

# TÀI LIỆU HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025

HÀ NỘI, 11/11/2025

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2025

**CHƯƠNG TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2025**  
**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VINASEED HÀ NỘI**

Thời gian	Nội dung
8h00 - 8h30	<ul style="list-style-type: none"><li>Tiếp đón, đăng ký cổ đông, khách mời.</li></ul>
8h30 - 8h10	<ul style="list-style-type: none"><li>Khai mạc (Báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự, giới thiệu khách mời, Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu), thông qua Chương trình Đại hội.</li></ul>
8h10 – 9h30	<ul style="list-style-type: none"><li>Tờ trình điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2025.</li><li>Tờ trình phương án quỹ tiền lương năm 2025.</li><li>Tờ trình phát triển mảng kinh doanh gạo.</li><li>Tờ trình dự toán cải tạo và thi công PCCC kho xưởng tại Trại giống cây trồng Phương Bảng.</li><li>Giám đốc báo cáo việc thực hiện các giao dịch liên quan năm 2025</li></ul>
10h00 – 10h35	<ul style="list-style-type: none"><li>Thảo luận</li></ul>
10h35 – 10h40	<ul style="list-style-type: none"><li>Biểu quyết các vấn đề Đại hội</li></ul>
10h40 – 11h00	<ul style="list-style-type: none"><li>Thông qua và biểu quyết Nghị quyết Đại hội</li><li>Bế mạc Đại hội.</li></ul>

**BAN TỔ CHỨC**



## THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### 1. Thông tin khái quát:

Tên công ty tiếng Việt:	<b>CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VINASEED HÀ NỘI</b>
Tên tiếng Anh:	<b>Vinaseed Hanoi Development and Investment JSC</b>
Tên công ty viết tắt:	<b>Vinaseed Hanoi</b>
Trụ sở chính:	Số 02, phố Ba La, phường Phú Lương, TP Hà Nội.
Điện thoại:	(084-24) 3353 4569
Website:	vinaseedhanoi.com.vn
Giấy CNĐKDN số:	0500437239 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/04/2003. Đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 30/09/2025.
Đại diện pháp luật:	Ông Nguyễn Văn Giang – Giám đốc Công ty.
Vốn điều lệ:	20.480.040.000 đồng.
Vốn chủ sở hữu (31/12/2024):	30.840.408.990 đồng.

### 2. Lịch sử phát triển:

- ✓ Năm 1996: Công ty thành lập trên cơ sở hợp nhất trại Giống cây trồng và trại Dâu tằm tơ Phù Lưu Tế (Quyết định 997/QĐ/UB ngày 17/12/1996 của UBND tỉnh Hà Tây).
- ✓ Năm 2003: Công ty cổ phần hóa theo Quyết định 272/QĐ-UB ngày 11/3/2003 UBND tỉnh Hà Tây thành công ty CP Giống cây trồng Hà Tây.
- ✓ Năm 2024: Công ty đổi tên thành Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vinaseed Hà Nội, nâng vốn điều lệ từ 5.688.900.000 đồng lên 20.480.040.000 đồng.

### 3. Lĩnh vực kinh doanh chính:

- + Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu giống cây trồng.
- + Kinh doanh bất động sản.

### 4. Danh sách các chi nhánh và đơn vị thành viên:

1. Trụ sở chính:

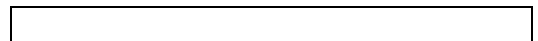
Địa chỉ: Ba La, Phường Phú Lương, TP.Hà Nội.

2. Trại Giống cây trồng Phù Lưu Tế

Địa chỉ: Xã Mỹ Đức, TP Hà Nội.

3. Trại Giống cây trồng Phương Bảng

Địa chỉ: xã Sơn Đồng, TP.Hà Nội.



Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2025

## TỜ TRÌNH

Về việc điều chỉnh Kế hoạch kinh doanh năm 2025

**Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2019/QH14;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinaseed Hà Nội;
- Kế hoạch kinh doanh năm 2025;
- Tình hình thực tế sản xuất kinh doanh 9 tháng đầu năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinaseed Hà Nội;
- Báo cáo tổng quan tình hình hoạt động của Công ty gửi Hội đồng quản trị ngày 15/9/2025.

Hội đồng quản trị Công ty xin kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc:

**1. Điều chỉnh Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty chi tiết như sau:**

TT	NỘI DUNG	ĐVT	THỰC HIỆN NĂM 2024	KẾ HOẠCH NĂM 2025 (ban đầu)	TĂNG TRƯỞNG 2025/2024 (ban đầu) (%)	ĐIỀU CHỈNH GIẢM	KẾ HOẠCH NĂM 2025 SAU ĐIỀU CHỈNH	TĂNG TRƯỞNG 2025/2024 (sau điều chỉnh) (%)
<b>A</b>	<b>TOÀN CÔNG TY</b>							
	Sản lượng	Tấn	1,110	1,559	140%	374	1.185	107%
	Doanh thu	Triệu đ	49,972	71,148	142%	5.515	55.633	111%
	Chênh lệch giá	Triệu đ	19,944	29,711	149%	7.156	22.555	113%
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>Triệu đ</b>	<b>9,415</b>	<b>15,000</b>	<b>159%</b>	<b>6.375</b>	<b>8.626</b>	<b>92%</b>
	<b>TRONG ĐÓ</b>							
<b>1</b>	<b>GIỐNG CÂY TRỒNG</b>							
	Sản lượng	Tấn	1.110	1.559	140%	374	1.185	107%
	Doanh thu	Triệu đ	41.537	61.148	147%	15.297	45.851	110%
	Chênh lệch giá	Triệu đ	13.962	22.711	163%	6.949	15.762	113%
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>Triệu đ</b>	<b>4.768</b>	<b>10.000</b>	<b>210%</b>	<b>6.261</b>	<b>3.739</b>	<b>78%</b>
<b>2</b>	<b>THUẾ KHO</b>							
	Doanh thu	Triệu đ	8.435	10.000	119%	218	9.782	116%
	Chênh lệch giá	Triệu đ	5.982	7.000	117%	207	6.793	114%
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>Triệu đ</b>	<b>4.647</b>	<b>5.000</b>	<b>108%</b>	<b>114</b>	<b>4.886</b>	<b>107%</b>

**2. Lý do điều chỉnh tăng giảm:**

- Giảm nhóm sản phẩm lúa. ngô mang thương hiệu Vinaseed.

STT	Tên giống	KH năm 2025	ĐIỀU CHỈNH GIẢM 2025		
			Sản lượng	Doanh thu	Chênh lệch giá
1	Giống Nhị ưu 838 HL	9.960	3.160	254.380.000	30.020.000
2	Giống Thụy Hương 308	20.000	10.000	1.130.000.000	270.000.000
3	Giống Đài thơm 8	22.750	8.750	301.875.000	122.500.000
4	Giống Dự Hương 8	1.000	-	-	-
5	Giống KDĐB	6.000	2.000	38.000.000	9.800.000
6	Giống Thiên ưu 8 túi vàng	30.000	15.000	511.500.000	193.750.000
7	Giống Thiên ưu 8 túi xanh	8.600	4.600	159.620.000	65.320.000
8	Giống VNR20	4.920	2.920	104.536.000	41.756.000
9	Giống HN68 100g	7.000	4.200	699.300.000	258.300.000
10	Giống HN68 500g	5.000	1.800	299.700.000	110.700.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>115.230</b>	<b>52.430</b>	<b>3.498.911.000</b>	<b>1.102.146.000</b>

- Giảm giống ngô nếp mới Ruby 98. Diamond 999 do chưa được Công nhận lưu hành nên chưa đủ điều kiện kinh doanh.

STT	Tên giống	KH năm 2025	ĐIỀU CHỈNH GIẢM 2025		
			Sản lượng	Doanh thu	Chênh lệch giá
1	Giống ngô Ruby 98	10.000	7.000	1.820.000.000	483.000.000
2	Giống ngô Diamond 999	10.000	5.500	1.210.000.000	115.500.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>20.000</b>	<b>12.500</b>	<b>3.030.000.000</b>	<b>598.500.000</b>

- Giảm các giống lúa VNR10, DT114 do nguồn cung hạn chế và một phần tiềm ẩn rủi ro trong kinh doanh.

STT	Tên giống	KH năm 2025	ĐIỀU CHỈNH GIẢM 2025		
			Sản lượng	Doanh thu	Chênh lệch giá
1	Giống VNR10	100.000	70.000	1.952.250.000	924.750.000
2	Giống DT114	50.000	30.000	855.000.000	405.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>150.000</b>	<b>100.000</b>	<b>2.807.250.000</b>	<b>1.329.750.000</b>

- Giảm giống lúa ĐB18 do ảnh hưởng của sâu bệnh hại, thị trường không thuận lợi dẫn đến giảm cơ hội kinh doanh. (Kế hoạch 900 tấn/ CK 530 tấn, sau điều chỉnh 670 tấn/CK 530 tấn)

STT	Tên giống	KH năm 2025	ĐIỀU CHỈNH GIẢM 2025		
			Sản lượng	Doanh thu	Chênh lệch giá
1	Giống ĐB18	900.000	230.000	6.520.839.000	8.928.604.000

- Đơn giá thuê không tăng đạt theo kỳ vọng do thị trường nhiều khó khăn biến động. Thu hồi 01 gian cửa hàng đang cho thuê để sử dụng làm Cửa hàng giới thiệu sản phẩm và kinh doanh bán lẻ.

St t	Nội dung	KH NĂM 2025			ĐIỀU CHỈNH GIẢM		
		DT (tỷ đ)	CLG (tr đ)	LỢI NHUẬN (tr đ)	DT (tr đ)	CLG (tr đ)	LỢI NHUẬN (tr đ)
<b>1</b>	<b>KD cho thuê</b>	<b>10.000</b>	<b>7.000</b>	<b>5.000</b>	<b>218</b>	<b>207</b>	<b>114</b>
1	Giảm cho thuê 1 gian				20	14	6
2	Điều chỉnh giảm đơn giá				198	193	98

- Bổ sung kinh doanh sản phẩm gạo thương hiệu Vinaseed, giai đoạn đầu tập trung công tác thị trường, xây dựng hệ thống phân phối.

STT	Tên giống	KẾ HOẠCH DỰ KIẾN 4TCN 2025		
		SL bán (tấn)	DT (Triệu đồng)	CLG (Triệu đồng)
1	Gạo Vinaseed	20	560	10

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt!



## TỜ TRÌNH

(V.v Phương án quỹ tiền lương năm 2025 sau điều chỉnh kế hoạch kinh doanh)

**Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2025 điều chỉnh
  - Căn cứ tình hình thực tế nhân sự và tiền lương đã chi đến ngày 30/09/2025
- Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua:

**1. Nguyên tắc quỹ tiền lương 2025:**

- Đảm bảo chi trả đủ lương 12 tháng cho toàn thể người lao động trong năm 2025, kể cả trong trường hợp Công ty không hoàn thành kế hoạch kinh doanh.
- Để gắn tiền lương của công ty với kết quả, hiệu quả kinh doanh mảng giống cây trồng, Toàn bộ nguồn trích lương năm 2025 được lấy từ lợi nhuận trước thuế (chưa bao gồm quỹ lương) của mảng kinh doanh giống; phần còn thiếu (nếu có) sẽ được bù từ lợi nhuận của hoạt động cho thuê cửa hàng, kho xưởng.

**2. Phương án quỹ tiền lương 2025 dự kiến:** (căn cứ theo Tờ trình số 279/TTr-VNSHN ngày 21/10/2025 kế hoạch kinh doanh điều chỉnh) như sau:

- Tiền lương 12 tháng năm 2025 :

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Số tiền năm 2025(VNĐ)
1	Tiền lương bình quân 1 tháng	Đ/tháng	308,915,000
2	Tiền lương 12 tháng năm 2025	Đ/năm	3,706,980,000

- Lợi nhuận giống cây trồng đủ để trích quỹ tiền lương năm 2025:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Ước thực hiện Giống cây trồng	Ước thực hiện cho thuê cửa hàng năm 2025	Tổng cộng
1	Dự kiến lợi nhuận trước thuế	Đ/năm	3,739,000,000	4,886,000,000	8,625,000,000
2	12 tháng tiền lương 2025	Đ/năm	3,706,980,000		3,706,980,000
3	Số tiền còn thừa	Đ/năm	32,020,000		32,020,000

-Trường hợp lợi nhuận giống cây trồng không đủ để trích quỹ tiền lương năm 2025 thì phần còn thiếu quỹ tiền lương được trích từ mảng cho thuê cửa hàng.

**3. Giao giám đốc công ty** căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh tại ngày 31/12/2025 để tính toán, xác định chính xác số liệu trích quỹ tiền lương vào các mảng kinh doanh (nhưng không vượt quá 3.706.980.000 đồng) và thực hiện chi trả theo quy định.

**4. Do quỹ tiền lương năm 2025** hạn hẹp, Công ty đề nghị được sử dụng **quỹ khen thưởng và quỹ phúc lợi còn lại** để chi trả các khoản phúc lợi, lễ Tết, sinh nhật, thưởng, tiền lương, quyết toán lương (nếu thiếu).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt!



Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2025

## TỜ TRÌNH

(Về việc phê duyệt chủ trương phát triển mảng kinh doanh gạo đóng gói)

### **Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

#### **Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2019/QH14;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinaseed Hà Nội;
- Định hướng phát triển hoạt động kinh doanh giai đoạn 2026 – 2030;
- Tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinaseed Hà Nội;

Hội đồng quản trị Công ty xin kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt chủ trương phát triển mảng kinh doanh gạo đóng gói và hàng tiêu dùng thực phẩm cụ thể như sau:

#### **1.Mục tiêu phát triển mảng kinh doanh gạo đóng gói:**

- Đa dạng hóa nguồn thu, giảm rủi ro phụ thuộc vào lĩnh vực kinh doanh giống cây trồng.
- Tận dụng nhân sự trong những thời điểm thấp điểm của kinh doanh giống cây trồng
- Tận dụng nguồn lúa hàng hóa chất lượng cao do Công ty và nông dân liên kết sản xuất tại các điểm mô hình, CĐML, vùng sản xuất tập trung có tham gia của khối quản lý nhà nước về sản xuất nông sạch, an toàn theo hướng hữu cơ, Vietgap... Gia tăng giá trị sản phẩm của Công ty, hình thành chuỗi giá trị từ giống – sản xuất – thu mua – chế biến – thương mại.
- Xây dựng thương hiệu gạo, tạo đầu ra cho việc liên kết xây dựng các vùng sản xuất lớn tập trung sản phẩm của Công ty hỗ trợ cho việc phát triển sản phẩm và quảng bá thương hiệu lúa giống Vinaseed Hà Nội.

#### **2.Phạm vi và quy mô triển khai:**

Hạng mục	Quy mô dự kiến	Ghi chú
Sản phẩm chính	Các SP gạo đóng gói thương hiệu Vinaseed túi 1kg – 5kg – 10kg	Kinh doanh với vai trò là Nhà phân phối trong hệ thống phân phối của VAF
	SP gạo đóng gói thương hiệu Vinaseed túi 1kg – 5kg – 10kg cho riêng Vinaseed Hà Nội (dòng gạo Ban Mai)	Kinh doanh với vai trò là Nhà phân phối độc quyền trong hệ thống phân phối của VAF
	SP gạo đóng gói Bắc thơm 9 thương hiệu Vinaseed Hà Nội túi 5kg-10kg	Thuê đơn vị gia công với bao bì và nguyên liệu từ Vinaseed Hà Nội
Địa bàn triển khai	Giai đoạn 1 (2026): các cửa hàng đại lý tại Hà Nội Giai đoạn 2 (2027–2030): mở rộng ra toàn miền Bắc và các siêu thị	Ưu tiên vùng nguyên liệu tập trung và thị trường truyền thống có thị phần lớn của sản phẩm Bắc thơm 9
Sản lượng dự kiến	Giai đoạn 1 (2026): 20 – 50 tấn/năm Giai đoạn 2 (2027–2030): 150 – 200 tấn/năm	Dựa trên tình hình thực tế cơ hội phát triển mảng gạo và nhân sự
Doanh thu dự kiến	Giai đoạn 1 (2026): 0,5–1,5 tỷ đồng/năm. Giai đoạn 2 (2027 – 2030): 4,5 - 6 tỷ đồng/năm	Doanh thu chiếm 5 – 10% cơ cấu biên LN gộp bình quân 2 – 5%

### 3. Kênh phân phối và chiến lược thị trường:

#### - Kênh truyền thống (Offline):

- Bán trực tiếp tại các đại lý, cửa hàng nông sản hiện hữu.
- Phân phối vào hệ thống siêu thị mini, cửa hàng thực phẩm, HTX sản xuất và tiêu thụ nông sản sạch.
- Bán tại Cửa hàng giới thiệu sản phẩm của Công ty để quảng bá và bán lẻ.

#### - Kênh trực tuyến (Online):

- Gian hàng chính hãng trên **Shopee**.
- Tăng nhận diện qua **Fanpage, TikTok, Zalo OA**, livestream trải nghiệm sản phẩm.

#### - Định hướng thương hiệu:

- Xây dựng thương hiệu gạo riêng của Vinaseed Hà Nội với 2 dòng sản phẩm gạo Ban Mai và gạo Bắc thơm 9.
- Bao bì hiện đại, màu xanh – vàng – trắng, có QR code truy xuất nguồn gốc.
- Thông điệp: **“Gạo sạch từ nông nghiệp xanh”**

### 4. Tổ chức nhân sự và cơ sở hạ tầng:

Hạng mục	Nội dung
<b>Nhân sự chủ chốt</b>	<b>Giai đoạn 1 (2026):</b> Tận dụng nhân sự kinh doanh giống, bổ sung thêm 1 nhân sự kinh doanh gạo. <b>Giai đoạn 2 (2027 – 2030):</b> 01 Trưởng bộ phận kinh doanh gạo, 01 phụ trách sản xuất giống kiêm sản xuất lượng thực, 01 phụ trách bán hàng online và cửa hàng giới thiệu sản phẩm, 01 – 02 nhân viên kinh doanh phát triển thị trường.
<b>Hạ tầng sản xuất</b>	Thuê gia công, chế biến đóng gói tại Vinaseed hoặc các đối tác khác.
<b>Kho bãi – logistics</b>	Tận dụng kho hiện tại ở nhà máy Phương Bảng. Vận chuyển bằng hệ thống xe tải của Công ty hoặc với các đơn vị logistics khác.
<b>Hệ thống quản lý</b>	Phần mềm quản lý bán hàng và tồn kho. Tiêu chuẩn áp dụng theo quản trị của Vinaseed

#### 5. Rủi ro và giải pháp kiểm soát:

Rủi ro	Biện pháp
Chưa có kinh nghiệm sâu trong mảng kinh doanh thực phẩm đóng gói	Hợp tác với Vinaseed và các đơn vị gia công uy tín; chuyển giao quy trình quản trị tiêu chuẩn từ Vinaseed Group
Biến động nguồn và giá cả lúa nguyên liệu	Xây dựng vùng nguyên liệu liên kết ổn định, ký hợp đồng trước mùa vụ cùng với các vùng sản xuất giống, các mô hình liên kết bao tiêu sản phẩm đầu ra.
Cạnh tranh với thương hiệu gạo lớn	Định vị khác biệt: “Gạo sạch – từ giống chuẩn – sản xuất an toàn – truy xuất minh bạch” theo mô hình của Vinaseed
Rủi ro lưu thông, tồn kho	Kiểm soát sản lượng theo đơn hàng, chính sách khuyến khích đại lý tiêu thụ. Liên kết với 1 số đối tác để phân phối độc quyền các sản phẩm riêng của Vinaseed Hà Nội
Rủi ro thiếu nguồn lực nhân sự	Đề nghị Vinaseed hỗ trợ nhân sự giai đoạn đầu để tuyển dụng và đào tạo được nhân sự đáp ứng được nhu cầu, thường xuyên cử cán bộ học tập tại Vinaseed, đặc biệt là bộ phận kinh doanh

#### Đánh giá sơ bộ:

- Biên lợi nhuận gộp không cao nhưng quy mô phù hợp, linh hoạt, rủi ro thấp.

- Khai thác hiệu quả nguồn nguyên liệu từ các vùng sản xuất tập trung, hỗ trợ đầu ra tạo điều kiện cho việc mở rộng thị phần và thuận lợi cho công tác marketing ngành giống trong việc xây dựng các mô hình, sản xuất lớn gắn với tiêu thụ sản phẩm

#### 6. Kiến nghị:

- Thông qua định hướng phát triển mảng Kinh doanh gạo đóng gói.
- Ban điều hành được ủy quyền điều chỉnh mô hình phân phối, nhân sự và quy mô đầu tư theo diễn biến thị trường.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt!



Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2025

## TỜ TRÌNH

V/v: Phê duyệt chủ trương dự án

**“Cải tạo, sửa chữa và thi công hệ thống Phòng cháy chữa cháy một phần nhà kho xưởng tại Trại giống cây trồng Phương Bảng”**

**Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

### **Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP đầu tư và phát triển Vinaseed Hà Nội;
- Nghị quyết 261/NQ - HĐQT ngày 02/10/2025 của Hội đồng quản trị công ty;
- Hồ sơ chào giá của các Đơn vị tư vấn;
- Nhu cầu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị thường niên năm 2025 về việc Quyết nghị nội dung giao Ban giám đốc xây dựng dự toán cải tạo và thi công nghiệm thu hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) tại một phần nhà kho xưởng Trại giống cây trồng Phương Bảng. Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt chủ trương dự án với các nội dung cụ thể như sau:

- 1. Tên dự án:** Cải tạo sửa chữa và thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) tại Trại giống cây trồng Phương Bảng giai đoạn 2.
- 2. Địa điểm xây dựng:** Trại giống cây trồng Phương Bảng, địa chỉ: thôn 1, xã Song Phương, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội (hiện nay là Thôn 1, xã Sơn Đồng, TP Hà Nội).
- 3. Nội dung quy mô đầu tư:**
  - a. Nội dung thực hiện:**
    - Lập hồ sơ thiết kế, tư vấn, giám sát và cải tạo, sửa chữa xây dựng cho 01 gian nhà xưởng số 2 (diện tích khoảng 1.000 m<sup>2</sup>) cùng khu vực liền kề xung quanh.
    - Thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) theo hồ sơ đã được cơ quan chức năng thẩm duyệt.
    - Tổ chức nghiệm thu hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) với cơ quan chức năng để đưa công trình vào sử dụng.
    - Các công việc khác có liên quan để đảm bảo công trình hoàn thành, đưa vào sử dụng đúng quy định.
  - b. Dự toán thiết kế và thi công:**

Căn cứ vào các nội dung và phạm vi công việc nêu trên, Ban Giám đốc Công ty đã mời một số đơn vị tư vấn có năng lực lập dự toán cải tạo và thi công nghiệm thu hệ thống PCCC cho nhà xưởng số 2 và khu vực liền kề tại Trại giống cây trồng Phương Bảng.

Tổng giá trị khái toán là **3.047.194.000 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm chín mươi tư nghìn đồng chẵn), trong đó bao gồm:

**b.1 Lập hồ sơ thiết kế, tư vấn, giám sát và thi công cải tạo sửa chữa xây dựng**

Stt	Hạng mục	Giá trị (đồng)	Thuế	Tổng cộng
<b>I</b>	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG</b>	<b>1.808.278.398</b>	<b>144.662.272</b>	<b>1.952.940.670</b>
1	Phá dỡ	137.856.123	11.028.489.84	148.884.613
2	Cải tạo kết cấu nhà xưởng (kết cấu thép, tôn, cửa, phụ kiện...)	1.077.436.308	86.194.904.64	1.163.631.213
3	Nền nhà xưởng	319.036.022	25.522.881.76	344.558.904
4	Hệ thống điện	85.163.879	6.813.110.32	91.976.989
5	Nền ngoài nhà	188.786.066	15.102.885.28	203.888.951
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ</b>	<b>62.313.274</b>	<b>4.985.062</b>	<b>67.298.336</b>
<b>III</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>	<b>138.206.717</b>	<b>11.056.537</b>	<b>149.263.254</b>
<b>IV</b>	<b>CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>37.390.012</b>	<b>1.876.832</b>	<b>39.266.844</b>
<b>V</b>	<b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG</b>	<b>61.354.697</b>	<b>4.908.376</b>	<b>66.263.073</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.107.543.098</b>	<b>167.489.079</b>	<b>2.275.032.177</b>
	<b>LÀM TRÒN</b>			<b>2.275.032.000</b>

**b.2 Thi công hệ thống PCCC và Nghiệm thu hệ thống PCCC:**

Stt	Hạng mục	Giá trị (đồng)
<b>A</b>	<b>CHI PHÍ THI CÔNG VÀ NGHIỆM THU PCCC</b>	
1	Phần Exit, sự cố	16.129.136
2	Phần báo cháy	63.633.874
3	Phần chữa cháy	356.233.922
4	Phần chống sét	38.968.140
5	Nghiệm thu	240.000.000
	<b>Tổng cộng trước thuế</b>	<b>714.965.072</b>
	Thuế GTGT 8%	57.197.206
	<b>Tổng cộng sau thuế</b>	<b>772.162.278</b>
	<b>LÀM TRÒN</b>	<b>772.162.000</b>

**c. Phương án đề xuất thực hiện:**

Căn cứ nhu cầu sử dụng và hiện trạng mặt bằng nhà xưởng, Ban Giám đốc đề xuất phương án thực hiện dự án theo hai giai đoạn, phù hợp với tình hình và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

- **Giai đoạn 1:** Thực hiện thiết kế, tư vấn và cải tạo, sửa chữa xây dựng cho nhà xưởng số 2 (diện tích khoảng 1.000 m<sup>2</sup>) và cùng khu vực liền kề xung quanh.
- **Giai đoạn 2:** Thi công và nghiệm thu hệ thống phòng cháy, chữa cháy (PCCC) đối với nhà xưởng số 2, kết hợp cùng hoặc thực hiện ngay sau khi hoàn thành giai đoạn 1.
- **Kinh phí thực hiện:** Tổng mức đầu tư dự kiến là 3.047.194.000 đồng (Bằng chữ: ba tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm chín mươi tư nghìn đồng chẵn), đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (8%), chi phí thẩm duyệt, nghiệm thu và các chi phí khác phục vụ hoàn thành toàn bộ dự án.
- **Thời gian thực hiện:** Dự kiến trong 06 tháng năm 2026, ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- **Nguồn vốn:** vốn tự có của công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt!



Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2025

## **BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC GIAO DỊCH LIÊN QUAN LIÊN KẾT NĂM 2025**

**Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

### **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP**

Tên doanh nghiệp: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vinaseed Hà Nội – Viết tắt VNSHN

Mã số thuế: 0500437239

Địa chỉ trụ sở chính: số 2, phố Ba La, phường Phú Lương, TP Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh chính: sản xuất, kinh doanh các loại giống cây trồng và kinh doanh bất động sản

Thời gian báo cáo: từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

### **II. DANH MỤC CÁC BÊN LIÊN KẾT**

- Công ty cổ phần Tập đoàn giống cây trồng Việt Nam – Công ty mẹ – viết tắt NSC
- Công ty TNHH Đầu tư và xuất nhập khẩu Nông sản Việt Nam – Công ty con Vinaseed – Viết tắt VAF
- Công ty cổ phần giống cây trồng trung ương Quảng Nam – Công ty con của Vinaseed – Viết tắt QSC
- Công ty cổ phần giống cây trồng Miền Nam – Công ty con của Vinaseed

### **III. CÁC GIAO DỊCH LIÊN KẾT PHÁT SINH TRONG NĂM 2025**

- Mua, bán hàng hoá, vật tư với các bên liên quan
- Thuê gia công sản xuất giống cây trồng

#### **1. Công ty cổ phần Tập đoàn giống cây trồng Việt Nam**

- VNSHN nhập mua hàng hóa của NSC để VNSHN bán hàng:

Stt	Tên vật tư	Đvt	Số lượng (Kg)	Đơn giá (Đ/kg)	Thành tiền (Đ)
	<b>Tổng cộng</b>		<b>343.556</b>		<b>6.749.975.632</b>
	<b>Cộng giống hàng hóa</b>		<b>98.624</b>		<b>6.749.975.632</b>
1	Giống lúa lai Nhị ưu 838 Hà Tây F1 BTP	kg	6.972	52.000	362.544.000
2	Giống lúa lai Nhị ưu 838 Hà Tây F1 Khô	kg	27.842	51.997	1.447.706.000
3	Giống lúa lai Nhị ưu 838 F1 HL túi 1Kg	kg	5.432	69.259	376.215.036
4	Giống lúa lai Thụy hương 308 F1 túi 1Kg	kg	1.671	90.258	150.821.466
5	Giống lúa Đài thơm 8 xác nhận 1 túi 1Kg	kg	10.071	20.745	208.926.466
6	Giống lúa Dự Hương 8 xác nhận 1 túi 1Kg	kg	480	20.458	9.820.000
7	Giống lúa Khang dân đột biến xác nhận 1 túi 1Kg	kg	2.640	15.432	40.740.000
8	Giống lúa Thiên Ưu 8 XN Khô	kg	8.000	20.000	160.000.000
9	Giống lúa Thiên Ưu 8 xác nhận 1 túi màu vàng 1Kg	kg	- 828	4.255	(3.523.500)
10	Giống lúa THIÊN ƯU 8 xác nhận 1 túi màu xanh 1Kg	kg	- 311	7.868	(2.446.800)
11	Lúa thuần khảo nghiệm BTP	kg	50	-	-
12	Giống ngô Nếp HN68 F1 BTP	kg	2.000	97.500	195.000.000
13	Giống ngô Nếp HN68 F1 Gói 100gr	kg	2.935	105.213	308.801.080
14	Giống ngô Nếp HN68 F1 Gói 500gr	kg	- 376	78.467	(29.503.616)
15	Giống ngô Nếp lai HN90 F1 BTP	kg	28.000	88.929	2.490.000.000
16	Giống ngô nếp lai Ruby 98 BTP	kg	3.000	190.000	570.000.000
17	Giống Ngô nếp lai F1 Diamond 999 BTP	kg	976	190.978	186.375.500
18	Giống Bí đỏ Super Gold Star 999 F1 BTP	kg	70	3.978.571	278.500.000
	<b>Cộng vật tư</b>		<b>244.932</b>	-	
19	Túi PE 01kg Thiên ưu 8 NEW	Túi	10.200	-	-
20	Túi PE 01kg Thiên ưu 8 XN	Túi	17.200	-	-
21	Túi PE ngô HN68 100gam	Túi	10.000	-	-
22	Túi PE ngô HN68 500gam	Túi	2.100	-	-
23	Túi ngô HN90 500gam	Túi	40.000	-	-
24	Túi PE ngô HN90 100g	Túi	51.550	-	-
25	Bao PP 40kg Thiên ưu 8	Cái	325	-	-
26	Bao PP 40kg Thiên ưu 8 NEW	Cái	232	-	-
27	Bao PP20kg HN68	Cái	110	-	-

28	Bao PP 20kg HN90	Cái	905	-	-
29	Biển cấm quảng cáo Thụy hương	Cái	6	-	-
30	Bạt quảng cáo Thụy hương 308	Cái	12	-	-
31	Poster Lúa lai Thụy Hương 308	Tờ	68	-	-
32	Bạt quảng cáo Thiên ưu 8	Cái	19	-	-
33	Poster Dự hương 8	Tờ	10	-	-
34	Tem chống hàng giả màu xanh	Cái	81.200	-	-
35	Tem đơn vị phân phối 1kg Cty Hà Tây	Cái	30.200	-	-
36	Ten đơn vị phân phối 40kg Cty Hà Tây	Cái	795	-	-
	<b>Tổng cộng</b>		<b>343.556</b>	<b>19.647</b>	<b>6.749.975.632</b>

## 2. Công ty cổ phần giống cây trồng trung ương Quảng Nam – Công ty con của Vinaseed – Viết tắt QSC

- VNSHN bán giống lúa ĐB 18 cho QSC để QSC kinh doanh

Stt	Tên	SL thuần	Giá bán	DT thuần	Giá vốn	Tiền vốn thuần	Đơn giá CLG	Tiền CLG	Biên LNG (%)
1	Giống lúa thuần ĐB18 XN Khô	201,288	13,600	2,737,516,800	12,884	2,593,440,569	716	144,076,231	5%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>201,288</b>	<b>13,600</b>	<b>2,737,516,800</b>	<b>12,884</b>	<b>2,593,440,569</b>	<b>716</b>	<b>144,076,231</b>	<b>5%</b>

-VNSHN thuê QSC gia công (sản xuất) giống lúa ĐB 18

Stt	Tên	SL thuần	Đơn giá	DT thuần
1	Gia công sản xuất hạt giống lúa thuần Nếp N97	67,900	1,048	71,133,333
2	Gia công sản xuất hạt giống lúa thuần Nếp 87	29,450	1,048	30,852,381
3	Gia công sản xuất hạt giống lúa thuần VNR10	40,600	1,048	42,533,333
4	Gia công sản xuất hạt giống lúa thuần Bắc thơm 9	6,200	1,048	6,495,238
5	Gia công sản xuất hạt giống lúa thuần DT114	13,360	1,048	13,996,190
6	Gia công sản xuất hạt giống lúa thuần ĐB18	260,640	1,048	273,051,429
	<b>Cộng</b>	<b>418,150</b>		<b>438,061,904</b>
	Thuế GTGT 5%			21,903,096
	<b>Thành tiền sau thuế</b>			<b>459,965,000</b>

## 3. Công ty TNHH Đầu tư và xuất nhập khẩu Nông sản Việt Nam - VAF

- VNSHN mua hàng hoá của VAF để VNSHN kinh doanh và kết quả:

Stt	Tên	SL thuần	Giá bán	DT thuần	Giá vốn	Tiền vốn thuần	Đơn giá CLG	Tiền CLG	Biên LNG (%)
1	Gạo Ngọc Nương 9 túi 5kg	100	30,155	3,015,500	27,900	2,790,000	2,255	225,500	7.5%
2	Gạo Phúc Thọ (màu đen) túi 1kg	200	32,557	6,511,400	31,700	6,340,000	857	171,400	2.6%
3	Gạo Huyết rồng Phúc Thọ hộp 1kg	5	30,557	152,785	29,700	148,500	857	4,285	2.8%
4	Gạo Thom RVT Bao 10Kg	120	21,733	2,607,960	21,200	2,544,000	533	63,960	2.5%
5	Gạo ST25 Bao 5Kg	20	28,219	564,380	27,400	548,000	819	16,380	2.9%
6	Gạo ST25 Bao 10Kg	710	26,752	18,993,630	25,900	18,389,000	852	604,630	3.2%
7	Gạo Trân Châu Hương Bao 5Kg	100	16,733	1,673,300	16,200	1,620,000	533	53,300	3.2%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1,255</b>	<b>26,708</b>	<b>33,518,955</b>	<b>25,800</b>	<b>32,379,500</b>	<b>908</b>	<b>1,139,455</b>	<b>3.4%</b>

Đánh giá: Các giao dịch liên quan, liên kết được thực hiện theo nguyên tắc giá thị trường, các đơn vị trong Tập đoàn Vinaseed hỗ trợ cho VNSHN trong công tác sản xuất, gia công, dịch vụ sấy hàng hoá với chi phí rẻ hơn so với thuê bên ngoài, các bên đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định, đồng thời không làm giảm nghĩa vụ thuế TNDN tại Việt Nam.

#### IV. SỐ DƯ CÔNG NỢ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN NĂM 2025 (ĐẾN 30/09/2025)

##### 1. Số dư công nợ phải thu các đơn vị trong Tập đoàn Giống cây trồng Việt Nam:

	Số dư đến ngày 30.09.2025	Số dư đến ngày 30.09.2024
QSC	0	20,850,000
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>20,850,000</b>

##### 2. Số dư công nợ phải trả các đơn vị trong Tập đoàn Giống cây trồng Việt Nam:

	Năm nay đến ngày 30.09.2025	Cùng kỳ đến 30.09.2024
Công nợ phải trả NSC	456,339,450	2,681,383,821
Công nợ phải trả VAF	52,899,000	
<b>Cộng</b>	<b>509,238,450</b>	<b>2,681,383,821</b>

##### 3. VNSHN chi trả cổ tức cho NSC

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông:</b>	0%	30%
Số tiền trả cổ tức cho NSC:		1,706,670,000

## V. CAM KẾT CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tôi cam đoan các thông tin và số liệu trong báo cáo này là trung thực, chính xác và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông!

**GIÁM ĐỐC CÔNG TY**



**NGUYỄN VĂN GIANG**

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2025

## TỜ TRÌNH

(V/v: Biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông bất thường 2025)

**Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Căn cứ:

- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinaseed Hà Nội (Công ty);
- Các văn bản pháp luật liên quan.

Hội đồng quản trị Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các Báo cáo, Tờ trình cần biểu quyết thông qua tại Đại hội của Công ty như sau:

1. Tờ trình điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2025.
2. Tờ trình phương án lương năm 2025;
3. Tờ trình phát triển mảng kinh doanh gạo;
4. Tờ trình dự toán cải tạo và thi công PCCC kho xưởng tại Trại giống cây trồng Phương Bảng;
5. Báo cáo việc thực hiện các giao dịch liên quan năm 2025 của Giám đốc công ty;
6. Thông qua những nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

*Kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua!*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



VINASEED  
HANOI  
M.S.D.N: 0500437239

NGUYỄN HỒNG HIỆP