-2025²⁰

GRI 405-1	Đơn vị	2023	2024	2025 (*)
Tổng số lượng CBNV	Người	2.221	2.480	1.625
Cấp Quản lý	Người	358	389	321
Cấp nhân viên	Người	1.863	2.091	1.304
Cơ cấu nhân sự, theo trình độ				
Trình độ cao đẳng trở xuống	Người	1.641	1.760	1.035
	%	74%	71%	64%
Trình độ đại học	Người	557	688	566
	%	25%	28%	35%
Trình độ trên đại học	Người	23	32	24
	%	1%	1%	1%
Cơ cấu nhân sự, theo độ tuổi				
Dưới 30	Người	736	796	504
	%	33%	32%	31%
30-50	Người	1.370	1.542	999
	%	62%	62%	61%
Trên 50	Người	118	142	122
	%	5%	6%	8%
Cơ cấu nhân sự, theo thâm niên				
Từ 0-3 năm	Người	1.090	1.366	841
	%	49%	55%	52%
Từ 3-5 năm	Người	285	281	218
	%	13%	11%	13%
Từ 5-10 năm	Người	638	601	338
	%	29%	24%	21%
Trên 10 năm	Người	211	232	228
	%	10%	9%	14%
Cơ cấu nhân sự, theo dân tộc				
Kinh	Người	2.128	2.337	1.553
	%	96%	94%	95%
Dân tộc khác	Người	96	143	72
	%	4%	6%	5%
Cơ cấu nhân sự, theo quốc tịch				
Việt Nam	Người	2.224	2.479	1.625
	%	100%	100%	100%
Khác	Người	-	1	-
	%	0%	0%	0%

(*) Các chỉ tiêu năm 2025 trong bảng trên được đảm bảo

²⁰ Số liệu về cơ cấu nhân sự được thống kê tại ngày cuối cùng của kỳ báo cáo (ngày 31/12)**Bảng 5.1b: Cơ cấu nhân sự theo đa dạng giới theo tổng số lao động cuối năm 2023-2025**

Chỉ số	Đơn vị	2023	2024	2025(*)
Tổng số lao động (cuối kỳ)	Số lượng	2.221	2.480	1.625
+ Số nhân viên nữ	Số lượng	781	878	828
% nữ	%	35%	35%	51%
+ Số nhân viên nam	Số lượng	1.443	1.602	797
% nam	%	65%	65%	49%
Số lao động cấp quản lý	Số lượng	358	389	321
+ Số quản lý nữ	Số lượng	123	143	142
% nữ	%	34%	37%	44%
+ Số quản lý nam	Số lượng	235	246	179
% nam	%	66%	63%	56%
Số lao động cấp nhân viên	Số lượng	1.866	2.091	1.304
+ Số nhân viên nữ	Số lượng	658	735	655
% nữ	%	35%	35%	51%
+ Số nhân viên nam	Số lượng	1.208	1.356	649
% nam	%	65%	65%	49%

Bảng 5.1c: Cơ cấu nhân sự theo đa dạng giới theo tổng số lao động lũy kế năm 2023-2025

Chỉ số	Đơn vị	2023	2024	2025
Tổng số lao động (lũy kế trong năm)	Số lượng	3.167	3.460	3.516
+ Số nhân viên nữ	Số lượng	1.095	1.228	1.355
% nữ	%	35%	35%	39%
+ Số nhân viên nam	Số lượng	2.072	2.232	2.161
% nam	%	65%	65%	61%

Bảng 5.2a: Biến động nhân sự năm 2023-2025

Chỉ số (GRI 401 -1)	Đơn vị	2023	2024	2025(*)
Số lượng nhân sự đầu kỳ	Số lượng	2.190	2.221	2.480
Số lượng nhân sự nghỉ việc trong kỳ (**)	Người	907	990	876 (**)
Số lượng nhân sự tuyển mới	Người	798	1.243	804
Số lượng nhân sự cuối kỳ	Số lượng	2.221	2.480	1.625
Số lượng nhân sự nghỉ việc theo độ tuổi	Số lượng	907	990	876
Dưới 30	Người	361	414	385
30-50	Người	512	552	460
Trên 50	Người	34	24	31
Số lượng nhân sự nghỉ việc theo giới tính	Số lượng	907	990	876
Nam	Người	608	635	488
Nữ	Người	299	355	388
Số lượng nhân sự nghỉ việc theo khu vực	Số lượng	907	990	876
Việt Nam	Người	907	990	876 (**)
Nước ngoài	Người	-	-	-
Số lượng nhân sự tuyển mới theo độ tuổi	Số lượng	798	1.243	804
Dưới 30	Người	397	552	386
30-50	Người	391	666	379
Trên 50	Người	10	25	39
Số lượng nhân sự tuyển mới theo giới tính	Số lượng	798	1.243	804
Nam	Người	510	791	441
Nữ	Người	288	452	363
Số lượng nhân sự tuyển mới theo khu vực	Số lượng	798	1.243	804
Việt Nam	Người	798	1.243	804
Nước ngoài	Người	-	-	-

(*) Các chỉ tiêu năm 2025 trong bảng trên được đảm bảo

(**) Không bao gồm số lượng nhân viên bảo vệ chuyển đổi hình thức hợp đồng sang thuê ngoài và các hình thức điều chuyển khác

Bảng 5.2b: Tỷ lệ biến động nhân sự theo tổng nhân sự lũy kế trong kỳ 2023-2025

Chỉ số	Đơn vị	2023	2024	2025
Tổng nhân sự lũy kế trong kỳ ²¹	Tỷ lệ	3.167	3.460	3.516
Tỷ lệ nghỉ việc trong kỳ	Tỷ lệ	29%	29%	25%
Tỷ lệ tuyển mới trong kỳ	Tỷ lệ	25%	36%	23%

Bảng 5.2c: Bổ nhiệm quản lý nội bộ năm 2023-2025

Chỉ số	Đơn vị	2023	2024	2025
Tỷ lệ bổ nhiệm quản lý nội bộ	%		78%	80%
Tổng số quản lý & lãnh đạo được bổ nhiệm trong năm	Người	N/A	146	75
Số quản lý & lãnh đạo được bổ nhiệm trong năm là nhân viên nội bộ cũ	Người	N/A	114	60

Bảng 5.3: Thu nhập bình quân và lương cơ bản của toàn bộ nhân viên năm 2023-2025

Chỉ số	Đơn vị	2023	2024	2025
Thu nhập bình quân (NET) của toàn bộ nhân viên	VND/tháng	12.539.675	12.750.313	15.210.398
Lương cơ bản bình quân	VND/tháng	10.309.443	10.406.933	12.286.243

Bảng 5.4: Chế độ nghỉ thai sản của nhân viên năm 2025

Chỉ số	Nam	Nữ	Tổng số
a. Tổng số nhân viên được hưởng nghỉ thai sản	31	30	61
b. Tổng số nhân viên đã nghỉ thai sản	31	30	61
c. Tổng số nhân viên đã quay lại làm việc trong kỳ báo cáo sau khi kết thúc nghỉ thai sản	31	30	61
d. Tổng số nhân viên đã quay lại làm việc sau khi kết thúc nghỉ thai sản mà vẫn được giữ lại 12 tháng sau khi quay lại làm việc	30	30	60
e1. Tổng số nhân viên đến hạn phải quay lại làm việc sau khi nghỉ thai sản trong kỳ báo cáo	30	30	60
e1. Tỷ lệ quay lại làm việc của nhân viên đã nghỉ thai sản (bao gồm cả quay lại trước hạn)	103%	100%	102%
e2. Tổng số nhân viên quay lại làm việc sau kỳ nghỉ thai sản trong (các) kỳ báo cáo trước đó		41	
e2. Tỷ lệ được giữ lại của nhân viên đã nghỉ thai sản		73%	

²¹ Do đặc thù tỷ lệ luân chuyển lao động phổ thông tại các TTTM cao, tỷ lệ nghỉ việc và tuyển mới trong kỳ được tính trên tổng nhân sự lũy kế trong kỳ

Bảng 5.5: Báo cáo thương tật liên quan đến công việc năm 2025

Chỉ số/ Năm	2025
Nhân viên của Công ty	
Số lượng và tỷ lệ tử vong do thương tích liên quan đến công việc	
Số lượng	0
Tỉ lệ	0
Số lượng và tỷ lệ thương tích liên quan đến công việc với hậu quả cao (không bao gồm tử vong)	
Số lượng	0
Tỉ lệ	0
Số lượng và tỷ lệ thương tích liên quan đến công việc được ghi nhận	
Số lượng	0
Tỉ lệ	0
Các loại chấn thương chính liên quan đến công việc	0
Tổng số giờ làm việc	
Số người tử vong do bệnh tật liên quan đến công việc	0
Số trường hợp bệnh tật liên quan đến công việc được ghi nhận	0
Các loại bệnh tật chính liên quan đến công việc	0
Nhân viên của nhà thầu	
Số lượng và tỷ lệ tử vong do thương tích liên quan đến công việc	
Số lượng	0
Tỉ lệ	0
Số lượng và tỷ lệ thương tích liên quan đến công việc với hậu quả cao (không bao gồm tử vong)	
Số lượng	0
Tỉ lệ	0
Số lượng và tỷ lệ thương tích liên quan đến công việc được ghi nhận	
Số lượng	0
Tỉ lệ	0
Các loại chấn thương chính liên quan đến công việc	0
Tổng số giờ làm việc	
Số người tử vong do bệnh tật liên quan đến công việc	0
Số trường hợp bệnh tật liên quan đến công việc được ghi nhận	0
Các loại bệnh tật chính liên quan đến công việc	0

6.2 Chỉ mục chuẩn mực áp dụng GRI

Tuyên bố sử dụng	Vincom Retail báo cáo thông tin được trích dẫn trong chỉ mục nội dung GRI này cho khoảng thời gian 01/01/2025 đến 31/12/2025 có tham chiếu đến Tiêu chuẩn GRI.
GRI 1 được sử dụng	GRI 1: Nền tảng 2021
Tiêu chuẩn ngành GRI áp dụng	Chưa có tiêu chuẩn ngành GRI cho lĩnh vực Bất động sản Bán lẻ. Tham chiếu bổ sung SASB IF-RE (xem Mục 6.3).

Mã GRI	Tên công bố	Vị trí / Tham chiếu	Lý do không công bố
GRI 2: Công bố chung 2021			
2-1	Thông tin về tổ chức	Mục 1.2	
2-2	Các công ty con được đưa vào báo cáo	Mục 1.2	
2-3	Kỳ báo cáo, tần suất và đầu mối liên hệ	Mục 1.1	
2-4	Trình bày lại thông tin báo cáo	Mục 1.1	
2-5	Đảm bảo độc lập của bên thứ ba	Mục 1.1	Báo cáo đảm bảo có giới hạn ISAE 3000 cho nhóm chỉ số.
2-6	Hoạt động, chuỗi giá trị và các mối quan hệ kinh doanh	Mục 1.2; Mục 2.3	
2-7	Nhân viên	Mục 4.3	
2-8	Người lao động không phải nhân viên của tổ chức	Mục 2.5; Mục 4.3	
2-9	Cơ cấu và thành phần quản trị	Mục 2.1; BCTN 2025 Mục V.D	
2-10	Đề cử và lựa chọn quản lý cấp cao	BCTN 2025 Mục V.D.3	
2-11	Người đứng đầu tổ chức	Mục 2.1	
2-12	Vai trò của cấp quản lý cao nhất trong giám sát quản lý các tác động	Mục 2.1	
2-13	Phân công trách nhiệm quản lý tác động	Mục 2.1	
2-14	Vai trò của cấp quản lý cao nhất trong báo cáo PTBV	Mục 1.1	
2-15	Xung đột lợi ích	Mục 5.3	
2-16	Trao đổi các quan ngại trọng yếu	Mục 2.4; Mục 2.5	
2-17	Kiến thức tổng hợp của cấp quản lý cao nhất	BCTN 2025 Mục II.2	
2-18	Đánh giá hiệu quả hoạt động của cấp quản lý cao nhất	BCTN 2025 Mục IV.3	
2-19	Chính sách về thù lao	BCTN 2025 Mục V.C.3	
2-20	Quy trình xác định mức thù lao	BCTN 2025 Mục V.C.3	
2-21	Tỷ lệ tổng thù lao hàng năm	BCTN 2025 Mục V.C.3	

Mã GRI	Tên công bố	Vị trí / Tham chiếu	Lý do không công bố
2-22	Tuyên bố về chiến lược PTBV	Mục 2.2; Thông điệp Chủ tịch HĐQT	
2-23	Cam kết chính sách	Mục 2.2	
2-24	Triển khai các cam kết chính sách	Mục 2.2; Mục 2.1	
2-25	Quy trình khắc phục tác động tiêu cực	Mục 5.1; Mục 2.3; BCTN 2025 Chương V	
2-26	Cơ chế tham vấn và báo cáo các mối quan ngại	Mục 5.3	
2-27	Tuân thủ luật pháp và quy định	Mục 5.2	
2-28	Quyền hội viên trong các hiệp hội	-	(1) Không áp dụng. VRE hiện không tham gia hiệp hội nào.
2-29	Phương pháp tiếp cận đối với gắn kết các bên liên quan	Mục 2.5	
2-30	Các thỏa ước thương lượng tập thể	-	(1) Không áp dụng. VRE chưa có thỏa ước thương lượng tập thể cấp công ty; quyền lợi NLD được bảo vệ theo Bộ Luật Lao động 2019.

GRI 3: Các chủ đề trọng yếu 2021

3-1	Quy trình xác định các chủ đề trọng yếu	Mục 2.4	
3-2	Danh sách các chủ đề trọng yếu	Mục 2.4	
3-3	Quản trị các chủ đề trọng yếu	Mục 2.4; Chương III, IV, V	

GRI 200: Các chủ đề kinh tế

201-1	Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và được phân bổ	BCTN 2025 Mục II.1	
201-2	Ảnh hưởng tài chính và rủi ro/cơ hội do biến đổi khí hậu	Mục 2.3; Mục 2.4 (E3); Mục 6.4	Công bố định tính. Áp dụng miễn trừ IFRS S1.38–40 cho định lượng — xem Mục 6.4.
201-3	Nghĩa vụ chế độ phúc lợi và hưu trí	Mục 4.3	
201-4	Hỗ trợ tài chính nhận được từ chính phủ	-	(1) Không áp dụng. VRE không nhận trợ cấp/hỗ trợ tài chính trọng yếu từ chính phủ.
202-1	Tỷ lệ mức lương khởi điểm theo giới tính so với lương tối thiểu địa phương	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Hệ thống hóa dữ liệu theo giới tính và vùng 2026.
202-2	Tỷ lệ quản lý cấp cao được tuyển dụng từ cộng đồng địa phương	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Định nghĩa và hệ thống hóa chỉ số trong BCPTBV 2026.
203-1	Đầu tư cơ sở hạ tầng và hỗ trợ dịch vụ	Mục 4.4	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Tổng hợp theo khung GRI 203 trong kỳ 2026–2027.
203-2	Ảnh hưởng kinh tế gián tiếp trọng yếu	Mục 4.4	Công bố định tính. Định lượng theo khung GRI 203-2 chưa thực hiện.
204-1	Tỷ lệ chi tiêu cho các nhà cung cấp địa phương	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng do chi phí không trọng yếu đối với mô hình hoạt động dịch vụ Bất động sản bán lẻ.
205-1	Các hoạt động được đánh giá rủi ro liên quan đến tham nhũng	Mục 5.3	
205-2	Truyền thông và đào tạo về phòng chống tham nhũng	Mục 5.3	
205-3	Các sự cố tham nhũng đã được xác nhận và biện pháp khắc phục	Mục 5.3	
206-1	Các hành động pháp lý liên quan đến hành vi hạn chế cạnh tranh	-	(4) Không có sự kiện trong kỳ 2025.

Mã GRI	Tên công bố	Vị trí / Tham chiếu	Lý do không công bố
207-1	Chiến lược về thuế	Mục 5.1	
207-2	Quản trị, kiểm soát và quản lý rủi ro về thuế	Mục 5.1	
207-3	Sự tham gia của các bên liên quan về thuế	Mục 5.1	
207-4	Báo cáo theo quốc gia	-	(1) Không áp dụng. VRE hoạt động trong phạm vi một quốc gia (Việt Nam).

GRI 300: Các chủ đề môi trường

301-1	Vật liệu được sử dụng theo trọng lượng hoặc khối lượng	-	(1) Không áp dụng. Đặc thù ngành bất động sản cho thuê — không sản xuất sản phẩm.
301-2	Sử dụng nguyên liệu đầu vào đã tái chế	-	(1) Không áp dụng. Xem 301-1.
301-3	Sản phẩm bị thu hồi và nguyên vật liệu đóng gói	-	(1) Không áp dụng. Xem 301-1.
302-1	Tiêu thụ năng lượng trong tổ chức	Mục 3.2; Mục 6.1	
302-2	Tiêu thụ năng lượng ngoài tổ chức	Mục 3.2	Công bố một phần (điện khách thuê). Lộ trình mở rộng kiểm kê Phạm vi 3 năm 2026–2027.
302-3	Cường độ năng lượng	Mục 3.2	
302-4	Giảm tiêu thụ năng lượng	Mục 3.2	
302-5	Giảm yêu cầu năng lượng cho sản phẩm và dịch vụ	-	(1) Không áp dụng. VRE không bán sản phẩm có yêu cầu năng lượng sử dụng.
303-1	Tương tác với nước như một nguồn tài nguyên chung	Mục 3.3	Công bố một phần. Kế hoạch: Đánh giá rủi ro nước theo WRI Aqueduct năm 2026.
303-2	Quản lý các tác động liên quan đến xả thải nước	Mục 3.3	
303-3	Nguồn cung cấp nước	Mục 3.3	
303-4	Xả thải nước	Mục 3.3	Công bố một phần. Do đặc thù hoạt động, nước thải sinh hoạt chiếm tỷ trọng lớn và được đấu nối trực tiếp vào hệ thống xử lý nước thải, chưa lắp đồng hồ đo đặc. Công ty có sử dụng một phần nước để tưới cây và hệ thống làm mát.
303-5	Tiêu thụ nước	Mục 3.3	Công bố một phần. Do đặc thù hoạt động, nước thải sinh hoạt chiếm tỷ trọng lớn và được đấu nối trực tiếp vào hệ thống xử lý nước thải, chưa lắp đồng hồ đo đặc. Công ty có sử dụng một phần nước để tưới cây và hệ thống làm mát.
304-1	Địa điểm hoạt động trong hoặc liền kề khu bảo tồn	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Các TTTM hiện tại không nằm trong hoặc liền kề với khu bảo tồn.
304-2	Tác động trọng yếu đối với đa dạng sinh học	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Công bố sau đánh giá trong giai đoạn 2026–2028.
304-3	Môi trường sống được bảo vệ hoặc phục hồi	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Công bố sau đánh giá trong giai đoạn 2026–2028.
304-4	Các loài trong danh sách đỏ IUCN và các loài bảo tồn	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Công bố sau đánh giá trong giai đoạn 2026–2028.
305-1	Phát thải khí nhà kính trực tiếp (Phạm vi 1)	Mục 3.2; Mục 6.4	Công bố ước tính sơ bộ. Kiểm kê chính thức theo GHG Protocol hoàn thành năm 2026.
305-2	Phát thải khí nhà kính (Phạm vi 2) tiêu thụ năng lượng gián tiếp	Mục 3.2; Mục 6.4	Công bố ước tính sơ bộ. Kiểm kê chính thức hoàn thành năm 2026.
305-3	Phát thải gián tiếp khác (Phạm vi 3)	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Đánh giá Phạm vi 3 trọng yếu năm 2027.
305-4	Cường độ phát thải khí nhà kính	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Công bố sau khi hoàn thành kiểm kê chính thức 2026.

Mã GRI	Tên công bố	Vị trí / Tham chiếu	Lý do không công bố
305-5	Giảm phát thải khí nhà kính	Mục 3.2	Công bố ước tính sơ bộ. Sản lượng solar tránh ~12.809 tCO ₂ . Mục tiêu định lượng thiết lập trong giai đoạn 2026 - 2028.
305-6	Phát thải các chất làm suy giảm tầng ôzôn (ODS)	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Xác định loại phát thải và mức độ trọng yếu trong quá trình thực hiện kiểm kê chính thức trong giai đoạn 2026-2028.
305-7	NOx, SOx và các khí thải trọng yếu khác	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Xác định loại phát thải và mức độ trọng yếu trong quá trình thực hiện kiểm kê chính thức trong giai đoạn 2026-2028.
306-1	Phát sinh rác thải và các tác động nghiêm trọng liên quan	Mục 3.4	
306-2	Quản lý các tác động nghiêm trọng liên quan đến rác thải	Mục 3.4	
306-3	Lượng rác thải phát sinh	Mục 3.4; Mục 6.1	
306-4	Rác thải được chuyển hướng khỏi việc chôn lấp	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Làm việc với đối tác môi trường đô thị để lấy thông tin về kế hoạch xử lý rác thải chuyển hướng khỏi việc chôn lấp trong năm 2027-2028.
306-5	Rác thải được chôn lấp	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Công bố cùng với 306-4.
308-1	Nhà cung cấp mới được đánh giá theo tiêu chí môi trường	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Bộ tiêu chí đánh giá nhà cung cấp tích hợp ESG trong giai đoạn 2027 - 2028.
308-2	Tác động tiêu cực đến môi trường trong chuỗi cung ứng	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: theo tiến độ tại mục GRI 308-1.
GRI 400: Các chủ đề xã hội			
401-1	Tuyển dụng mới và tỷ lệ thay thế nhân viên	Mục 4.3; Mục 6.1	
401-2	Phúc lợi dành riêng cho nhân viên toàn thời gian	Mục 4.3	
401-3	Nghỉ phép chăm con	Mục 4.3; Mục 6.1	
402-1	Khoảng thời gian thông báo tối thiểu về những thay đổi trong công việc	-	Theo quy định pháp luật và quy định của Công ty
403-1	Hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp	Mục 4.3	
403-2	Xác định các vi phạm, đánh giá rủi ro và điều tra sự cố	Mục 4.3	
403-3	Dịch vụ sức khỏe nghề nghiệp	Mục 4.3	
403-4	Sự tham gia của người lao động, tham vấn và truyền thông về ATSK	Mục 4.3	
403-5	Đào tạo người lao động về an toàn và sức khỏe nghề nghiệp	Mục 4.3	
403-6	Nâng cao sức khỏe người lao động	Mục 4.3	
403-7	Phòng ngừa và giảm thiểu tác động đến sức khỏe và an toàn nghề nghiệp	Mục 4.3	
403-8	Hệ thống quản lý ATSK cho người lao động	Mục 4.3	
403-9	Chấn thương liên quan đến công việc	Mục 4.3; Mục 6.1	
403-10	Bệnh tật liên quan đến công việc	Mục 4.3; Mục 6.1	
404-1	Số giờ đào tạo trung bình hàng năm của mỗi nhân viên	Mục 4.3	

Mã GRI	Tên công bố	Vị trí / Tham chiếu	Lý do không công bố
404-2	Các chương trình nâng cao kỹ năng và hỗ trợ chuyển tiếp	Mục 4.3	
404-3	Tỷ lệ nhân viên nhận được đánh giá hiệu quả làm việc thường xuyên	Mục 4.3	
405-1	Mức độ đa dạng trong cấp quản lý và nhân viên	Mục 4.3; Mục 6.1	
405-2	Tỷ lệ lương cơ bản và thù lao của nữ giới so với nam giới	Mục 6.1	(3) Hạn chế bảo mật. Công bố tổng hợp.
406-1	Các sự cố phân biệt đối xử và hành động khắc phục	-	(4) Không có sự kiện trong kỳ 2025.
407-1	Các hoạt động có thể gặp rủi ro về quyền tự do liên kết và thương lượng tập thể	-	(1) Không áp dụng.
408-1	Các hoạt động và Nhà cung cấp có rủi ro đáng kể về lao động trẻ em	-	Nội bộ: (4) Không có sự kiện trong kỳ 2025. Chuỗi cung ứng: (2) Thông tin chưa sẵn sàng. Tích hợp đánh giá trong Bộ tiêu chí Nhà cung cấp ESG giai đoạn 2027-2028.
409-1	Các hoạt động và NCC có rủi ro đáng kể về lao động cưỡng bức	-	Nội bộ: (4) Không có sự kiện trong kỳ 2025. Chuỗi cung ứng: (2) Thông tin chưa sẵn sàng. Tích hợp đánh giá trong Bộ tiêu chí Nhà cung cấp ESG giai đoạn 2027-2028.
410-1	Nhân viên an ninh được đào tạo về nhân quyền	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Làm việc với đối tác bảo vệ để thu thập dữ liệu 2027-2028.
411-1	Các vụ việc vi phạm liên quan đến quyền của người bản địa	-	(4) Không có sự kiện trong kỳ 2025.
413-1	Hoạt động với sự tham gia của cộng đồng và đánh giá tác động	-	(4) Không có sự kiện trong kỳ 2025.
413-2	Hoạt động có tác động tiêu cực nghiêm trọng đến cộng đồng địa phương	-	(4) Không có sự kiện trong kỳ 2025.
414-1	Đánh giá các nhà cung cấp mới qua các tiêu chí về xã hội	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Bộ tiêu chí Nhà cung cấp ESG giai đoạn 2027-2028.
414-2	Tác động tiêu cực tới xã hội trong chuỗi cung ứng và giải pháp khắc phục	-	(2) Thông tin chưa sẵn sàng. Kế hoạch: Bộ tiêu chí Nhà cung cấp ESG giai đoạn 2027-2028.
415-1	Đóng góp chính trị	-	(1) Không áp dụng. Quy định pháp luật Việt Nam không cho phép doanh nghiệp đóng góp chính trị.
416-1	Đánh giá tác động đến sức khỏe và an toàn của sản phẩm và dịch vụ	Mục 4.2; Mục 2.3	
416-2	Sự cố không tuân thủ liên quan đến tác động tới sức khỏe và an toàn	-	(4) Không có sự kiện trong kỳ 2025.
417-1	Yêu cầu đối với thông tin và nhãn sản phẩm và dịch vụ	-	(1) Không áp dụng. VRE không bán sản phẩm có yêu cầu nhãn theo khung GRI 417.
417-2	Sự cố không tuân thủ liên quan đến thông tin và nhãn sản phẩm và dịch vụ	-	(1) Không áp dụng. Xem 417-1.
417-3	Sự cố không tuân thủ liên quan đến truyền thông, tiếp thị	-	(4) Không có sự kiện trong kỳ 2025.
418-1	Các khiếu nại liên quan đến vi phạm quyền riêng tư và mất dữ liệu khách hàng	Mục 5.2; BCTN 2025 Chương V	

Các lý do không công bố theo GRI 1: Nền tảng 2021 — (1) Không áp dụng; (2) Thông tin chưa sẵn sàng; (3) Hạn chế bảo mật; (4) Không có sự kiện trong kỳ.

6.3 Bảng tham chiếu SASB

Bảng dưới đây tham chiếu tới các chủ đề và chỉ số công bố về tính bền vững của SASB, áp dụng cho lĩnh vực Cơ sở hạ tầng – Bất động sản (Mã: IF-RE, phiên bản 2023-06). Phạm vi: 90 TTTM & KPTM do Vincom Retail sở hữu và vận hành trực tiếp.

Mã chỉ số	Nội dung chỉ số	Đơn vị	Số liệu 2025	Tham chiếu
Chỉ số hoạt động				
IF-RE-000.A	Số lượng tài sản trong phân khúc bán lẻ	Số TTTM	90 TTTM & KPTM	Mục 1.2; Mục 6.1
IF-RE-000.B	Diện tích sàn cho thuê trong phân khúc bán lẻ (gồm nhà để xe)	m ² GFA	2.729.605 m ²	Mục 6.1
IF-RE-000.C	Tỷ lệ tài sản quản lý gián tiếp trong phân khúc bán lẻ	% diện tích sàn	0% (VRE vận hành trực tiếp)	Mục 1.2; Mục 4.1
IF-RE-000.D	Tỷ lệ lấp đầy trung bình trong phân khúc bán lẻ	%	87%	Mục 6.1
Quản lý năng lượng				
IF-RE-130a.1	Tỷ lệ diện tích sàn đo lường dữ liệu tiêu thụ năng lượng	% diện tích sàn	100%	Mục 3.2; Mục 6.1
IF-RE-130a.2	(1) Tổng năng lượng tiêu thụ; (2) Tỷ lệ điện lưới; (3) Tỷ lệ năng lượng tái tạo	GJ; %; %	(1) 1.147.119 GJ (2) 96,5% (3) 3,5%	Mục 3.2; Mục 6.1
IF-RE-130a.3	Tỷ lệ biến động mức tiêu thụ năng lượng so với năm trước	%	+6% (YoY)	Mục 3.2; Mục 6.1
IF-RE-130a.4	Tỷ lệ diện tích sàn có xếp hạng hoặc chứng nhận năng lượng được công nhận	% diện tích sàn	0% — định hướng thí điểm cho dự án Cần Giờ	Mục 3.1
IF-RE-130a.5	Mô tả cách thức doanh nghiệp đưa nội dung quản lý năng lượng tòa nhà vào phân tích đầu tư bất động sản và chiến lược vận hành	Định tính	Tham chiếu nội dung	Mục 3.1; Mục 3.2
Quản lý tài nguyên nước				
IF-RE-140a.1	(1) Tỷ lệ diện tích sàn đo lường dữ liệu nước đầu vào; (2) Tỷ lệ tại vùng có rủi ro nước Cao/Rất cao	% diện tích sàn	(1) 100% (2) Chưa công bố	Mục 3.3; Mục 6.1
IF-RE-140a.2	(1) Tổng nước mua từ đơn vị cấp nước; (2) Tỷ lệ nước mua tại vùng rủi ro Cao/Rất cao	m ³ ; %	(1) 3.318.452 m ³ (2) Chưa công bố	Mục 3.3; Mục 6.1
IF-RE-140a.3	Tỷ lệ biến động lượng nước mua so với năm trước	%	+6% (YoY)	Mục 3.3; Mục 6.1
IF-RE-140a.4	Mô tả các rủi ro và chiến lược giảm thiểu rủi ro liên quan đến mua nước, tiêu thụ và xả thải	Định tính	Tham chiếu nội dung	Mục 2.4 (E4); Mục 3.3

Mã chỉ số	Nội dung chỉ số	Đơn vị	Số liệu 2025	Tham chiếu
Quản lý tác động bền vững của khách thuê				
IF-RE-410a.1	(1) Tỷ lệ diện tích sàn mới có điều khoản thu hồi chi phí nâng cấp CSHT; (2) Tổng diện tích sàn cho thuê tương ứng	%; m ²	Không áp dụng — VRE sở hữu và vận hành trực tiếp CSHT kỹ thuật	Mục 4.1
IF-RE-410a.2	Tỷ lệ khách thuê có đồng hồ đo riêng biệt: (1) điện; (2) nước	%	(1) 100% sub-meter điện (2) 0% — đo lường tập trung	Mục 4.1
IF-RE-410a.3	Cách tiếp cận của doanh nghiệp để đo lường, khuyến khích và cải thiện tác động bền vững trong hoạt động vận hành của khách thuê	Định tính	Tham chiếu nội dung	Mục 4.1; Mục 2.4 (S1)
Ứng phó biến đổi khí hậu				
IF-RE-450a.1	Tổng diện tích khu vực tài sản nằm trong vùng ngập lụt chu kỳ 100 năm	m ²	Đánh giá sơ bộ — chưa công bố định lượng.	Mục 2.4 (E3); Mục 3.1
IF-RE-450a.2	Mô tả các rủi ro biến đổi khí hậu, mức độ rủi ro danh mục đầu tư và chiến lược giảm thiểu	Định tính	Tham chiếu nội dung	Mục 2.4 (E3); Mục 3.1; Mục 6.4
Chỉ số bổ sung (hỗ trợ đánh giá IFRS S1)				
SUP-1	Phát thải khí nhà kính Phạm vi 1 (ước tính sơ bộ)	tCO ₂ e	~4.119 tCO ₂ e — kiểm kê chính thức 2026	Mục 3.2; Mục 6.4
SUP-2	Phát thải khí nhà kính Phạm vi 2 (ước tính sơ bộ, location-based)	tCO ₂ e	~107 nghìn tCO ₂ e — kiểm kê chính thức 2026	Mục 3.2; Mục 6.4
SUP-3	Cường độ tiêu thụ nước	m ³ /m ² GFA	~1,2 m ³ /m ²	Mục 3.3; Mục 6.1
SUP-4	Sản lượng điện mặt trời và CO ₂ tránh được	kWh; tCO ₂ e	15,9M kWh; ~12.809 tCO ₂	Mục 3.2
SUP-5	Tổng rác thải sinh hoạt và tỷ lệ thu gom tái chế	tấn	32.524 tấn sinh hoạt; ~35,3 tấn thu gom tái chế	Mục 3.4; Mục 6.1

Phiên bản: SASB IF-RE (Infrastructure – Real Estate), phiên bản 2023-06 do IFRS Foundation công bố.

Phạm vi dữ liệu: 90 TTTM & KPTM do VRE sở hữu và vận hành trực tiếp.

Hệ số quy đổi năng lượng theo Thông tư 3505/BCT-KHCN (Bộ Công Thương) và IEA (1 TOE = 41,87 GJ).

Hệ số phát thải: EF điện lưới EVN 2024 = 0,4391 kgCO₂/kWh; EF nhiên liệu IPCC 2006.

Các ô được tô màu xanh lá là các chỉ số có hạn chế dữ liệu được thừa nhận minh bạch, kèm lộ trình 2026–2027.

Kiểm kê khí nhà kính chính thức theo GHG Protocol (Phạm vi 1 và 2) sẽ hoàn thành trong năm 2026.

6.4 Bảng tham chiếu IFRS S1 (định tính)

Bảng này tham chiếu tới các yêu cầu công bố thông tin theo IFRS S1 “Yêu cầu chung về Công bố Thông tin Tài chính Liên quan đến Phát triển Bền vững”, do IFRS Foundation công bố tháng 06/2023. Báo cáo Phát triển Bền vững 2025 là năm đầu tiên Vincom Retail áp dụng IFRS S1 với cách tiếp cận định tính, được cấu trúc theo 4 trụ cột: Quản trị – Chiến lược – Quản lý rủi ro – Các chỉ số và mục tiêu.

Tuyên bố miễn trừ theo IFRS S1.38–40

Đối với tác động tài chính định lượng của các rủi ro và cơ hội phát triển bền vững, Vincom Retail áp dụng các quy định miễn trừ theo IFRS S1.38–40. Báo cáo 2025 cung cấp thông tin định tính thay thế cho việc định lượng, dựa trên ba lý do chính:

- 1 Mức độ không chắc chắn cao về các biến số đầu vào (giá carbon tại Việt Nam, tần suất thiên tai, tốc độ chuyển đổi công nghệ và khung pháp lý ESG);
- 2 Năng lực kỹ thuật nội bộ về mô hình hóa rủi ro khí hậu (climate scenario analysis theo TCFD/IFRS S2) đang trong quá trình xây dựng; và
- 3 Kiểm kê khí nhà kính Phạm vi 1 và 2 chính thức theo tiêu chuẩn GHG Protocol chưa hoàn thành — làm giới hạn khả năng định lượng rủi ro chuyển đổi.

Vincom Retail xác lập lộ trình mở rộng công bố định lượng giai đoạn — bắt đầu từ 2026 với kiểm kê khí nhà kính chính thức, tiếp theo là xây dựng năng lực phân tích kịch bản khí hậu trong giai đoạn 2028–2030, hướng tới công bố định lượng đầy đủ từ 2030 trở đi. Tiến độ cụ thể được trình bày trong Lộ trình Tăng cường Công bố ở phần cuối Mục 6.4.



Đoạn IFRS S1	Nội dung yêu cầu công bố	Trạng thái	Thông tin công bố của VRE 2025	Tham chiếu / Lộ trình
I. QUẢN TRỊ (Governance) — Đoạn 27–28				
27(a)(i), (v)	Cách thức trách nhiệm PTBV được thể hiện trong điều khoản tham chiếu, quy định, mô tả vai trò và chính sách áp dụng cho cơ quan/cá nhân giám sát; cách cơ quan giám sát xác định kỹ năng/năng lực ESG cần thiết	Đã công bố	Mục 2.1 — Khung quản trị PTBV trình bày mô hình 3 tầng: HĐQT → Ban Điều hành → Các đơn vị vận hành. Chủ tịch HĐQT được giao là đầu mối trực tiếp phụ trách chiến lược PTBV, đảm bảo sự tham gia của cấp cao nhất. Mô tả phân công trách nhiệm theo cấp được trình bày rõ. Năng lực ESG/PTBV của HĐQT được nêu trong Ma trận kỹ năng HĐQT (tại Mục V.D Báo cáo Thường niên 2025 và Chương V Mục 5.2.4 BCPTBV). HĐQT đánh giá nhu cầu bổ sung năng lực ESG qua quá trình đánh giá hiệu quả hoạt động hằng năm.	BCPTBV 2025: Mục 2.1, Mục 5.2.4 BCTN 2025: Mục V.D
27(a)(ii), (iii)	Cách thức và tần suất HĐQT được thông báo về rủi ro/cơ hội PTBV	Đã công bố	Mục 2.1 mô tả luồng báo cáo 3 cấp: Vận hành (thu thập dữ liệu, phát hiện vấn đề) → Ban Điều hành (đánh giá và xử lý) → HĐQT (giám sát chiến lược). Ban Điều hành cập nhật HĐQT qua báo cáo định kỳ (hàng quý) và báo cáo bất thường khi có vấn đề trọng yếu.	BCPTBV 2025: Mục 2.1
27(a)(iv)	Cách thức HĐQT xem xét rủi ro/cơ hội PTBV khi giám sát chiến lược, giao dịch lớn và quản lý rủi ro	Đã công bố	Mục 2.1 — HĐQT tích hợp đánh giá PTBV vào các quyết định chiến lược, bao gồm: <ul style="list-style-type: none"> • Phê duyệt dự án đầu tư mới (áp dụng tiêu chí tối ưu năng lượng và thích ứng khí hậu ngay từ khâu thiết kế — ví dụ điển hình: dự án Cần Giờ); • Giám sát danh mục tài sản vận hành (theo dõi KRI về năng lượng, nước, an toàn); • Phê duyệt kế hoạch đầu tư nâng cấp CSHT kỹ thuật (BMS, solar, LED, thiết bị nước); • Đánh giá các đánh đổi (trade-off) giữa chi phí đầu tư và lợi ích PTBV dài hạn. 	BCPTBV 2025: Mục 2.1
27(b)	Vai trò của Ban Điều hành trong giám sát và quản lý rủi ro/cơ hội PTBV; vị trí/ủy ban cụ thể được giao; kiểm soát tích hợp	Đã công bố	Mục 2.1 — Ban Điều hành: Phó Tổng Giám đốc Vận hành là đầu mối kiểm soát các chỉ số môi trường và an toàn trên toàn hệ thống. Các Khối chức năng (Nhân sự, Tài chính, Pháp chế, CNTT, Truyền thông) chịu trách nhiệm chuẩn hóa dữ liệu và báo cáo ESG thuộc phạm vi của mình. Cơ chế tích hợp ESG vào hệ thống quản trị rủi ro được trình bày tại Chương V — Mục 5.2.3.	BCPTBV 2025: Mục 2.1; Mục 5.2.3
II. CHIẾN LƯỢC (Strategy) — Đoạn 29–41				
29, 30	Rủi ro và cơ hội PTBV có thể ảnh hưởng đến triển vọng doanh nghiệp; khung thời gian ngắn/trung/dài hạn	Đã công bố	Mục 2.3 — Phân tích IROs trình bày ma trận rủi ro/cơ hội theo 3 trụ cột E–S–G với 14 chủ đề trọng yếu (E1–E5, S1–S6, G1–G3). Mỗi rủi ro/cơ hội được phân loại theo: <ul style="list-style-type: none"> • Tính chất: Thực tế / Tiềm tàng / Cả hai; • Khung thời gian: Ngắn hạn (<3 năm), Trung hạn (3–10 năm), Dài hạn (>10 năm); • Ranh giới chuỗi giá trị: từ phát triển/thiết kế → vận hành → khách thuê → khách mua sắm & cộng đồng. Mục 1.7 BCTN 2025 bổ sung 3 nhóm rủi ro trọng yếu: rủi ro an toàn–môi trường, rủi ro ĐKKH–thiên tai, rủi ro CNTT–an ninh mạng.	BCPTBV 2025: Mục 2.3 BCTN 2025: Mục 1.7

Đoạn IFRS S1	Nội dung yêu cầu công bố	Trạng thái	Thông tin công bố của VRE 2025	Tham chiếu / Lộ trình
29(d), 34–35	Ảnh hưởng của rủi ro/cơ hội PTBV đến tình hình tài chính, hiệu quả tài chính và dòng tiền (hiện tại và dự báo)	Miễn trừ S1.38–40	VRE áp dụng miễn trừ IFRS S1.38–40 cho tác động tài chính định lượng (xem tuyên bố ở đầu mục). Thông tin định tính thay thế: Mục 2.3 xác định các khoản mục BCTC có khả năng bị ảnh hưởng: <ul style="list-style-type: none"> Chi phí vận hành (OPEX): chi phí năng lượng chiếm 40–50% tổng OPEX vận hành TTTM — là chỉ báo tài chính trực tiếp của rủi ro năng lượng/giá điện; Giá trị tài sản bất động sản đầu tư: có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro vật lý khí hậu (ngập lụt, bão) và yêu cầu ESG từ thị trường vốn; Dự phòng sửa chữa/bảo hiểm: tăng do tần suất thiên tai gia tăng; Chi phí đầu tư nâng cấp CSHT xanh: BMS, solar, LED, thiết bị nước. Phản ứng chiến lược hiện hữu: hợp tác lắp điện mặt trời tại 58/90 TTTM; thiết kế xanh tích hợp 100% dự án mới; kiểm kê GHG chính thức năm 2026.	BCPTBV 2025: Mục 2.3 Lộ trình: Phân tích kịch bản khí hậu định tính cho giai đoạn 2027–2028; tiến tới định lượng từ 2029 trở đi (xem Lộ trình ở phần cuối Mục 6.4)
29(e)	Khả năng thích ứng của chiến lược và mô hình kinh doanh trước rủi ro PTBV	Công bố một phần	Định tính: Mục 2.1 — Tích hợp tiêu chí thích ứng khí hậu vào 100% dự án mới (dự án Căn Giờ là kiểu mẫu với tiêu chuẩn thiết kế xanh nâng cao). Mục 3.1 trình bày chiến lược tối ưu năng lượng qua BMS (71/90 TTTM) và điện mặt trời mái nhà (58/90 TTTM) — thể hiện khả năng thích ứng vận hành cụ thể. Hạn chế: VRE chưa thực hiện phân tích kịch bản khí hậu định lượng (scenario analysis theo các kịch bản 1.5°C, 2°C, 3°C) để đánh giá khả năng chống chịu một cách hệ thống. Đây là khoảng cách được thừa nhận minh bạch.	BCPTBV 2025: Mục 2.1; Mục 3.1 Lộ trình 2027–2028: Thực hiện phân tích kịch bản theo TCFD/IFRS S2.
32	Ảnh hưởng của rủi ro/cơ hội PTBV đến mô hình kinh doanh và chuỗi giá trị	Đã công bố	Mục 2.3 phân tích tác động theo 4 mắt xích của chuỗi giá trị bất động sản bán lẻ: (1) Phát triển và thiết kế TTTM — giai đoạn định hình năng lực thích ứng dài hạn của tài sản; (2) Vận hành TTTM — giai đoạn tạo tác động môi trường lớn nhất (điện, nước, rác); (3) Tương tác với khách thuê — kênh ảnh hưởng gián tiếp lớn nhất (~30.000 lao động gián tiếp, ~242M kWh điện khách thuê năm 2025); (4) Cộng đồng địa phương và khách mua sắm (~232 triệu lượt khách) — nơi phát sinh tác động xã hội và cơ hội đóng góp cộng đồng. Mỗi chương 3 (E), 4 (S), 5 (G) mô tả chi tiết tác động và hành động quản lý tương ứng.	BCPTBV 2025: Mục 2.3; Chương 3, 4, 5
33	Cách thức chiến lược và quá trình ra quyết định đáp ứng rủi ro/cơ hội PTBV; tiến độ so với kỳ trước; đánh đổi đã xem xét	Đã công bố	Mục 2.1 — Tích hợp PTBV vào 3 loại quyết định: (i) đầu tư (phê duyệt dự án mới); (ii) vận hành (phân bổ ngân sách nâng cấp CSHT xanh); (iii) quản trị rủi ro. Mục 2.1 bảng “Những việc chưa làm được và định hướng hoàn thiện” trình bày thẳng thắn các gap hiện tại và lộ trình khắc phục — đáp ứng yêu cầu IFRS S1.33 về công bố tiến độ. Đây là BCPTBV riêng biệt đầu tiên của VRE tham chiếu đến IFRS S1 nên không có kỳ trước để so sánh; báo cáo 2025 được thiết lập làm năm cơ sở cho các kỳ tiếp theo.	BCPTBV 2025: Mục 2.1 BCTN 2025: Mục VI.3.3

Đoạn IFRS S1	Nội dung yêu cầu công bố	Trạng thái	Thông tin công bố của VRE 2025	Tham chiếu / Lộ trình
38–40	Không cung cấp thông tin định lượng tác động tài chính: lý do, thông tin định tính thay thế	Miễn trừ chính thức	VRE áp dụng điều khoản miễn trừ tại Đoạn 38–39 với lý do: (a) Đoạn 38(b) — Mức độ không chắc chắn cao trong ước tính đối với rủi ro vật lý khí hậu dài hạn; (b) Đoạn 39 — Chưa có năng lực kỹ thuật nội bộ để định lượng tác động tài chính ESG tại thời điểm này; (c) Đoạn 39 — Kiểm kê khí nhà kính chính thức theo GHG Protocol chưa hoàn thành. Thông tin định tính thay thế được cung cấp theo IFRS S1.40: <ul style="list-style-type: none"> Mục 2.3 xác định các khoản mục BCTC có khả năng bị ảnh hưởng (chi tiết xem ở Đoạn 29(d)); Chiến lược thích ứng hiện hữu được công bố (điện mặt trời 58/90 TTTM, thiết kế xanh 100% dự án mới, BMS 71/90 TTTM); Cam kết lộ trình hoàn thiện 2026–2028. 	BCPTBV 2025: Tuyên bố miễn trừ tại đầu Mục 6.4 Lộ trình thu hẹp phạm vi miễn trừ được trình bày ở phần cuối Mục 6.4 (Lộ trình Tăng cường Công bố 2026–2029+)
41	Khả năng thích ứng: đánh giá định tính (và định lượng nếu có) về khả năng chiến lược/mô hình kinh doanh điều chỉnh với bất định từ rủi ro PTBV	Công bố một phần	Định tính: Mục 2.3 và Mục 3.1 đánh giá khả năng thích ứng hiện hữu thông qua: <ul style="list-style-type: none"> Hệ thống BMS giám sát thời gian thực tại 71/90 TTTM — cho phép điều chỉnh nhanh chóng; Thiết kế tối ưu năng lượng 100% dự án mới — tạo biên độ an toàn cho các kịch bản tương lai; Hợp tác lắp điện mặt trời theo mô hình hợp tác/cho thuê mái — giảm rủi ro giá điện và rủi ro chuyển đổi. Định lượng: VRE chưa có đánh giá định lượng khả năng thích ứng (phân tích kịch bản 1.5°C/2°C/3°C) theo IFRS S2. 	BCPTBV 2025: Mục 2.3; Mục 3.1 Lộ trình 2027–2028: Phân tích kịch bản
III. QUẢN LÝ RỦI RO (Risk Management) — Đoạn 43–44				
43, 44(a)	Quy trình xác định, đánh giá, ưu tiên và giám sát rủi ro PTBV; các đầu vào/tham số; phân tích kịch bản; đánh giá bản chất, khả năng xảy ra và mức độ; tích hợp vào ERM tổng thể	Công bố một phần	Mục 2.1 — Khung quản trị PTBV tích hợp trực tiếp vào hệ thống quản trị rủi ro của Công ty (không tách biệt thành kênh riêng). Mục 5.2.3 (Chương V) phân tích chuyên sâu quy trình QTRR bền vững tích hợp. BCTN 2025 Chương V (Mục 5.1–5.5) trình bày tổng quan QTRR và Kiểm soát nội bộ. Kết quả giám sát 3 nhóm rủi ro ưu tiên năm 2025: <ul style="list-style-type: none"> An toàn–môi trường: 0 tai nạn lao động, 0 tử vong; 320 lớp đào tạo ERM/2.534 lượt NV; 0 vi phạm tuân thủ nghiêm trọng. BĐKH–thiên tai: 58/90 TTTM có solar mái (64%); BMS tại 71/90 TTTM; đánh giá rủi ro vật lý sơ bộ (tham chiếu SASB IF-RE-450a.1). CNTT–an ninh mạng: 0 sự cố an ninh mạng nghiêm trọng — chi tiết tại BCTN 2025 Chương V. Hạn chế: Phân tích kịch bản khí hậu chính thức chưa được thực hiện. 	BCPTBV 2025: Mục 2.1; Mục 5.2.3 BCTN 2025: Chương V Lộ trình 2027–2028: phân tích kịch bản TCFD/IFRS S2

Đoạn IFRS S1	Nội dung yêu cầu công bố	Trạng thái	Thông tin công bố của VRE 2025	Tham chiếu / Lộ trình
44(b)	Quy trình xác định, đánh giá, ưu tiên và giám sát các cơ hội PTBV	Đã công bố	Mục 2.3 — Ma trận trọng yếu xác định đồng thời cả rủi ro VÀ cơ hội (không chỉ tập trung vào rủi ro). Các cơ hội trọng yếu được nhận diện: <ul style="list-style-type: none"> Cơ hội tăng trưởng xanh: Giảm chi phí vận hành thông qua nâng cấp hiệu quả năng lượng; Cơ hội hấp dẫn khách thuê quốc tế: Các thương hiệu FMCG/F&B toàn cầu ngày càng ưu tiên mặt bằng có cam kết PTBV rõ ràng; Cơ hội tiếp cận vốn xanh: Khoản vay xanh, khoản vay liên kết bền vững có biên độ tiền lãi ưu đãi. Cơ hội được theo dõi qua các KRI: cường độ năng lượng (152 kWh/m² GFA), tỷ lệ TTTM có solar (64%), số thương hiệu mới (269 năm 2025). 	BCPTBV 2025: Mục 2.3
44(c)	Mức độ tích hợp giữa quản lý rủi ro/cơ hội PTBV và quy trình ERM tổng thể	Đã công bố	Mục 2.1 — Rủi ro PTBV được lồng ghép trực tiếp vào hệ thống quản trị rủi ro, không tách biệt thành kênh riêng. Luồng báo cáo 3 cấp (Vận hành → Điều hành → HĐQT) áp dụng đồng thời cho rủi ro PTBV và rủi ro kinh doanh. Bằng chứng thực hiện: 320 lớp đào tạo về quản trị rủi ro với 2.534 lượt NV tham gia năm 2025 — trong đó có các chuyên đề tích hợp ESG (chống tham nhũng, an toàn, tuân thủ môi trường).	BCPTBV 2025: Mục 2.1

IV. CÁC CHỈ SỐ VÀ MỤC TIÊU (Metrics and Targets) — Đoạn 45–48, 52–53

46(a)	Chỉ số theo Tiêu chuẩn IFRS áp dụng (trong trường hợp này: SASB IF-RE cho lĩnh vực Bất động sản)	Đã công bố	Xem Mục 6.3 — Bảng tham chiếu SASB IF-RE (16 chỉ số chính + chỉ số hoạt động + chỉ số bổ sung).	BCPTBV 2025: Mục 6.3
46(b)(i)–(ii), 47	Chỉ số KRI theo dõi rủi ro/cơ hội PTBV và hiệu suất doanh nghiệp; chỉ số đặc trưng ngành	Đã công bố	Bảng dữ liệu ESG (Mục 6.1) trình bày đầy đủ chỉ số định lượng theo GRI & SASB. Các KRI ưu tiên theo 3 nhóm rủi ro: <p>(1) Rủi ro an toàn–môi trường:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tổng điện tiêu thụ: 455 triệu kWh (+3,6% YoY) → Cường độ 152 kWh/m² GFA (ổn định); Sản lượng solar: 15,9M kWh (58/90 TTTM = 64%); Tổng nước: 3.318,5 Mega lít → Cường độ 1,20 m³/m² GFA; Tai nạn lao động: 0 ca; Tử vong: 0; Vi phạm tuân thủ môi trường nghiêm trọng: 0. <p>(2) Rủi ro ĐKKH–thiên tai:</p> <ul style="list-style-type: none"> % TTTM có BMS giám sát thời gian thực: 71/90 (79%); % TTTM có solar mái: 64% (58/90); Ước tính GHG sơ bộ: Phạm vi 1 ~4.119 tCO₂e; Phạm vi 2 location-based ~106.630 tCO₂e (chưa qua kiểm kê chính thức theo GHG Protocol — hoàn thành năm 2026). <p>(3) Rủi ro CNTT–an ninh mạng:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sự cố an ninh mạng nghiêm trọng: 0 năm 2025; Tham chiếu chi tiết: BCTN 2025, Chương V. 	BCPTBV 2025: Mục 6.1; Mục 3.2; Mục 3.3; Mục 4.3 BCTN 2025: Chương V

Đoạn IFRS S1	Nội dung yêu cầu công bố	Trạng thái	Thông tin công bố của VRE 2025	Tham chiếu / Lộ trình
48	Mục tiêu PTBV: chỉ số đo lường, giá trị định lượng/định tính, khung thời gian, năm cơ sở, cột mốc tạm thời, hiệu suất so với mục tiêu	Đã công bố	Mục tiêu định lượng đã công bố và có thể đo lường trong BCPTBV 2025: <p>(1) Solar mái nhà:</p> <ul style="list-style-type: none"> Năm cơ sở 2025: 58/90 TTTM (64%); Mục tiêu trung hạn: ≥80% TTTM đến năm 2027. <p>(2) Cường độ năng lượng:</p> <ul style="list-style-type: none"> Năm 2025: 152 kWh/m² GFA; Mục tiêu: duy trì hoặc giảm qua các năm 2026–2028. <p>(3) Kiểm kê GHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mục tiêu: Hoàn thành kiểm kê Phạm vi 1 & 2 chính thức theo GHG Protocol trong năm 2026. <p>(4) Hiệu quả HVAC:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mục tiêu: Tiết kiệm 8–10% điện HVAC thông qua nâng cấp BMS và tối ưu vận hành đến 2027. <p>(5) Điểm quản trị:</p> <ul style="list-style-type: none"> Duy trì trên 70%; tiếp tục cải thiện theo lộ trình ACGS để hướng tới các thông lệ tốt nhất trong khu vực. <p>Hạn chế được thừa nhận: VRE chưa thiết lập mục tiêu giảm phát thải GHG tuyệt đối do chưa có đường cơ sở kiểm kê chính thức. Mục tiêu khí hậu định lượng (ví dụ SBTi) sẽ được thiết lập sau khi hoàn thành kiểm kê Phạm vi 1 & 2 năm 2026.</p>	BCPTBV 2025: Mục 2.1 (Bảng lộ trình); Mục 3.2; Chương V BCTN 2025: Mục VI.3.3
52, 53	Nhất quán định nghĩa/tính toán chỉ số theo thời gian; tên gọi rõ ràng và có ý nghĩa	Đã công bố	Mục 6.1 — Bảng dữ liệu ESG: Ghi chú phương pháp tính cho từng chỉ số bao gồm phạm vi đo lường, đơn vị, nguồn dữ liệu, hệ số quy đổi. <p>Hầu hết số liệu liên quan đến PTBV được trình bày cho giai đoạn 3 năm 2023–2025 để phân tích, so sánh.</p>	BCPTBV 2025: Mục 6.1 (Bảng dữ liệu ESG với ghi chú phương pháp)

Lộ trình Tăng cường Công bố Phát triển Bền vững 2026–2030+ (Cam kết theo IFRS S1.40)

Trạng thái	Mốc	Sáng kiến	Mô tả	Kết quả mong đợi
Cam kết (Committed)	2026	Kiểm kê chính thức Khí nhà kính Phạm vi 1 và 2	Hoàn thành kiểm kê Phạm vi 1 (phát thải trực tiếp từ nhiên liệu, máy phát dự phòng, rò rỉ môi chất lạnh HVAC) và Phạm vi 2 (phát thải gián tiếp từ điện mua) theo GHG Protocol, sử dụng các hệ số mặc định IPCC 2006.	Thiết lập năm cơ sở chính thức làm nền tảng cho các mục tiêu khí hậu sau này.
Cam kết (Committed)	2026	Tiêu chí ESG cho nhà cung cấp trọng yếu	Xây dựng và triển khai bộ tiêu chí đánh giá nhà cung cấp tích hợp yếu tố ESG, bao gồm môi trường (GRI 308) và xã hội (GRI 414, 407, 408, 409). **Áp dụng giai đoạn đầu cho ~20% nhà cung cấp dịch vụ trọng yếu** (theo nguyên tắc Pareto: an ninh, vệ sinh, bảo trì kỹ thuật).	Hoàn thành GRI 308, 414 (giai đoạn đầu).
Cam kết (Committed)	2026	Tăng cường mức độ đảm bảo độc lập	Duy trì đảm bảo có giới hạn (limited assurance) theo ISAE 3000 cho nhóm chỉ số ESG ưu tiên (năng lượng, nước, an toàn lao động); mở rộng phạm vi so với năm 2025.	Tăng độ tin cậy của Báo cáo Phát triển Bền vững.
Hướng tới (Targeted)	2027–2028	Phân tích Phạm vi 3 cho các hạng mục trọng yếu	Đánh giá các hạng mục Phạm vi 3 trọng yếu theo GHG Protocol — ưu tiên: Hạng mục 13 — Tài sản cho thuê hạ nguồn (~242 triệu kWh điện tiêu thụ của khách thuê năm 2025); Hạng mục 5 — Chất thải vận hành; Hạng mục 3 — Hoạt động liên quan đến nhiên liệu và năng lượng.	Mở rộng phạm vi GHG; hoàn thành GRI 305-3 cho các hạng mục được lựa chọn.
Hướng tới (Targeted)	2027–2028	Phân tích kịch bản biến đổi khí hậu (định tính)	Triển khai phân tích kịch bản biến đổi khí hậu theo TCFD/IFRS S2 ở dạng **định tính** với các kịch bản 1,5°C, 2°C và 3°C. Mô tả các tác động dự kiến đến giá trị tài sản, OPEX năng lượng, dự phòng bảo hiểm, và chi phí đầu tư chuyển đổi.	Thu hẹp phạm vi áp dụng miễn trừ S1.38–40; chuẩn bị nền tảng cho phân tích định lượng 2030+.
Hướng tới (Targeted)	2027–2028	Đánh giá rủi ro vật chất từ biến đổi khí hậu (giai đoạn đầu)	Thí điểm đánh giá GIS cho các trung tâm thương mại nằm trong khu vực có nguy cơ cao (ven biển miền Trung, đồng bằng sông Hồng) — chiếm ~30–50% danh mục — theo các kịch bản ngập lụt 100 năm và rủi ro vật chất cấp tính (bão, gió mạnh). Áp dụng các công cụ WRI Aqueduct/WWF Water Risk Filter để đánh giá rủi ro nước.	Hoàn thành SASB IF-RE-450a.1 và IF-RE-140a.1(2) cho phần danh mục đã đánh giá.
Hướng tới (Targeted)	2028	Mục tiêu giảm phát thải tuyệt đối (Phạm vi 1 và 2)	Sau khi hoàn thành kiểm kê chính thức (2026) và có đủ ít nhất 2 năm dữ liệu, thiết lập mục tiêu giảm phát thải tuyệt đối cho Phạm vi 1 và 2 cho giai đoạn 2030 và xa hơn.	Hoàn thành GRI 305-5; đáp ứng IFRS S1.48.
Định hướng (Aspirational Under assessment)	2029+	Phân tích kịch bản khí hậu định lượng	Mở rộng phân tích kịch bản 2027–2028 sang dạng định lượng — định lượng tác động tài chính đến giá trị tài sản, OPEX năng lượng, dự phòng bảo hiểm, và chi phí đầu tư chuyển đổi. Phụ thuộc vào mức độ trưởng thành của thị trường carbon Việt Nam, sự rõ ràng của khung pháp lý ESG, và năng lực mô hình hóa nội bộ.	
Định hướng (Aspirational Under assessment)	2029+	Đánh giá tính khả thi của SBTi & đảm bảo mức độ hợp lý	Đánh giá tính khả thi của việc tham gia Science-Based Targets initiative (SBTi) cho mục tiêu phù hợp với kịch bản 1,5°C. Đồng thời, xem xét chuyển đổi từ đảm bảo có giới hạn (limited assurance) sang đảm bảo mức độ hợp lý (reasonable assurance) cho các chỉ số ưu tiên. Phụ thuộc vào kết quả của các bước trước đó và khả năng chi trả về mặt nguồn lực.	
Định hướng (Aspirational Under assessment)	2029+	Đánh giá GIS toàn danh mục	Mở rộng đánh giá rủi ro vật chất GIS từ 30–50% danh mục (giai đoạn 2027–2028) lên đến 100% danh mục. Bổ sung kịch bản ngập lụt 500 năm. Phụ thuộc vào dữ liệu khí hậu khu vực và năng lực phân tích GIS.	

LƯU Ý QUAN TRỌNG VỀ LỘ TRÌNH

Lộ trình nêu trên phụ thuộc vào quá trình xây dựng hạ tầng dữ liệu, sự rõ ràng của khung pháp lý (thị trường carbon Việt Nam, các quy định kiểm kê khí nhà kính, các yêu cầu công bố ESG đang phát triển), và khả năng huy động nguồn lực. Vincom Retail sẽ cập nhật tiến độ thực hiện hàng năm trong các Báo cáo Phát triển Bền vững các năm tiếp theo, và có thể điều chỉnh các mốc thời gian dựa trên thực tế triển khai. Cách tiếp cận theo giai đoạn này phản ánh nguyên tắc minh bạch và thận trọng trong quản trị — Công ty không cam kết những gì chưa có đủ năng lực thực hiện một cách đáng tin cậy, mà ưu tiên xây dựng nền tảng vững chắc trước khi mở rộng phạm vi và mức độ định lượng của công bố.

CHÚ GIẢI TRẠNG THÁI

Đã công bố	Thông tin đáp ứng đầy đủ yêu cầu công bố theo IFRS S1 cho kỳ báo cáo 2025.
Công bố một phần	Thông tin định tính đã công bố; một số yếu tố định lượng hoặc phạm vi chưa đầy đủ — có lộ trình cụ thể.
Miễn trừ S1.38–40	Áp dụng điều khoản miễn trừ IFRS S1.38–40 đối với tác động tài chính định lượng; thông tin định tính thay thế được cung cấp.

CHÚ GIẢI TRẠNG THÁI

Cam kết	Sáng kiến có nguồn lực đầy đủ và lộ trình rõ ràng cho kỳ báo cáo 2026
Hướng tới	Sáng kiến cho kỳ 2027–2028 — Công ty đặt mục tiêu thực hiện, nhưng tiến độ và phạm vi cụ thể có thể điều chỉnh dựa trên kết quả của các bước cam kết 2026 và điều kiện thực tế.
Định hướng	Sáng kiến dài hạn cho 2029 trở đi — Công ty đang đánh giá tính khả thi và phụ thuộc vào nhiều yếu tố bên ngoài (khung pháp lý, năng lực mô hình hóa, nguồn lực)

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Vincom Retail

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

Điện thoại: (+84) 24 3974 9999

Website: www.vincom.com.vn

Kênh liên hệ dành khách mua sắm tại TTTM

Theo thông tin số điện thoại, địa chỉ email, địa chỉ của từng TTTM được đăng tải
tại website Công ty theo đường link: <https://vincom.com.vn/trung-tam-thuong-mai>

Kênh liên hệ dành cho khách thuê

Email: info@vincom.com.vn

Điện thoại: 094.7556886

Kênh liên hệ dành cho cổ đông, nhà đầu tư và các vấn đề liên quan tới phát triển bền vững

Email: ir@vincom.com.vn

Điện thoại: 0243 9756699, ext: 5445

Số: *12.88*/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO ĐẢM BẢO CÓ GIỚI HẠN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP VỀ CÁC CHỈ SỐ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC LỰA CHỌN TRONG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Kính gửi: Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo về các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững

Chúng tôi đã thực hiện hợp đồng dịch vụ đảm bảo có giới hạn với Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) về các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 của Công ty (sau đây được gọi là “các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo Phát triển bền vững trong đó có các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty phù hợp với các tiêu chí và phạm vi báo cáo như trình bày tại trang 121 - 125 của Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025. Trách nhiệm này bao gồm việc xây dựng và duy trì các quy trình, hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan đến việc lập và trình bày các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 của Công ty không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; lựa chọn và áp dụng các tiêu chí phù hợp; sử dụng các giả thiết và ước tính hợp lý trong từng trường hợp cụ thể.

Tính Độc lập và Kiểm soát Chất lượng của Kiểm toán viên

Chúng tôi đã tuân thủ các quy định về tính độc lập và các quy định khác về đạo đức nghề nghiệp của Bộ Chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp kế toán, kiểm toán quốc tế do Ủy ban Chuẩn mực Đạo đức Quốc tế ban hành, các Chuẩn mực này được lập dựa trên các nguyên tắc cơ bản về tính chính trực, tính khách quan, năng lực chuyên môn và tính thận trọng, tính bảo mật, và tư cách nghề nghiệp.

Chúng tôi áp dụng Chuẩn mực Quản lý Chất lượng Quốc tế 1 (ISQM 1) và, theo đó, duy trì một hệ thống quản lý chất lượng toàn diện bao gồm các chính sách được xây dựng và các thủ tục cần thiết đối với việc tuân thủ các quy định về đạo đức nghề nghiệp, pháp luật và các quy định pháp lý có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận đảm bảo có giới hạn về các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững dựa trên thủ tục đã thực hiện và bằng chứng đã thu thập theo Chuẩn mực Quốc tế về Hợp đồng Dịch vụ Đảm bảo (ISAE) 3000 (Sửa đổi) “*Hợp đồng Dịch vụ Đảm bảo ngoài Dịch vụ Kiểm toán và Soát xét Thông tin tài chính quá khứ*”. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện dịch vụ đảm bảo để đạt được sự đảm bảo có giới hạn về việc liệu các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

BÁO CÁO ĐẢM BẢO CÓ GIỚI HẠN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP VỀ CÁC CHỈ SỐ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC LỰA CHỌN TRONG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (Tiếp theo)

Tính chính xác và đầy đủ của các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững phụ thuộc vào những hạn chế tiềm tàng do bản chất, phương pháp xác định, tính toán và ước tính các chỉ số đó. Vì vậy, báo cáo đảm bảo có giới hạn của chúng tôi cần được xem xét cùng với các quy trình báo cáo phát triển bền vững của Công ty.

Các thủ tục được thực hiện trong một dịch vụ đảm bảo có giới hạn khác nhau về bản chất và thời gian, và ít hơn về mức độ, so với dịch vụ đảm bảo hợp lý. Do đó, mức độ đảm bảo thu được trong dịch vụ đảm bảo có giới hạn về cơ bản thấp hơn đáng kể so với mức độ đảm bảo có được nếu chúng tôi thực hiện dịch vụ đảm bảo hợp lý.

Đối tượng và phạm vi dịch vụ đảm bảo có giới hạn

Các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững mà chúng tôi đã cung cấp dịch vụ đảm bảo có giới hạn bao gồm:

STT	Chỉ số Phát triển bền vững được lựa chọn	GRI	Trang
1.	Tổng năng lượng tiêu thụ trong tổ chức cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	GRI 302-1	57
2.	Cường độ sử dụng năng lượng trong tổ chức cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	GRI 302-3	58
3.	Tổng lượng nước đầu vào cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	GRI 303-3	65
4.	Tổng lượng chất thải phát sinh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	GRI 306-3	68
5.	Tổng số lao động theo cấp bậc/giới tính/độ tuổi/trình độ học vấn/thâm niên/dân tộc/quốc tịch cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	GRI 405-1	116 - 117
6.	Số lượng nhân viên tuyển mới và nghỉ việc theo giới tính, độ tuổi và khu vực	GRI 401-1	118

Dịch vụ đảm bảo có giới hạn mà chúng tôi cung cấp chỉ liên quan đến các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn thuộc về năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025. Dịch vụ đảm bảo có giới hạn mà chúng tôi cung cấp không liên quan đến các giai đoạn trước đó hoặc liên quan đến các thành phần khác có trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025, do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận đảm bảo cho các thông tin này.

BÁO CÁO ĐẢM BẢO CÓ GIỚI HẠN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP VỀ CÁC CHỈ SỐ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC LỰA CHỌN TRONG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (Tiếp theo)

Tiêu chí

Các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững như trên được đánh giá dựa trên các quy định về Báo cáo Phát triển bền vững nội bộ của Công ty tham chiếu theo các Chuẩn mực Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (“GRI”) và theo phạm vi báo cáo như trình bày tại trang 121 - 125 của Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 của Công ty.

Các thủ tục đảm bảo chính

Kết luận đảm bảo có giới hạn được đưa ra dựa trên các bằng chứng thu thập thông qua việc thực hiện các thủ tục sau:

- Phỏng vấn chủ yếu với các nhân sự chịu trách nhiệm cho việc lập và trình bày thông tin được lựa chọn trong các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững;
- Tìm hiểu quy trình nội bộ của việc thu thập, tổng hợp và báo cáo thông tin được lựa chọn trong các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững;
- Thực hiện các thủ tục phân tích trên thông tin được lựa chọn trong các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững;
- Thực hiện các thủ tục đảm bảo chi tiết trên thông tin được lựa chọn trong các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững;
- Kiểm tra trên cơ sở chọn mẫu các chứng từ, báo cáo nội bộ của Công ty và các hóa đơn của nhà cung cấp liên quan đến thông tin được lựa chọn trong các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững.

Kết luận đảm bảo có giới hạn

Dựa trên các thủ tục đã thực hiện và bằng chứng đã thu thập, chúng tôi không nhận thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng, các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn trong Báo cáo Phát triển bền vững cho năm 2025 đã không được lập, dựa trên các khía cạnh trọng yếu, theo các quy định về Báo cáo Phát triển bền vững nội bộ của Công ty và phạm vi báo cáo như được trình bày tại trang 121 - 125 của Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 của Công ty.

**BÁO CÁO ĐẢM BẢO CÓ GIỚI HẠN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP
VỀ CÁC CHỈ SỐ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC LỰA CHỌN TRONG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
(Tiếp theo)**

Sử dụng báo cáo này

Báo cáo này chỉ dành cho Ban Tổng Giám đốc Công ty và cho mục đích báo cáo các chỉ số phát triển bền vững được lựa chọn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 của Công ty và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác. Chúng tôi không có nghĩa vụ hoặc trách nhiệm đối với bất kỳ bên nào khác ngoài Ban Tổng Giám đốc Công ty về việc sử dụng báo cáo này.



Phạm Nam Phong

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0929-2024-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 22 tháng 5 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam