

Phụ lục VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM**

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

Số: 721./CBTT-TST

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 11 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM**
 - Mã chứng khoán: VPS
 - Địa chỉ: 102 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Điện thoại liên hệ: 028.38295730, 028.39118420 Fax: 028.38230752
 - E-mail: vanhthu@vipesco.com.vn
- Nội dung thông tin công bố: Thông báo mời họp và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 (ĐHĐCĐ), như sau:**
 - Thời gian: 08:30, Thứ Tư – Ngày 24/12/2025
 - Địa điểm: Số 96 Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh
- Chương trình họp và tài liệu họp ĐHCĐ bất thường năm 2025 được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <http://www.vipesco.com.vn>, bao gồm các tài liệu sau:**

- Thông báo mời họp	- Báo cáo của Tổng giám đốc
- Chương trình họp	- Tờ trình của Hội đồng quản trị
- Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025	- Phiếu biểu quyết
- Thẻ lệ biểu quyết và kiểm phiếu.	- Dự thảo Nghị quyết ĐHCĐ bất thường 2025.

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

Tài liệu đính kèm:

- Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Vũ Văn Nhật Thành
Phó Tổng giám đốc

~ 22



CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SÁT TRÙNG VIỆT NAM

Trụ sở: 102 Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, TP.Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 38295730, FAX: (028) 38230752

E-mail: vanthu@vipesco.com.vn, Website: www.vipesco.com.vn

Số: 720/TB-TST

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO

(Thay thư mời)

Về việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thuốc sát trùng Việt Nam thông báo triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025, như sau:

Thời gian: **08 giờ 30, ngày thứ Tư 24/12/2025.**

Địa điểm: **Số 96 Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, TP.Hồ Chí Minh.**

Điều kiện tham dự: Cổ đông được xác định theo danh sách chốt ngày 18/11/2025.

Nội dung: Thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

1. Báo cáo của Tổng giám đốc về Dự án di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương và chuyển nhượng lại quyền sử dụng khu đất tại KCN Đức Hoà 1, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh).

2. Tờ trình của Hội đồng quản trị về chủ trương đầu tư Dự án di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương và quyết định chuyển nhượng lại quyền sử dụng khu đất tại KCN Đức Hoà 1, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh).

Đăng ký dự họp:

- Kính mời Quý cổ đông đăng ký tham dự đại hội hoặc gửi Giấy ủy quyền tham dự đại hội (bằng đường bưu điện, email hoặc điện thoại) đến Trụ sở Công ty **trước 16 giờ 30' ngày thứ Tư 17/12/2025.**

Địa chỉ nhận đăng ký:

102 Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028.38295527, 0903826473 (Bà Nguyễn Thị Hương)

Email: huongnguyen@vipesco.com.vn

- Phiếu ghi ý kiến cổ đông, Phiếu đăng ký tham dự đại hội, Mẫu giấy ủy quyền (tham khảo) và tài liệu liên quan đến đại hội được công bố tại: www.vipesco.com.vn chậm nhất ngày **03/12/2025.**

Khi tham dự đại hội, xin vui lòng mang theo CCCD/Hộ chiếu và Giấy ủy quyền (nếu có).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**


Lê Ngọc Quang

Ghi chú: Nhằm hỗ trợ cho việc tiếp nhận cổ đông tham dự đại hội, mong quý cổ đông thông báo cho Ban tổ chức "Mã kiểm soát" khi đến tham dự ("Mã kiểm soát" là số thứ tự kiểm soát được ghi trên phong bì mà Ban tổ chức đã gửi Thông báo này đến địa chỉ liên lạc của quý cổ đông).



VIPE

**CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM**

102 Nguyễn Đình Chiểu – phường Tân Định – TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 38 224 364 - 38 295 730; FAX: (028) 38 230 752

Mã số DN 0300408946 do Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh cấp

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2025

**CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025**

1	7 giờ 30 ÷ 8 giờ 30	Đón tiếp Cổ đông tham dự Đại hội.
2	8 giờ 30 ÷ 9 giờ 00	Khai mạc đại hội: - Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu - Giới thiệu Chủ tọa - Chủ tọa giới thiệu Thư ký Đại hội - Chủ tọa giới thiệu Ban kiểm tra tư cách Cổ đông - Chủ tọa giới thiệu và bầu Ban kiểm phiếu - Báo cáo kết quả thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội. - Thông qua Quy chế Đại hội, Thê lệ biểu quyết, kiểm phiếu. - Thông qua chương trình Đại hội
3	9 giờ 00 ÷ 9 giờ 45	Các báo cáo, tờ trình: - Báo cáo của Tổng giám đốc về Dự án di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương và chuyển nhượng lại quyền sử dụng khu đất tại KCN Đức Hoà 1, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh). - Tờ trình của HĐQT về chủ trương đầu tư Dự án di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương và quyết định chuyển nhượng lại quyền sử dụng khu đất tại KCN Đức Hoà 1, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh).
5	09 giờ 45 ÷ 10 giờ 15	Thảo luận và biểu quyết các nội dung chính của Đại hội: - Các nội dung cụ thể tại Tờ trình của HĐQT về chủ trương đầu tư Dự án di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương và quyết định chuyển nhượng lại quyền sử dụng khu đất tại KCN Đức Hoà 1, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh).
7	10 giờ 15 ÷ 10 giờ 40	Thông qua Biên bản, Nghị quyết Đại hội, kết thúc Đại hội.

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI



CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM

102 Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 38 296 378 - 38 295 730; Fax: (028) 38 230 752

www.vipesco.com.vn; Mã số DN 0300408946

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2025

QUY CHẾ LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025

Căn cứ Luật doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Thuốc sắt trùng Việt Nam,

Nhằm mục đích đảm bảo cho cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 được diễn ra theo đúng quy định và thành công tốt đẹp, Ban tổ chức Đại hội xây dựng Quy chế làm việc của Đại hội với các quy định như sau:

Điều 1. Nguyên tắc làm việc của Đại hội

1. Đảm bảo nguyên tắc làm việc công khai, công bằng, dân chủ.
2. Tất cả vì quyền lợi của cổ đông.

Điều 2. Điều kiện tham dự Đại hội

Cổ đông có tên trong danh sách chốt ngày 18/11/2025 (do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam VSD lập để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025) có quyền trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Sau đây quy ước gọi tất cả cổ đông trực tiếp tham dự và người được ủy quyền tham dự Đại hội thực tế đến dự Đại hội là cổ đông dự họp.

Điều 3. Điều kiện để Đại hội được tiến hành:

1. Khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
2. Cổ đông được bố trí đầy đủ chỗ ngồi thuận tiện để tham dự Đại hội.

Điều 4. Trật tự của Đại hội

1. Tất cả các cổ đông đến tham dự Đại hội ăn mặc lịch sự, trang nhã.
2. Cổ đông khi tham dự ngồi đúng vị trí, khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định.
3. Không hút thuốc trong phòng Đại hội.
4. Hạn chế nói chuyện riêng trong thời gian diễn ra Đại hội.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền

1. Được biểu quyết tất cả các vấn đề của Đại hội theo quy định của Điều lệ Công ty và theo quy định của pháp luật.
2. Để được tham dự Đại hội, mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền phải mang theo thư mời, căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân khác và giấy ủy quyền (nếu

0408
ÔNG
CỔ PH
ỐC SẮ
JIỆT
1-TP

là người được ủy quyền) xuất trình cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông để đăng ký tham dự Đại hội.

3. Cổ đông đến dự họp muộn có quyền đăng ký tham dự họp và có quyền biểu quyết các nội dung tiếp theo tại Đại hội. Chủ tọa đoàn không được dừng cuộc họp để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông đến muộn tham dự không bị ảnh hưởng.

4. Cổ đông có quyền phát biểu ý kiến trực tiếp hoặc đóng góp ý kiến bằng văn bản và gửi cho Ban tổ chức Đại hội để giải quyết, ý kiến đóng góp bằng văn bản có giá trị như ý kiến phát biểu trực tiếp tại Đại hội.

5. Tuân thủ sự điều hành của Chủ tọa đoàn; không gây rối hoặc gây mất trật tự trong Đại hội.

6. Khi làm thủ tục đăng ký tham dự Đại hội, cổ đông được quyền nhận đầy đủ các phiếu biểu quyết (thẻ biểu quyết) để tham gia biểu quyết tất cả các vấn đề của Đại hội, để đảm bảo tỷ lệ phiếu biểu quyết, trong quá trình diễn ra đại hội, cổ đông hạn chế ra ngoài, ***trong trường hợp cổ đông có nhu cầu ra ngoài hoặc về sớm, không trực tiếp tham gia biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền và muốn ủy quyền cho người khác thì cổ đông phải thông báo với Ban tổ chức Đại hội để làm thủ tục ủy quyền tham gia biểu quyết tại Đại hội.***

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông do Ban tổ chức Đại hội thành lập và Trưởng Ban Kiểm soát đương nhiệm làm Trưởng ban. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có trách nhiệm:

- a) Kiểm tra tỷ lệ cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền đến dự họp;
- b) Kiểm tra Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân khác, giấy mời, giấy ủy quyền (nếu có) của các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông đến dự họp;
- c) Phát phiếu biểu quyết, thẻ biểu quyết và tài liệu cho cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông;
- d) Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội.

2. Ban tổ chức có thể thành lập bộ phận giúp việc cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông để hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa, Thư ký và Ban kiểm phiếu Đại hội

Chủ tọa; Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội thông qua, Thư ký do Chủ tọa đề cử; có các quyền và nghĩa vụ như sau:

1. Chủ tọa:
 - a) Điều khiển đại hội theo đúng chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
 - b) Có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau đây:
 - (i) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

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

(iii) Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

2. Thư ký:

a) Ghi chép đầy đủ trung thực toàn bộ nội dung diễn biến của Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua kể cả các vấn đề còn bảo lưu tại Đại hội;

b) Tiếp nhận phiếu đóng góp ý kiến của cổ đông và kịp thời báo cáo cho Chủ tọa đoàn xem xét giải trình cho cổ đông;

c) Soạn thảo và báo cáo cho Đại hội nội dung biên bản cuộc họp, Nghị quyết Đại hội trước khi bế mạc Đại hội;

d) Thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa.

3. Ban kiểm phiếu:

a) Thay mặt Ban tổ chức đọc Thẻ lệ biểu quyết để Chủ tọa xin ý kiến biểu quyết thống nhất cho áp dụng tại Đại hội;

b) Hướng dẫn công khai cho cổ đông cách thức biểu quyết các nội dung cần biểu quyết tại Đại hội;

c) Tiến hành kiểm đếm phiếu biểu quyết, tổng hợp và công bố kết quả biểu quyết của từng vấn đề;

Ban tổ chức có thể thành lập bộ phận giúp việc cho Ban kiểm phiếu để hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Điều 8. Thẻ lệ biểu quyết

Thực hiện theo Thẻ lệ biểu quyết được Đại hội thống nhất thông qua trên cơ sở tôn trọng các quy định sau đây:

1. Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền khi đến làm thủ tục đăng ký tham dự Đại hội sẽ được Ban tổ chức Đại hội cung cấp đầy đủ phiếu biểu quyết theo từng nội dung cần Đại hội biểu quyết thông qua. Trên mỗi phiếu biểu quyết có ghi rõ thông tin: Họ tên cổ đông; Mã số KS; Tổng số cổ phần được quyền biểu quyết; Tổng số quyền biểu quyết (mỗi cổ phần được quyền biểu quyết tương ứng với một quyền biểu quyết, hoặc một cổ phần có số quyền biểu quyết là bội số của số cổ phần khi thực hiện bầu dồn phiếu) và các ô quyết định biểu quyết của cổ đông.

2. Hình thức biểu quyết:

a. Đối với các nội dung: Thông qua Quy chế làm việc, Thẻ lệ biểu quyết của Đại hội; Chương trình làm việc của Đại hội; Nhân sự Chủ tọa, Ban kiểm phiếu; Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội. Cổ đông biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết công khai tại Đại hội theo sự điều khiển của Chủ tọa để lấy ý kiến biểu quyết: “Tán thành” hoặc “Không tán thành” hoặc “Không có ý kiến”.

b. Đối với các nội dung khác cần lấy ý kiến biểu quyết của Đại hội (trừ các nội dung đã nêu tại điểm a Khoản 2 Điều 8 trên đây) sẽ được cổ đông biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu kín. Trước khi cổ đông tiến hành bỏ phiếu biểu quyết, Ban kiểm phiếu có trách nhiệm hướng dẫn chi tiết cho cổ đông cách thức biểu quyết theo hình thức này.

3. Thông qua quyết định:

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

- (i) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- (ii) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- (iii) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
- (iv) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
- (v) Tổ chức lại, giải thể công ty;

b) Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Quy chế này có hiệu lực thi hành đối với tất cả cổ đông và người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội. Ban tổ chức Đại hội có trách nhiệm triển khai để Đại hội thực hiện theo đúng Quy chế kể từ thời điểm Đại hội thông qua.

Quy chế này được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 biểu quyết nhất trí thông qua và có hiệu lực từ thời điểm công bố kết quả biểu quyết.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Quang



CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM
102 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 38 296 378 - 38 295 730; Fax: (028) 38 230 752
www: vipesco.com.vn; Mã số DN 0300408946

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2025

THẺ LỆ BIỂU QUYẾT – KIỂM PHIẾU TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025

Căn cứ Danh sách cổ đông chốt ngày 18/11/2025 nhằm triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty và căn cứ vào đăng ký tham dự và ủy quyền tham dự Đại hội của một số nhóm cổ đông, Ban tổ chức Đại hội thấy rằng trong 1.098 cổ đông hiện nay của Công ty, có 2 cổ đông lớn (một là 1 tổ chức; và một là 1 nhóm của 2 tổ chức và 4 cá nhân; trong đó cổ đông tổ chức là Tập đoàn Hóa chất Việt Nam ủy quyền cho 3 cá nhân đại diện) đang nắm giữ 82,534% vốn điều lệ của Công ty:

TT	MSBQ	MSKS	TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ CP	TỶ LỆ %/VĐL
1		0580	Tập đoàn Hóa chất Việt Nam	12.475.008	51,000%
1.1	UN001		Lê Ngọc Quang	5.136.768	21,000%
1.2	UN002		Vũ Thanh Thủy	3.669.120	15,000%
1.3	UN003		Nguyễn Thân	3.669.120	15,000%
2	UQ001	0548	Lâm Thị Mai _ĐDUQ	7.713.352	31,534%
		0559	Nguyễn Đức Thuần	4.948.720	20,23%
		0548	Lâm Thị Mai	2.062.980	8,43%
		0571	Vũ Văn Hải	193.856	0,793%
		0570	Vũ Thị Hiền	64.556	0,264%
		0579	Cty CPĐT-XTTM Việt Nam – Lefaso	228.424	0,934%
		0578	Cty CP Đầu tư Thái Bình	214.816	0,878%
			CỘNG CỔ ĐÔNG LỚN	20.188.360	82,534%
			CÁC CỔ ĐÔNG CÒN LẠI	4.272.432	17,466%
			TỔNG CỘNG (1098 cổ đông)	24.460.792	100,000%

Do vậy, nhằm giúp Chủ tọa, Thư ký và toàn thể Đại hội nắm bắt nhanh kết quả biểu quyết có đạt đủ số % cổ phần cần thiết để thông qua các vấn đề tại Đại hội hay không, Ban Tổ chức đã chuẩn bị sẵn mẫu **Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết** có màu phân biệt dành cho các cổ đông lớn với quy ước như sau:

- **Màu vàng**, dành cho 3 đại diện cổ đông Tập đoàn Hóa chất Việt Nam, được ủy quyền đại diện sở hữu lần lượt là: UN001 (21%), UN002 (15%), UN003 (15%).
- **Màu hồng**, dành cho cổ đông sở hữu hơn 30% (cụ thể là cổ đông UQ001 đại diện cho Nhóm cổ đông kể trên, đại diện sở hữu 31,534%).
- **Màu trắng**, dành cho tất cả các cổ đông còn lại.

Chúng tôi đề nghị Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 thông qua **Thế lệ biểu quyết và kiểm phiếu tại Đại hội** như sau:

1. Biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:

Khi biểu quyết, Ban Kiểm phiếu sẽ kiểm trước hết ở các cổ đông lớn (đã có màu nhận diện), nếu vượt quá tỷ lệ cần thiết, sẽ công bố vấn đề đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tỷ lệ chính xác sẽ là phép trừ 100% cổ phần sở hữu của cổ đông tham dự họp và biểu quyết tại Đại hội trừ đi số biểu quyết không tán thành và không có ý kiến.

2. Đối với các biểu quyết quan trọng cần phải có Phiếu biểu quyết để lưu giữ:

Vẫn tiến hành biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết, song song đó, Cổ đông vui lòng đánh dấu vào ô thích hợp trong Phiếu biểu quyết đã được phát theo đúng ý kiến đã biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết.

Khi biểu quyết Ban Kiểm phiếu sẽ kiểm trước hết ở các cổ đông lớn (đã có màu nhận diện), nếu vượt quá tỷ lệ cần thiết, sẽ công bố vấn đề đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Nếu không đủ đa số cần thiết, Chủ tọa Đại hội sẽ cho chuyển sang vấn đề khác trong khi chờ kết quả kiểm chi tiết đếm phiếu của Ban Kiểm phiếu.

Sau khi tất cả các vấn đề xin ý kiến bằng Phiếu được biểu quyết xong, **Quý Cổ đông cần kiểm tra lại để đảm bảo các vấn đề đã được đánh dấu đầy đủ trong Phiếu biểu quyết của mình và nhớ ký tên vào Phiếu biểu quyết.**

Quý Cổ đông vui lòng bỏ Phiếu biểu quyết vào Thùng phiếu sau phần biểu quyết cuối cùng là biểu quyết thông qua Nghị quyết của Đại hội.

Tỷ lệ chính xác biểu quyết cho từng vấn đề qua Phiếu biểu quyết sẽ được Ban Kiểm phiếu thực hiện ngay sau khi thu đủ phiếu, báo lại cho Thư ký Đại hội công bố vào cuối buổi Đại hội (hoặc kết quả sẽ được thể hiện trong Biên bản Đại hội được công bố trên website Công ty, gửi công bố tại cổng CBTT của Sở GDCK TP Hồ Chí Minh và Cổng CBTT của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trong vòng 24 giờ sau khi kết thúc Đại hội theo thủ tục chính thức thông báo kết quả Đại hội).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Quang



CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM

102 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 38 296 378 - 38 295 730; Fax: (028) 38 230 752

www: vipesco.com.vn; Mã số DN 0300408946

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO

Về Dự án di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương và chuyển nhượng lại quyền sử dụng khu đất tại KCN Đức Hoà 1, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh)

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3210/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đề án “Điều tra, đánh giá thực trạng hoạt động và đề xuất các cơ chế chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp nằm ngoài KCN, cụm Công nghiệp ở địa bàn phía Nam chuyển đổi công năng, di dời vào các KCN, Cụm Công nghiệp tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Biên bản ghi nhớ số 26 ngày 30/10/2024 giữa Công ty CP thuốc sắt trùng Việt Nam và Công ty TNHH Trung Hậu về việc thuê lại quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật tại Cụm Công nghiệp Tam Lập 2 với diện tích tạm ước 30.000 m² (03 ha);

Căn cứ Công văn số 6465/UBND-KT ngày 13/11/2024 của UBND tỉnh Bình Dương phúc đáp đề nghị của Công ty CP thuốc sắt trùng Việt Nam về thực hiện Chủ trương di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương;

Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Thuốc sắt trùng Việt Nam,

Tổng giám đốc kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 các nội dung về Dự án di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương và chuyển nhượng lại quyền sử dụng khu đất tại KCN Đức Hoà 1, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh), cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết phải di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương

Nhà máy Nông dược Bình Dương là nhà máy sản xuất chính của Công ty hiện tại đang nằm trong khu dân cư thuộc phường Đông Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương). Do đặc thù của ngành nghề sản xuất thuốc BVTV, những năm gần đây Nhà máy chịu sức ép về vấn đề môi trường từ các hộ dân xung quanh. Ngoài ra, tỉnh Bình Dương ban hành Đề án “Điều tra, đánh giá thực trạng hoạt động và đề xuất các cơ chế chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp ở địa bàn phía Nam chuyển đổi công năng, di dời vào các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tỉnh Bình Dương” kèm Quyết định số 3210/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 của UBND tỉnh Bình Dương: Theo nội dung Đề án, Nhà máy Nông dược Bình Dương thuộc đối tượng phải thực hiện việc di dời vào năm 2028.

2. Tình hình thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy sang chiết, gia công và đóng gói thuốc Bảo vệ thực vật giai đoạn 1, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm tại KCN Đức Hòa 1, Long An (sau đây gọi là Dự án Nhà máy Long An)

Thực hiện chủ trương di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương và nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển trong tương lai, vào năm 2017 VIPESCO đã ký hợp đồng thuê lại khu đất diện tích 47.275m² tại Khu công nghiệp Đức Hoà 1, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh), thời hạn thuê đất đến năm 2058.

Sau khi xác định được địa điểm di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương, VIPESCO đã tích cực triển khai các công việc chuẩn bị đầu tư dự án Nhà máy Long An. Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Nhà máy Long An với công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm tại Nghị quyết số 13/NQ-TST-HĐQT ngày 17/12/2019. Các thông tin chủ yếu về Nhà máy như sau:

- Tên dự án: “Dự án Nhà máy sang chiết, gia công và đóng gói thuốc bảo vệ thực vật giai đoạn 1, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm tại KCN Đức Hòa 1 - Long An”.

- Địa điểm đầu tư: Lô đất số MF7+8+9, KCN Đức Hòa 1, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh).

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng Nhà máy mới thay thế Nhà máy Nông dược Bình Dương.

VIPESCO đã thuê Công ty CP tư vấn thiết kế đầu tư xây dựng Hợp Phát lập Báo cáo nghiên cứu khả thi (FS) dự án Nhà máy Long An; Đơn vị tư vấn đã thực hiện hoàn thành FS Dự án theo quy định của pháp luật. Các thông tin chủ yếu về Dự án Nhà máy Long An do Đơn vị tư vấn lập như sau:

- Tổng mức đầu tư sau thuế trong Báo cáo FS của Dự án lập tháng 5/2024: 241.470.730.058 đồng.
- Tổng giá trị tiền thuê đất và chi phí trước bạ: 79.687.459.280 đồng.
- Chi phí cho các công tác chuẩn bị đầu tư của Dự án: 2.043.859.850 đồng.

Tại Thông báo kết luận số 02/TBKL-HĐQT ngày 13/6/2024, HĐQT “Giao Tổng giám đốc và Tổ Thẩm định tiếp thu các ý kiến tại cuộc họp, tiếp tục nghiên cứu kỹ về Dự án; xem xét, rà soát Giấy phép đầu tư của Dự án và các thủ tục sắp tới để đảm bảo các quy định của Nhà nước; làm việc với tỉnh Bình Dương và các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về việc di dời Nhà máy, các chính sách hỗ trợ, đền bù và bố trí Khu công nghiệp của tỉnh cho các Nhà máy thuộc diện phải di dời”.

3. Việc thực hiện di dời Nhà máy nông dược Bình Dương vào Khu/Cụm công nghiệp thuộc tỉnh Bình Dương:

3.1. Kế hoạch của tỉnh Bình Dương về việc di dời Nhà máy vào các Khu/Cụm công nghiệp tập trung

Tỉnh Bình Dương chính thức được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024. Trong đó có Đề án “Điều tra, đánh giá thực trạng hoạt động và đề xuất các cơ chế chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp ở địa bàn phía Nam chuyển đổi công năng, di dời vào các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tỉnh Bình Dương” ban hành kèm Quyết định số 3210/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 của UBND tỉnh Bình Dương. Theo nội dung Đề án, Nhà máy Nông dược Bình Dương thuộc đối tượng phải thực hiện việc di dời vào năm 2028.

3.2. Các công việc Công ty đã triển khai thực hiện để đánh giá cơ hội di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương vào Cụm công nghiệp thuộc tỉnh Bình Dương

Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty đã chủ động đề nghị, có các buổi làm việc với UBND tỉnh Bình Dương và các Sở, ban ngành của tỉnh để tìm hiểu về chủ trương đầu tư, các chính sách của tỉnh Bình Dương đối với các đơn vị thuộc diện di dời đồng thời đề nghị tỉnh có các chính sách hỗ trợ đối với Vipesco khi thực hiện Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương. Kết quả qua các buổi làm việc, UBND tỉnh thống nhất và ủng hộ việc di dời Nhà máy của Công ty vào các Cụm/KCN trên địa bàn tỉnh và chỉ đạo các ban ngành liên quan xây dựng các chính sách hỗ trợ.

- Công ty đã chủ động liên hệ với các Khu/Cụm công nghiệp hiện có và đang triển khai theo quy hoạch của tỉnh Bình Dương và đã tìm được địa điểm phù hợp cho việc triển khai di dời Nhà máy tại Cụm công nghiệp Tam Lập 2, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương có các điều kiện phù hợp với ngành nghề sản xuất của Công ty (có ngành nghề: sản xuất, gia công, sang chai, đóng gói thuốc bảo vệ thực vật và sản phẩm hoá chất khác dùng trong nông nghiệp). Ngày 30/10/2024 Tổng giám đốc Công ty đã ký Biên bản ghi nhớ về việc thuê lại quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật trong Cụm CN Tam Lập 2 với Công ty TNHH Trung Hậu.

- Ngày 23/11/2024 HĐQT Công ty đã ban hành Nghị quyết số 16/QĐ-HĐQT về việc lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương vào cụm CN Tam Lập 2 nhằm đánh giá toàn diện, khách quan, khoa học về hiệu quả giữa việc đầu tư xây dựng Nhà máy mới tại Long An và di dời Nhà máy trong địa bàn tỉnh Bình Dương.

- Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm vào cụm CN Tam Lập 2 đã hoàn tất tháng 02/2025. Đơn vị thực hiện lập báo cáo: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Đầu tư Xây dựng Hợp Phát. Kết quả báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án đã được Tổ thẩm định Công ty thẩm định ngày 12/02/2025; kết quả cho thấy đầu tư di dời Nhà máy vào cụm CN Tam Lập 2 mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn so với đầu tư xây dựng Nhà máy mới tại Long An.

- Ngày 31/05/2025 Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT về công tác chuẩn bị đầu tư Dự án Di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm, tổ chức triển khai công tác lập Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án:

+ Đã hoàn thành công tác khảo sát xây dựng: khảo sát địa hình, khảo sát địa chất phục vụ công tác thiết kế cơ sở, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Công tác thiết kế cơ sở, lập khái toán, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi cho Dự án đã hoàn thành cơ bản về nội dung, đã được đơn vị tư vấn thẩm tra rà soát và điều chỉnh.

- Về công tác chuẩn bị địa điểm: Đã tiến hành ký biên bản xác định mốc giới đất ngày 15/5/2025. Ngày 23/8/2025 Công ty ký hợp đồng nguyên tắc với Công ty TNHH Trung Hậu với diện tích dự kiến thuê: 27.125,5 m² để làm cơ sở cho việc ký hợp đồng thuê đất chính thức sau này trong khi chờ cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3.3. Các công tác triển khai trong giai đoạn tiếp theo:

- Lập và trình cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường, lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đầu tư, xin thành lập Chi nhánh Công ty.

- Sau các bước trên sẽ tiến hành trình Dự án lên cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (Sở Công Thương Tp. Hồ Chí Minh) thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và toàn bộ thiết kế cơ sở.

- Ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất tại Cụm công nghiệp Tam Lập 2, xã Phú Giáo, Tp. Hồ Chí Minh để triển khai thực hiện Dự án.

- Lập, thẩm định Kế hoạch lựa chọn nhà thầu Thiết kế thi công và lập dự toán; Nhà thầu thực hiện thi công xây lắp; Nhà thầu tư vấn giám sát; ...

- Phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu Thiết kế thi công và lập dự toán; Nhà thầu thực hiện thi công xây lắp; Nhà thầu tư vấn giám sát; ...

- Thiết kế thi công và Lập dự toán; Thẩm duyệt PCCC bản vẽ thiết kế thi công; Thẩm tra, thẩm định bản vẽ thiết kế thi công và Dự toán + xin cấp phép xây dựng.

- Trình ĐHĐCĐ thông qua quyết định đầu tư Dự án (dự kiến khoảng tháng 4/2026).

- Đấu thầu lựa chọn nhà thầu thi công xây lắp, Nhà thầu tư vấn Giám sát, Nhà thầu cung cấp thiết bị, ...

- Khởi công và thi công xây dựng dự án (dự kiến quý IV/2026 – II/2027).

- Cung cấp, lắp đặt máy móc thiết bị (dự kiến quý III/2027 – IV/2027).

- Vận hành thử nghiệm, nghiệm thu, bàn giao và đưa vào sử dụng quý I/2028.

4. So sánh, phân tích và lựa chọn địa điểm tối ưu cho dự án Di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương.

4.1. So sánh Báo cáo nghiên cứu khả thi (gọi tắt FS) của Dự án Long An và Dự án Tam Lập 2

Stt	Các chỉ tiêu	FS Dự án Tam Lập 2	FS Dự án Long An
I	ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN		
1	Diện tích khu đất sử dụng	27.125,5 m² Phù hợp nhu cầu sử dụng đất cho quy mô 9.500 tấn sp/năm, được hỗ trợ từ địa phương và theo quy hoạch của tỉnh Bình Dương. Sử dụng có hiệu quả quỹ đất thuê lại	47.275 m² Khó có thể sử dụng hết do quy định tại KCN không ưu tiên cho ngành nghề hiện tại của Nhà máy

Stt	Các chỉ tiêu	FS Dự án Tam Lập 2	FS Dự án Long An
2	Thời gian sử dụng khu đất thuê	48 năm	34 năm
3	Kết cấu địa chất công trình	Kết cấu địa chất công trình tương đối tốt, khả năng chịu lực cao. Hệ móng công trình không bắt buộc phải móng cọc BTCT.	Kết cấu địa chất công trình tương đối yếu, khả năng chịu lực không cao. Hệ móng công trình bắt buộc phải móng cọc BTCT.
4	Ảnh hưởng thời tiết đến hoạt động sản xuất	Cao độ toàn khu so với cao độ quốc gia tương đối cao không bị ngập lụt do triều cường, lũ lụt, ... giao thông thuận lợi, chế độ thủy văn không làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh	Huyện Đức Hòa là một trong các vùng bị ngập lụt ở tỉnh Long An, giao thông đi lại, sản xuất sẽ bị ảnh hưởng
5	Chi phí đầu tư vào đất	Phải huy động thêm nguồn vốn để trả trước chi phí thuê đất	Phải tìm nguồn cho thuê lại diện tích đất đã thuê và thời gian không đưa đất vào khai thác bị kéo dài
CỘNG VỐN ĐẦU TƯ		204.958	241.471
	Giá trị thiết bị di dời còn phải khấu hao	1.615	0
TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ		206.573	241.471

4.2. Đánh giá, nhận xét

- Các chỉ tiêu tài chính thể hiện hiệu quả kinh doanh :Dự án triển khai tại CCN Tam Lập 2 hiệu quả cao hơn tại Khu công nghiệp Đức Hoà 1.

- **Ngành nghề:** tại CCN Tam Lập 2 được phép sản xuất - gia công - sang chiết - đóng gói thuốc bảo vệ thực vật và sản phẩm hoá chất khác dùng trong nông nghiệp trong khi nếu triển khai tại Khu công nghiệp Đức Hoà 1, chỉ cho phép sang chiết - đóng gói.... Vì vậy, nếu đầu tư xây dựng tại CCN Tam Lập 2 sẽ phù hợp với ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty và thuận lợi cho công tác phát triển sản phẩm sau này.

- **Điều kiện tự nhiên:** CCN Tam Lập 2 kết cấu địa chất công trình tương đối tốt, khả năng chịu tải cao, địa hình cao không bị ngập lụt do triều cường, trong khi KCN Đức Hoà 1 có địa hình thấp là một trong các vùng chịu tác động ngập lụt, giao thông đi lại, sản xuất sẽ bị ảnh hưởng.

- **Tổng mức đầu tư:** Dự án Tam Lập 2 khoảng 204.958 triệu đồng, thấp hơn Dự án tại Đức Hoà 1: 36.459 triệu đồng, nguyên nhân chủ yếu dự án KCN Đức Hoà

1 phải đầu tư máy móc thiết bị mới 100% trong khi tại CCN Tam Lập 2 cho phép di dời thiết bị cũ.

- **Hiệu quả tài chính:** Dự án tại CCN Tam Lập 2 có các chỉ số IRR, NPV và thời gian hoàn vốn có chiết khấu hiệu quả hơn Dự án tại KCN Đức Hoà 1.

- **Chính sách địa phương:** tỉnh Bình Dương đã có chủ trương hỗ trợ di dời thông qua các nội dung được ghi trong Đề án 3210. Tại Văn bản số 1305/UBND-KT ngày 11/3/2025 về việc trả lời kiến nghị của Công ty, UBND tỉnh Bình Dương đã có ý kiến như sau: Việc công ty dự kiến thuê đất tại Cụm công nghiệp Tam Lập 2 đề nghị di dời Nhà máy nông dược Bình Dương là phù hợp với chủ trương, định hướng của tỉnh về việc di dời doanh nghiệp vào khu/cụm công nghiệp trên địa bàn phía Nam vào Khu/Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh, về ngành nghề thu hút phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công ty. Về chính sách di dời, các cơ quan chuyên môn đang nghiên cứu, xây dựng để tham mưu UBND tỉnh ban hành theo quy định.

5. Việc thực hiện các thủ tục thẩm định giá khu đất tại Khu công nghiệp Đức Hoà 1, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh)

Thực hiện Thông báo kết luận số 02/TBKL-HĐQT ngày 26/7/2025 của HĐQT về việc thẩm định giá quyền sử dụng đất tại tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh). Tổng giám đốc đã triển khai các thủ tục thẩm định giá:

- Ngày 13/8/2025 Tổng giám đốc ban hành Quyết định số 167/QĐ-TST về việc thành lập Tổ tư vấn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Đức Hoà 1.

- Công ty đã ký Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 97/2025/HDDV-LAHA với Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn đầu tư và Thẩm định giá LAHA ngày 19/8/2025 để tiến hành thẩm định giá khu đất tại Khu công nghiệp Đức Hoà 1.

- Ngày 09/9/2025 Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn đầu tư và Thẩm định giá LAHA đã phát hành Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2025/389 và Báo cáo thẩm định giá số Bc 330/2025/389, giá trị tài sản thẩm định giá của Khu công nghiệp Đức Hoà 1 là 190.570.489.000 đồng.

- Tổ tư vấn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã báo cáo kết quả thẩm định của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn đầu tư và Thẩm định giá LAHA với Tổng giám đốc. Tổng giám đốc đã báo cáo kết quả thẩm định giá cho HĐQT tại báo cáo số 541/BC-TST ngày 25/9/2025.

Các công việc thực hiện tiếp theo: Trình Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định chuyển nhượng lại quyền sử dụng khu đất 47.275 m² tại KCN Đức Hoà 1, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh). Thuê đơn vị thực hiện bán đấu giá công khai theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở các nội dung đã báo cáo, ngày 20/11/2025, Tổng giám đốc đã có Tờ trình số 696/TTr-TST trình Hội đồng quản trị xem xét, thống nhất để trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua các nội dung: Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm; Thông qua chủ trương thuê lại quyền sử dụng đất tại Cụm công nghiệp Tam Lập 2, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm; Quyết định chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 47.275 m² tại Khu công nghiệp Đức Hoà 1, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu công nghiệp Đức Hoà 1, xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An).

Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua, Ban điều hành Công ty sẽ cùng Hội đồng quản trị khẩn trương, tích cực triển khai thực hiện các bước tiếp theo nhằm thực hiện Dự án di dời Nhà máy hiệu quả, theo đúng kế hoạch dự kiến, đồng thời thực hiện việc chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất công khai, minh bạch, đảm bảo đúng quy định của pháp luật và mang lại lợi ích tốt nhất cho Công ty.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, ĐT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thân



CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM

102 Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 38 296 378 - 38 295 730; Fax: (028) 38 230 752

www: vipesco.com.vn; Mã số DN 0300408946

Số: 07/TTr-ĐHĐCĐ2025

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc chủ trương đầu tư Dự án di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương và quyết định chuyển nhượng lại quyền sử dụng khu đất tại KCN Đức Hoà 1, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh)

Căn cứ Luật doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3210/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đề án “Điều tra, đánh giá thực trạng hoạt động và đề xuất các cơ chế chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp nằm ngoài KCN, cụm Công nghiệp ở địa bàn phía Nam chuyển đổi công năng, di dời vào các KCN, Cụm Công nghiệp tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Thông báo số 261/TB-UBND ngày 30/07/2024 của Chánh văn phòng UBND tỉnh Bình Dương về Thông báo kết luận của đồng chí Võ Văn Minh – Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi tiếp và làm việc với Tập đoàn công nghiệp hóa chất Việt Nam;

Căn cứ Biên bản ghi nhớ số 26 ngày 30/10/2024 giữa Công ty CP thuốc sát trùng Việt Nam và Công ty TNHH Trung Hậu về việc thuê lại quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật tại Cụm Công nghiệp Tam Lập 2 với diện tích tạm ước 30.000 m² (03 ha);

Căn cứ Công văn số 6465/UBND-KT ngày 13/11/2024 của UBND tỉnh Bình Dương phúc đáp đề nghị của Công ty CP thuốc sát trùng Việt Nam về thực hiện Chủ trương di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Thuốc sát trùng Việt Nam;

Xét Tờ trình số 696/TTr-TST ngày 20/11/2025, Báo cáo trình ĐHĐCĐ ngày 24/12/2025 của Tổng giám đốc Công ty CP Thuốc sát trùng Việt Nam,

Hội đồng quản trị Công ty CP Thuốc sát trùng Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 thông qua các nội dung sau:

1. Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm, với nội dung chính sau:

+ Tên dự án: Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm

+ Mục tiêu: Di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương

+ Quy mô công suất: 9.500 tấn sản phẩm/năm.

+ Quy mô sử dụng đất dự kiến: 27.125,5 m².

+ Địa điểm thực hiện dự án: Cụm công nghiệp Tam Lập 2, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Sơ bộ tổng mức đầu tư: 204.958.078.961 đồng (Hai trăm lẻ bốn tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, bảy mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi một đồng) (chưa bao gồm giá trị thiết bị cũ di dời từ nhà máy Nông Dược Bình Dương đang hoạt động).

+ Tiến độ thực hiện dự án: Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị quyết định dựa trên tình hình thực tế triển khai thực hiện Dự án.

Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư tiếp theo, trình Dự án cho Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định đầu tư khi đầy đủ điều kiện theo quy định.

2. Thông qua chủ trương thuê lại quyền sử dụng đất tại Cụm công nghiệp Tam Lập 2, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm với tổng diện tích đất thuê đã được xác định trong Báo cáo nghiên cứu khả thi. Tổng giá trị tiền thuê đất dự kiến: 129.071.266.650 đồng (Một trăm hai mươi chín tỷ, bảy mươi một triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm năm mươi đồng) (Theo Thông báo số 35/2025/TB-TH ngày 08/7/2025 của Công ty Trung Hậu. Giá trị tiền thuê đất dự kiến chưa bao gồm thuế GTGT và được xác định theo tỷ giá bán đồng Đô la Mỹ của Vietcombank ngày 02/10/2025). Giá trị tiền thuê đất có thể thay đổi phụ thuộc vào tỷ giá bán đồng Đô la Mỹ của Vietcombank tại thời điểm cụ thể được xác định trong Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất.

Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc đàm phán, thương thảo hợp đồng trên cơ sở giá đề xuất của chủ đầu tư hạ tầng, xem xét, quyết định theo thẩm quyền, thực hiện các thủ tục thuê đất, ký Hợp đồng đặt cọc (nếu có), Hợp đồng thuê đất theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

3. Quyết định chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 47.275 m² tại Khu công nghiệp Đức Hoà 1, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu công nghiệp Đức Hoà 1, xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An). Hình thức đấu giá công khai theo quy định của pháp luật. Giá khởi điểm là giá trị thẩm định được xác định tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2025/389 ngày 09/9/2025 được phát hành bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn đầu tư và thẩm định giá LAHA: 190.570.489.000 đồng (Một trăm chín mươi tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, bốn trăm tám mươi chín nghìn đồng), giá chưa bao gồm thuế GTGT.

Đại hội đồng cổ đông giao Tổng giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo công khai,

minh bạch, bảo toàn và có hiệu quả vốn đầu tư theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị báo cáo kết quả thực hiện cho Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Quang

108
NG
PH
SÁT
T
P



CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025
PHIẾU BIỂU QUYẾT

----- ୧୦୦୩ -----

TP Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2025

Tên cổ đông/đại diện cổ đông:

Mã số KS:

Số cổ phần sở hữu/nhận ủy quyền:

Biểu quyết các vấn đề được đưa ra xin ý kiến cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 như sau:

TT	NỘI DUNG	TÁN THÀNH	KHÔNG TÁN THÀNH	KHÔNG CÓ Ý KIẾN
1	Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm, với nội dung chính sau: + Tên dự án: Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm + Mục tiêu: Di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương + Quy mô công suất: 9.500 tấn sản phẩm/năm. + Quy mô sử dụng đất dự kiến: 27.125,5 m². + Địa điểm thực hiện dự án: Cụm công nghiệp Tam Lập 2, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh. + Sơ bộ tổng mức đầu tư: 204.958.078.961 đồng (Hai trăm lẻ bốn tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, bảy mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi mốt đồng) (chưa bao gồm giá trị thiết bị cũ di dời từ nhà máy Nông Dược Bình Dương đang hoạt động). + Tiến độ thực hiện dự án: Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị quyết định dựa trên tình hình thực tế triển khai thực hiện Dự án. Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư tiếp theo, trình Dự án cho Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định đầu tư khi đầy đủ điều kiện theo quy định.	☐	☐	☐
2	Thông qua chủ trương thuê lại quyền sử dụng đất tại Cụm công nghiệp Tam Lập 2, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất	☐	☐	☐

	9.500 tấn sản phẩm/năm với tổng diện tích đất thuê đã được xác định trong Báo cáo nghiên cứu khả thi. Tổng giá trị tiền thuê đất dự kiến: 129.071.266.650 đồng (<i>Một trăm hai mươi chín tỷ, bảy mươi một triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm năm mươi đồng</i>) (Theo Thông báo số 35/2025/TB-TH ngày 08/7/2025 của Công ty Trung Hậu. Giá trị tiền thuê đất dự kiến chưa bao gồm thuế GTGT và được xác định theo tỷ giá bán đồng Đô la Mỹ của Vietcombank ngày 02/10/2025). Giá trị tiền thuê đất có thể thay đổi phụ thuộc vào tỷ giá bán đồng Đô la Mỹ của Vietcombank tại thời điểm cụ thể được xác định trong Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất. Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc đàm phán, thương thảo hợp đồng trên cơ sở giá đề xuất của chủ đầu tư hạ tầng, xem xét, quyết định theo thẩm quyền, thực hiện các thủ tục thuê đất, ký Hợp đồng đặt cọc (nếu có), Hợp đồng thuê đất theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty			
3	Quyết định chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 47.275 m² tại Khu công nghiệp Đức Hoà 1, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu công nghiệp Đức Hoà 1, xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An). Hình thức đấu giá công khai theo quy định của pháp luật. Giá khởi điểm là giá trị thẩm định được xác định tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2025/389 ngày 09/9/2025 được phát hành bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn đầu tư và thẩm định giá LAHA: 190.570.489.000 đồng (<i>Một trăm chín mươi tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, bốn trăm tám mươi chín nghìn đồng</i>), giá chưa bao gồm thuế GTGT. Đại hội đồng cổ đông giao Tổng giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo công khai, minh bạch, bảo toàn và có hiệu quả vốn đầu tư theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị báo cáo kết quả thực hiện cho Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất	☐	☐	☐

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

Xin đánh dấu (X) hoặc (✓) vào ô thích hợp.



CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM
102 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 38 296 378 - 38 295 730; Fax: (028) 38 230 752
www: vipesco.com.vn; Mã số DN 0300408946

Số: 02/NQ-ĐHĐCĐ2025

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2025

**Dự thảo NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN THUỐC SẮT TRÙNG VIỆT NAM**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Thuốc sắt trùng Việt Nam;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Thuốc sắt trùng Việt Nam thông qua ngày 24/12/2025,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm, với nội dung chính sau:

- + Tên dự án: Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm
- + Mục tiêu: Di dời Nhà máy Nông dược Bình Dương
- + Quy mô công suất: 9.500 tấn sản phẩm/năm.
- + Quy mô sử dụng đất dự kiến: 27.125,5 m².
- + Địa điểm thực hiện dự án: Cụm công nghiệp Tam Lập 2, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh.
- + Sơ bộ tổng mức đầu tư: 204.958.078.961 đồng (Hai trăm lẻ bốn tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, bảy mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi một đồng) (chưa bao gồm giá trị thiết bị cũ di dời từ nhà máy Nông Dược Bình Dương đang hoạt động).
- + Tiến độ thực hiện dự án: Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị quyết định dựa trên tình hình thực tế triển khai thực hiện Dự án.

Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư tiếp theo, trình Dự án cho Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định đầu tư khi đầy đủ điều kiện theo quy định.

Điều 2. Thông qua chủ trương thuê lại quyền sử dụng đất tại Cụm công nghiệp Tam Lập 2, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện Dự án di dời Nhà máy nông dược Bình Dương, công suất 9.500 tấn sản phẩm/năm với tổng diện tích đất thuê đã được xác định trong Báo cáo nghiên cứu khả thi. Tổng giá trị tiền thuê đất dự kiến: 129.071.266.650 đồng (Một trăm hai mươi chín tỷ, bảy mươi một triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm năm mươi đồng) (Theo Thông báo số 35/2025/TB-TH ngày 08/7/2025 của Công ty Trung Hậu. Giá trị tiền thuê đất dự kiến chưa bao gồm thuế GTGT và được xác định theo tỷ giá bán đồng Đô la Mỹ của Vietcombank ngày 02/10/2025). Giá trị tiền thuê đất có thể thay đổi phụ thuộc vào tỷ giá bán đồng Đô la Mỹ của Vietcombank tại thời điểm cụ thể được xác định trong Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất.

Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc đàm phán, thương thảo hợp đồng trên cơ sở giá đề xuất của chủ đầu tư hạ tầng, xem xét, quyết định theo thẩm quyền, thực hiện các thủ tục thuê đất, ký Hợp đồng đặt cọc (nếu có), Hợp đồng thuê đất theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Điều 3. Quyết định chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 47.275 m² tại Khu công nghiệp Đức Hoà 1, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu công nghiệp Đức Hoà 1, xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An). Hình thức đấu giá công khai theo quy định của pháp luật. Giá khởi điểm là giá trị thẩm định được xác định tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2025/389 ngày 09/9/2025 được phát hành bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn đầu tư và thẩm định giá LAHA: 190.570.489.000 đồng (Một trăm chín mươi tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, bốn trăm tám mươi chín nghìn đồng), giá chưa bao gồm thuế GTGT.

Đại hội đồng cổ đông giao Tổng giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo công khai, minh bạch, bảo toàn và có hiệu quả vốn đầu tư theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị báo cáo kết quả thực hiện cho Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất.

Điều 4. Điều khoản thi hành.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc tổ chức thực hiện Nghị quyết này phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 Công ty cổ phần Thuốc sát trùng Việt Nam có hiệu lực thi hành kể từ ngày 24/12/2025.

Nghị quyết này đã được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 Công ty cổ phần Thuốc sát trùng Việt Nam, với tỷ lệ biểu quyết đồng ý là% tổng số cổ phần của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội./.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- TV.HĐQT, BKS;
- Tổng giám đốc Công ty;
- Các đơn vị trực thuộc Công ty;
- Công bố thông tin;
- Lưu VT, HĐQT.

Lê Ngọc Quang