

Hà Nội, ngày 19 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2025,
PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2026

I. VĂN BẢN BAN HÀNH NĂM 2025

Văn bản	Ngày	Nội dung
12/NQ	14/01/2025	- Báo cáo kinh doanh, đầu tư năm 2025 của HĐQT, BDH, Báo cáo BKS, BCTC - Phương án phân phối lợi nhuận 2024 - Báo cáo Chi trả tiền lương KD, thù lao HĐQT, BKS năm 2024, Phương án năm 2025. - Tờ trình ủy quyền chọn công ty kiểm toán BCTC 2025 - Thời gian và nội dung ĐHĐCĐ TN năm 2025
35/NQ	21/01/2025	- Nghị quyết hợp thống nhất bổ nhiệm phó giám đốc Hồ Hữu Thanh
119/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2025	- Báo cáo HĐQT, BDH, Báo cáo BKS, BCTC. - Phương án PPLN 2024 - Báo cáo Chi trả tiền lương KD, thù lao HĐQT, BKS năm 2024, Phương án năm 2025. - Tờ trình ủy quyền chọn công ty kiểm toán BCTC 2025 - Quy chế bầu cử, nhân sự HĐQT, BKS NK 2025-2029
121/NQ	25/04/2025	- Nghị quyết bầu chủ tịch HĐQT Nguyễn Hồng Hiệp.
137/NQ	15/05/2025	- Thông qua giao dịch với các bên liên quan.
211/NQ	16/08/2025	- Thông qua miễn nhiệm KTT Phạm Mạnh Cường, miễn nhiệm phó giám đốc Nguyễn Thị Thanh Hà, bổ nhiệm KTT Nguyễn Thị Thanh Hà
215/QĐ	16/08/2025	- Bổ nhiệm KTT Nguyễn Thị Thanh Hà
261/NQ	02/10/2025	- Thông qua điều chỉnh kế hoạch kinh doanh, quỹ tiền lương năm 2025 - Dự toán cải tạo thi công PCCC kho xưởng Phương Bảng

- Giao dịch liên quan		
283/CV	21/10/2025	- Ý kiến của ông Trần Hoàng Thắng đồng ý với các giao dịch mua bán hàng hoá quý 4.2025 với bên liên quan
294/NQ	21/10/2025	- Thông qua điều chỉnh kế hoạch kinh doanh, quỹ tiền lương, cải tạo thi công PCCC kho xưởng năm 2025 - Thời gian và chương trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025
304/NQ-ĐHĐCĐ	11/11/2025	- Thông qua tờ trình điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2025, tờ trình quỹ tiền lương năm 2025 - Không thông qua tờ trình mở rộng kinh doanh sản phẩm nông sản - Thông qua tờ trình dự toán cải tạo thi công PCCC kho xưởng tại Phương Bảng - Thông qua tờ trình bổ sung ngành nghề, sửa địa chỉ công ty, thay đổi điều lệ công ty - Không thông qua giao dịch với các bên liên quan về các khoản vay, hợp tác tài chính, sử dụng tài sản, dòng tiền để cầm cố thế chấp

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ NĂM 2025

1. Thực hiện mục tiêu Kinh doanh năm 2025:

a. Kết quả hoạt động kinh doanh theo kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên 2025 (25/04/2025)

CHỈ TIÊU	ĐVT	KH NĂM	NĂM 2025	NĂM 2024	TH/KH	TH/CK
Doanh thu	Trở	71,148	46,564	49,930	65.4%	93.3%
Chênh lệch giá	Trở	29,711	19,235	19,861	64.7%	96.8%
Chi phí BH	Trở		4,280	4,916		87.1%
CFBH/DT	%	0.0%	9.2%	9.8%		93.4%
Chi phí QL	Trở		3,992	4,383		91.1%
CFQL/DT	%	0.0%	8.6%	8.8%		97.7%
Lợi nhuận trước thuế	Trở	15,000	10,489	9,416	69.9%	111.4%
Lợi nhuận sau thuế	Trở	12,000	7,990	7,533	66.6%	106.1%
ROS (LN/DT)	%	16.9%	17.2%	15.1%	101.7%	113.7%
Tổng tài sản	Trở	44,563	44,549	40,216	100.0%	110.8%
ROA	%	26.9%	17.9%	18.7%	66.6%	95.8%
Vốn CSH	Trở	37,864	37,333	30,840	98.6%	121.1%
ROE	%	31.7%	21.4%	24.4%	67.5%	87.6%
Chi phí lãi vay	Trở	-	-	-		
EBIT	Trở	15,000	10,489	9,416	69.9%	111.4%
Khấu hao	Trở		3,103	2,845		109.1%
EBITDA	Trở	15,000	13,592	12,261	90.6%	110.9%
EPS	Đ/cp	5,859	3,901.36	3,678.03	66.6%	106.1%

b. Kết quả hoạt động kinh doanh theo kế hoạch ĐHCĐ bất thường 2025 (11/11/2025)

CHỈ TIÊU	ĐVT	KH NĂM	NĂM 2025	NĂM 2024	TH/KH	TH/CK
Doanh thu	Trđ	55,633	46,564	49,930	83.7%	93.3%
Chênh lệch giá	Trđ	22,555	19,235	19,861	85.3%	96.8%
Chi phí BH	Trđ		4,280	4,916		87.1%
CFBH/DT	%	0.0%	9.2%	9.8%		93.4%
Chi phí QL	Trđ		3,992	4,383		91.1%
CFQL/DT	%	0.0%	8.6%	8.8%		97.7%
Lợi nhuận trước thuế	Trđ	8,626	10,489	9,416	121.6%	111.4%
Lợi nhuận sau thuế	Trđ	6,901	7,990	7,533	115.8%	106.1%
ROS (LN/DT)	%	12.4%	17.2%	15.1%	138.3%	113.7%
Tổng tài sản	Trđ	44,563	44,549	40,216	100.0%	110.8%
ROA	%	15.5%	17.9%	18.7%	115.8%	95.8%
Vốn CSH	Trđ	37,864	37,333	30,840	98.6%	121.1%
ROE	%	18.2%	21.4%	24.4%	117.4%	87.6%
Chi phí lãi vay	Trđ	-	-	-		
EBIT	Trđ	8,626	10,489	9,416	121.6%	111.4%
Khấu hao	Trđ		3,103	2,845		109.1%
EBITDA	Trđ	8,626	13,592	12,261	157.6%	110.9%
EPS	Đ/cp	3,370	3,901	3,678	115.8%	106.1%

c.Trong đó chia kết quả theo từng mảng kinh doanh:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2025 (triệu đồng)			Năm 2024 (triệu đồng)			Tăng trưởng (%)		
		2025	GCT	BDS	2024	GCT	BDS	2025/2024	GCT	BDS
1	DT bán hàng, dịch vụ	55,026	45,201	9,825	59,424	50,989	8,435	92.6	88.7	116.5
2	Các khoản giảm trừ	8,462	8,462	0	9,494	9,440	54	89.1	89.6	-
3	DT thuần	46,564	36,739	9,825	49,930	41,549	8,381	93.3	88.4	117.2
4	Giá vốn hàng bán	27,329	24,749	2,581	30,069	27,670	2,399	90.9	89.4	107.6
5	Lợi nhuận gộp	19,235	11,991	7,244	19,861	13,879	5,982	96.8	86.4	121.1
6	DT hoạt động tài chính	290	290	0	67	67	0	433.2	433.2	
7	Chi phí tài chính	797	797	0	1,214	1,214	0	65.6	65.6	
8	Chi phí bán hàng	4,280	4,277	3	4,916	4,916	0	87.1	87.0	
9	Chi phí quản lý	3,992	3,342	651	4,383	3,048	1,334	91.1	109.6	48.8
10	Lợi nhuận thuần	10,456	3,866	6,590	9,416	4,768	4,648	111.0	81.1	141.8
11	Thu nhập khác	192	0	192	0	0	0			
12	Chi phí khác	159	159	0	0	0	0			

13	Lợi nhuận khác	33	(159)	192	0	0	0			
14	Lợi nhuận trước thuế	10,489	3,707	6,782	9,416	4,768	4,648	111.4	77.7	145.9
15	Thuế TNDN hiện hành	2,615	1,259	1,356	2,138	1,208	930	122.3	104.2	145.9
16	Thuế TNDN hoãn lại	(117)	(117)	-	(255)	(255)	-	45.7	45.7	
17	Lợi nhuận sau thuế	7,990	2,564	5,425	7,533	3,814	3,718	106.1	67.2	145.9

***Đánh giá:**

Năm 2025, Công ty ghi nhận tăng trưởng lợi nhuận tích cực tăng 11% so với cùng kỳ, tăng chủ yếu đến từ việc kiểm soát tốt giảm chi phí và sự bứt phá của mảng BĐS cho thuê kho, cửa hàng. Tuy nhiên, mảng kinh doanh cốt lõi (giống cây trồng) đang có xu hướng suy giảm. Nguyên nhân chính: do thay đổi chiến lược 6TCN, không còn kinh doanh các sản phẩm Vinaseed; do thực hiện hạch toán chi phí lương toàn bộ vào mảng giống, làm suy giảm lợi nhuận mảng GCT so với cùng kỳ (cùng kỳ không hạch toán). Do vậy, năm 2026 cần có những giải pháp cho mảng Giống cây trồng, nhằm đảm bảo nền tảng tăng trưởng bền vững.

2. Hoạt động Đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025:

(ĐVT: Triệu đồng)

TT	ĐẦU TƯ XDCB 2025	Kế hoạch	Thực hiện	Ghi chú
I	TRẠI GCT PHƯƠNG BẢNG	4,929	1,826	
1	Nghiệm thu PCCC công trình: nhà xưởng chế biến đóng gói giống tại Trại Phương Bảng (giai đoạn 1)	1,697	1641	Đã thực hiện xong giai đoạn 1 năm 2025
2	Mua máy sàng CL2	185	185	Đã thực hiện xong trong năm 2025
3	Cải tạo sửa chữa, thi công hệ thống PCCC tại Trại giống cây trồng Phương Bảng (giai đoạn 2)	3,047		Chưa thực hiện được năm 2025, chuyển sang 2026 thực hiện
II	VĂN PHÒNG BALA	210		
1	Lắp hệ thống báo cháy, chữa cháy kho cho thuê tại kho xưởng trong công ty	110		Chưa thực hiện được năm 2025, chuyển sang 2026 thực hiện
2	Lắp đặt hệ thống báo cháy, chữa cháy vách tường cho cửa hàng (nhìn sang khu chung cư Hải Phát)	100		Chưa thực hiện được năm 2025, chuyển sang 2026 thực hiện
	CỘNG	5,139	1,826	

***Đánh giá:**

- Chưa thực hiện đầu tư hạng mục thuộc giai đoạn 2 trong kế hoạch đầu tư hệ thống PCCC của Trại Phương Bảng. Trong năm 2025, Công ty chưa triển khai do hợp đồng cho thuê với các đối

tác kết thúc vào ngày 31/12/2025, nên cần thời gian để bàn giao, di dời và hoàn trả mặt bằng, chưa đủ điều kiện để triển khai cải tạo và đầu tư ngay. Hiện nay, đơn vị thuê đang di dời tháo dỡ bàn giao đồng thời Ban điều hành lập kế hoạch làm cơ sở triển khai đầu tư cải tạo sửa chữa nhà xưởng và thi công hệ thống PCCC, dự kiến bắt đầu thực hiện trong Quý II/2026.

- Chưa thực hiện đầu tư lắp đặt hệ thống báo cháy, chữa cháy tại kho cho thuê Ba La. Nguyên nhân do trong năm 2025, quy định pháp luật về PCCC có sự thay đổi (bao gồm nghị định, thông tư hướng dẫn), nên Công ty cần thời gian nghiên cứu, cập nhật và xây dựng phương án triển khai phù hợp, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành. Vì vậy, chưa thực hiện đầu tư ngay trong năm. Hiện Ban điều hành đang hoàn thiện phương án và dự kiến triển khai trong Quý II/2026, kết hợp thực hiện đồng bộ hệ thống PCCC cho cửa hàng cho thuê đối diện chung cư Hải Phát.

3. Thực hiện các công việc khác theo Nghị quyết ĐHĐCĐ:

3.1. Thay đổi giấy CNĐKKD, địa chỉ công ty, thông tin kế toán trưởng: Ngày 30/09/2025, Công ty thực hiện thay đổi giấy CNĐKKD (lần thứ 17) sửa đổi thông tin địa chỉ, thông tin kế toán trưởng.

3.2. Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025:

Công ty đã ký Hợp đồng với Công ty TNHH Deloitte Việt Nam thực hiện kiểm toán xong BCTC năm 2025 và đã phát hành BCTC kiểm toán ngày 25/3/2025.

4. Đánh giá chung thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên 2025:

- Năm 2025 là năm khó khăn của Công ty chủ yếu do các vấn đề khách quan: khí hậu, thời tiết diễn biến phức tạp; chính sách thuế mới chặt chẽ hơn gây khó khăn cho các đại lý; Công ty mẹ Vinaseed tái cơ cấu sản phẩm và địa bàn kinh doanh, rút một số giống tốt không phân phối qua Công ty gây ảnh hưởng đến kế hoạch đã đề ra từ đầu năm. Công ty đã tổ chức ĐHĐCĐ bất thường để điều chỉnh lại kế hoạch kinh doanh 2025.

- HĐQT và BDH đã thường xuyên trao đổi, cập nhật tình hình, triển khai kịp thời và đúng quy định các nhiệm vụ ĐHĐCĐ đề ra. Đặc biệt trong công tác quản lý cho thuê, thủ tục đất đai.

III. MỤC TIÊU 2026

1. Mục tiêu Kinh doanh:

STT	NỘI DUNG	ĐVT	KH 2026	CK 2025	2026/2025 %
A	TỔNG CỘNG				
1	SẢN LƯỢNG	Tấn	1,022	985	104%
2	DOANH THU BH&CCDV	Triệu đồng	47,336	55,026	86%
3	CHÊNH LỆCH GIÁ	Triệu đồng	16,830	19,235	87%
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Triệu đồng	6,369	10,648	60%
5	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	Triệu đồng	5,095	8,521	60%
B	CHO THUÊ CỬA HÀNG				
1	DOANH THU DV	Triệu đồng	10,043	9,825	102%
2	CHÊNH LỆCH GIÁ	Triệu đồng	6,893	7,244	95%
3	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Triệu đồng	5,868	6,782	87%
4	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	Triệu đồng	4,694	5,425	87%
C	GIỐNG CÂY TRỒNG				
1	SẢN LƯỢNG	Tấn	1,022	985	104%
2	DOANH THU BH	Triệu đồng	37,293	45,201	83%
3	CHÊNH LỆCH GIÁ	Triệu đồng	9,937	11,991	83%
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Triệu đồng	502	3,866	13%
5	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	Triệu đồng	401	3,096	13%

Ghi chú: Kế hoạch kinh doanh này đã bao gồm 13 tháng tiền lương 2026. Trong đó: phân bổ mảng GCT 90% quỹ lương, BĐS 10% quỹ lương.

2. Mục tiêu quản trị:

2.1 Nâng cao hiệu quả tài chính và kiểm soát chi phí

- Tăng cường kiểm soát chi phí, giá thành nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả hoạt động.
- Tối ưu chi phí vận hành, thực hành tiết kiệm trên toàn hệ thống.
- Giảm tối ưu giá thành đầu vào đối với nguyên vật liệu và một số sản phẩm chủ lực.
- Ổn định lợi nhuận trong bối cảnh thị trường suy giảm và không còn kinh doanh các sản phẩm thương hiệu Vinaseed.

2.2 Tái cơ cấu danh mục sản phẩm theo hướng hiệu quả

- Tập trung vào nhóm giống độc quyền, có biên lợi nhuận cao.
- Loại bỏ các nhóm hàng hiệu quả thấp.
- Tập trung thúc đẩy nhóm lúa Bản quyền có sản lượng lớn.
- Gia tăng kinh doanh sản phẩm rau thương hiệu SSC.

2.3 Phát triển sản phẩm và tạo động lực tăng trưởng

- Tập trung phát triển gia tăng sản lượng các sản phẩm mới có giá trị kinh tế cao.
- Định hướng và phát triển các sản phẩm rau mới trong năm.
- Làm mới, thay đổi hình ảnh bao bì cho một số giống lúa BQ nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường.

2.4 Nâng cao năng lực quản trị và chuyển đổi số

- Ứng dụng CNTT một cách toàn diện trong công tác quản trị, điều hành doanh nghiệp

3. Mục tiêu đầu tư xây dựng cơ bản 2026:

TT	ĐẦU TƯ XDCB 2026	Kế hoạch (Triệu đồng)	Nguồn vốn	Ghi chú
I	TRẠI GCT PHƯƠNG BẢNG	-		
1	Cải tạo sửa chữa và thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) tại Trại giống cây trồng Phương Bảng	-	Nguồn vốn công ty	Ủy quyền cho HĐQT quyết định*
II	VĂN PHÒNG BALA	250		
1	Lắp hệ thống báo cháy, chữa cháy kho cho thuê tại kho xưởng bên trong công ty	120	Nguồn vốn công ty	Chưa thực hiện được năm 2025, chuyển sang 2026 thực hiện
2	Lắp đặt hệ thống báo cháy, chữa cháy vách tường cho cửa hàng (nhìn sang khu chung cư Hải Phát)	130	Nguồn vốn công ty	Chưa thực hiện được năm 2025, chuyển sang 2026 thực hiện
	CỘNG	250	-	

***Về mục đầu tư xây dựng cơ bản tại Trại GCT Phương Bảng:**

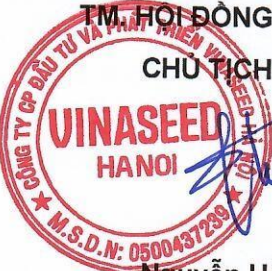
Theo thông tin quy hoạch hiện nay, khu vực Trại Phương Bảng đã được điều chỉnh từ đất cây xanh, công viên sang đất hỗn hợp, có khả năng bị thu hồi để phục vụ các dự án văn phòng, chung cư, thương mại, khách sạn và bãi đỗ xe.

Đồng thời, UBND TP Hà Nội đã ban hành Quyết định số 6259 và sau đó phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết công viên tuyến hai bên sông Tô Lịch theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) phê duyệt nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang tuyến sông Tô Lịch theo hình thức PPP - BT. Dự án do Sun Group thực hiện giai đoạn 2025–2028, thanh toán bằng quỹ đất 34,8ha, trong đó có khu vực tại xã Sơn Đồng và An Khánh.

Hiện chưa có thông tin chính thức về thời điểm thu hồi đất liên quan đến khu vực Trại Phương Bảng. Nếu thu hồi sớm, Công ty có nguy cơ giảm hiệu quả hoặc thiệt hại phần vốn đầu tư xây dựng. Ngược lại, nếu dự án kéo dài, việc tạm dừng đầu tư có thể phát sinh vướng mắc về pháp lý, đặc biệt liên quan đến nghiệm thu PCCC, điều kiện khai thác, vận hành Trại và Kho xưởng số 2, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

Do vậy, HĐQT đề xuất ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động quyết định trong việc tiếp tục triển khai hay tạm dừng đầu tư XD CB và PCCC tại Trại giống cây trồng Phương Bảng, căn cứ tình hình thực tế tại từng thời điểm để đảm bảo tính kịp thời với mục tiêu đầu tư hiệu quả, hạn chế tối đa thiệt hại cho công ty.

Trân trọng báo cáo!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Hồng Hiệp