

**TỔNG CÔNG TY SX - XNK
BÌNH DƯƠNG - CTCP**
**BINH DUONG PRODUCING AND
TRADING CORPORATION**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No: 156/CV-TCTY

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2025
Ho Chi Minh City, August 27, 2025

V/v: giải trình chênh lệch LNST giữa báo cáo tài chính riêng đã được soát xét giữa niên độ năm 2025 bị lỗ chênh lệch so với cùng kỳ năm 2024, chênh lệch so với báo cáo tự lập đã công bố và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán.

Re: explanation of the differences in Profit After Tax between the reviewed separate financial statements for the first half of 2025 compared to the same period in 2024, the discrepancy with the previously disclosed self-prepared report, and the auditor's qualified opinion.

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- State Securities Commission of Vietnam;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Hanoi Stock Exchange.

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

- Pursuant to Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the securities market;

- Căn cứ báo cáo tài chính riêng đã được soát xét giữa niên độ năm 2025 của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương – Công ty cổ phần.

- Pursuant to the reviewed interim separate financial statements for the first half of 2025 of Binh Duong Producing and Trading Corporation.

Tổng Công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP (“**Tổng Công ty**”) xin gửi tới Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội lời chào trân trọng.

Binh Duong Producing and Trading Corporation (“the Corporation”) respectfully submits greetings to the State Securities Commission and the Hanoi Stock Exchange.

Thực hiện theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty xin giải trình LNST của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 2025 đã được soát xét bị lỗ và chênh lệch so với cùng kỳ năm 2024, chênh lệch so với báo cáo tự lập đã công bố và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán như sau:



Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, providing guidance on information disclosure in the securities market, the Corporation hereby provides its explanation regarding the loss in profit after tax (PAT) reported in the reviewed interim separate financial statements for the first half of 2025, the differences compared to the same period in 2024, the differences compared to the self-prepared interim separate financial statements for the first half of 2025 previously disclosed, and the auditor's qualified opinion, as follows:

- LNST báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét năm 2025: (15.386.542.489) đồng.

- PAT in the reviewed interim separate financial statements for 2025: VND (15,386,542,489).

- LNST báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét năm 2024: (10.264.351.657) đồng.

- PAT in the reviewed interim separate financial statements for 2024: VND (10,264,351,657).

- LNST báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tự lập năm 2025 đã công bố thông tin: (38.085.371.321) đồng.

- PAT in the self-prepared interim separate financial statements for 2025 previously disclosed: VND (38,085,371,321).

I. Giải trình chênh lệch LNST giữa báo cáo tài chính riêng đã được soát xét giữa niên độ năm 2025 bị lỗ và chênh lệch so với cùng kỳ năm 2024 do nguyên nhân sau:/
Explanation of the difference in PAT between the reviewed interim separate financial statements for 2025 (recording a loss) and the same period in 2024:

Doanh thu hoạt động tài chính trong 6 tháng đầu năm 2025 giảm 24,1 tỷ đồng tương ứng giảm 27,76% so với cùng kỳ 2024. Nguyên nhân chủ yếu là do giảm khoản cổ tức lợi nhuận được chia từ các đơn vị thành viên mà Tổng Công ty có vốn góp.

Financial income in the first six months of 2025 decreased by VND 24.1 billion, corresponding to a 27.76% decline compared to the same period in 2024. The main reason for this decrease was the reduction in dividends received from member entities in which the Corporation holds equity.

II. Giải trình chênh lệch LNST giữa báo cáo tài chính riêng đã được soát xét năm 2025 so với báo cáo tự lập đã công bố thông tin:/
Explanation of the difference in PAT between the reviewed interim separate financial statements for 2025 and the self-prepared financial statements previously disclosed:

Nguyên nhân là do điều chỉnh hoàn nhập chi phí dự phòng đầu tư tài chính của các đơn vị công ty con, liên doanh, liên kết do xác định lại theo báo cáo đã được kiểm toán tại các đơn vị.

The difference arose from the adjustment and reversal of the provision for financial investments in subsidiaries, joint ventures, and associates, as determined based on the audited reports of these entities.

III. Giải trình ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của năm 2025 như sau:/
Explanation of the auditor's qualified opinion in the reviewed interim separate Financial Statements for 2025 is as follows:

- **Ý kiến ngoại trừ 1:** Theo nội dung tại thuyết minh số 35a và 35c của bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, liên quan đến hoạt động chuyển giao đất và hủy hợp đồng chuyển giao đất đối với Công ty TNHH Phát Triển và Công ty Cổ phần Bất động sản U&I, các giao dịch nêu trên đã được thực hiện căn cứ theo chủ trương đã được Tỉnh ủy Bình Dương chấp thuận và theo thỏa thuận giữa các bên. Lợi nhuận từ các giao dịch chuyển nhượng do phát sinh trước giai đoạn cổ phần hóa nên đã được Tổng Công ty điều chỉnh giảm trừ số dư công nợ lợi nhuận phải nộp Ngân sách Nhà nước tại thuyết minh số 20. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, số dư các khoản mục nêu trên chưa được đối chiếu xác nhận, đồng thời Tổng Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

- ***Qualified opinion 1:** According to Notes 35a and 35c of the interim separate financial statements, regarding the land transfer and cancellation of land transfer contracts with Development Company Limited and U&I Realty Corporation, the above transactions were executed based on the policies approved by the Binh Duong Provincial Party Committee and in accordance with agreements between the parties. Profits from these transfer transactions, which arose before the privatization period, have been adjusted by the Corporation to reduce the outstanding receivable for profits payable to the State Budget as disclosed in Note 20. As of the date of preparation of these interim separate financial statements, the balances of the aforementioned items have not been reconciled or confirmed, and the Corporation has not yet obtained approval from the competent authority on the privatization finalization. Based on the audit procedures performed, we are unable to assess the impact of the above matters on the attached interim separate financial statements.*

- **Giải trình/ Explanation:**

Liên quan đến hoạt động chuyển giao đất và hủy hợp đồng đối với Công ty TNHH Phát Triển và Công ty Cổ phần Bất động sản U&I. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tổng Công ty đã tiến hành hủy bỏ giao dịch, điều chỉnh hồi tố giảm khoản lợi nhuận phải nộp về cho Chủ sở hữu. Hiện nay vụ việc đang chờ hướng dẫn thực hiện của cấp có thẩm quyền và sẽ được xử lý xem xét quyết toán theo quyết định của cấp có thẩm quyền khi phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Do đó KTV không đánh giá được ảnh hưởng của giao dịch nêu trên đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Regarding the land transfer and contract cancellation activities with Development Company Limited and U&I Realty Corporation, as of the date of this report, the Corporation has canceled the transactions and retrospectively adjusted to reduce the profit payable to the Owner. Currently, the matter is awaiting guidance from the competent authorities and will be resolved and finalized according to the decision of the competent authorities upon approval of the privatization finalization. Accordingly, based on the audit procedures performed, the auditors are unable to assess the impact of the above transactions on the interim separate financial statements.

- **Ý kiến ngoại trừ 2:** Theo nội dung trình bày tại Thuyết minh số 35b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, liên quan đến việc chuyển giao đất cho Công ty Cổ phần An Bình, tại thời điểm 01/01/2025 và 30/06/2025, Tổng Công ty đang trình bày khoản phải thu liên quan đến hợp đồng bồi thường kinh phí đất và chuyển giao đất phát sinh trước thời điểm chuyển sang công ty cổ phần với số tiền là 60 tỷ VND. Ngày

14/11/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3379/QĐ-UBND về việc thu hồi lại Quyết định cho Công ty Cổ phần An Bình thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Hiện tại các bên chưa có thỏa thuận về việc xử lý các nội dung liên quan đến hợp đồng nêu trên. Với các tài liệu đã thu thập được, chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục soát xét cần thiết nhưng không thể đánh giá được khả năng thu hồi của khoản phải thu này và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

*- **Qualified opinion 2:** According to the information presented in Note 35b of the Interim separate Financial Statements, regarding the land transfer to An Binh JSC, as of 01/01/2025 and 30/06/2025, the Corporation is presenting a receivable related to the land compensation and transfer contract arising prior to the transition to a joint-stock company in the amount of VND 60 billion. On 14/11/2019, the People's Committee of Binh Duong Province issued Decision No. 3379/QĐ-UBND regarding the revocation of the previous decision allowing An Binh JSC to lease the land with a one-time payment for the entire lease period at Phu Loi ward, Thu Dau Mot city, Binh Duong province. Currently, the parties have not reached an agreement on the handling of matters related to the above contract. Based on the documents obtained, we have performed all necessary review procedures; however, we are unable to assess the recoverability of this receivable and its impact on the accompanying interim separate financial statements.*

- Giải trình/ Explanation:

Trong năm 2016, Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV đã ký hợp đồng bồi thường kinh phí đầu tư về đất và chuyển giao đất ngày 15/08/2016 với Công ty Cổ phần An Bình. Ngày 25/08/2016, Tỉnh ủy Bình Dương đã ban hành công văn số 457-CV/TU về đồng ý chủ trương cho Tổng Công ty được chuyển giao 15 ha đất tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cho An Bình để làm dịch vụ kho bãi phục vụ sản xuất kinh doanh.

In 2016, Binh Duong Producing and Trading Co., Ltd. entered into a land investment compensation and transfer contract dated 15/08/2016 with An Binh JSC. On 25/08/2016, the Binh Duong Provincial Party Committee issued Official Letter No. 457-CV/TU approving the principle for the Corporation to transfer 15 hectares of land at Phu Loi ward, Thu Dau Mot city, Binh Duong province, to An Binh for warehousing services to support business operations.

Ngày 22/12/2016, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3536/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV quản lý để giao cho Công ty Cổ phần An Bình thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một. Tổng Công ty đã ghi nhận các nghiệp vụ kinh tế phát sinh có liên quan đến giao dịch này trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa. Đến thời điểm 01/01/2019, Tổng Công ty đang ghi nhận một khoản phải thu Công ty Cổ phần An Bình với số tiền 65 tỷ VND, thời hạn thu hồi của khoản phải thu này phụ thuộc vào tiến độ thực hiện thủ tục chuyển giao đất của cơ quan có thẩm quyền.

On 22/12/2016, the People's Committee of Binh Duong Province issued Decision No. 3536/QĐ-UBND regarding the recovery of land managed by the Corporation to lease to An Binh JSC with a one-time payment for the entire lease period at Phu Loi ward, Thu Dau Mot city. The Corporation recognized the related economic transactions arising from this transfer prior to the equitization process. As of 01/01/2019, the Corporation recorded a receivable from An Binh JSC in the amount of VND 65 billion. The recoverability of this

receivable depends on the progress of the land transfer procedures by the competent authorities.

Tuy nhiên, vào ngày 14/11/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3379/QĐ-UBND về việc thu hồi lại Quyết định số 3536/QĐ-UBND ngày 22/12/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh nêu trên.

However, on 14/11/2019, the People's Committee of Binh Duong Province issued Decision No. 3379/QĐ-UBND to revoke Decision No. 3536/QĐ-UBND dated 22/12/2016 mentioned above.

Hiện nay vụ việc liên quan đến việc chuyển giao đất cho Công ty Cổ phần An Bình vẫn đang được các cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết vì ảnh hưởng đến việc quyết toán cổ phần hóa bàn giao sang công ty cổ phần, Tổng Công ty vẫn đang chờ hướng dẫn cụ thể để xử lý vấn đề này, đến thời điểm phát hành báo cáo này các ban ngành vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể để giải quyết. Vì các yếu tố không chắc chắn nêu trên liên quan đến khả năng thu hồi khoản phải thu CTCP An Bình (60 tỷ), KTV không đánh giá được khả năng thu hồi công nợ này.

Currently, the matter concerning the land transfer to An Binh JSC is still under review by the competent authorities, as it affects the equitization settlement process for the transition to a joint-stock company. The Corporation is awaiting specific guidance on how to handle this issue. As of the issuance of this report, no clear instructions have been provided by the relevant authorities. Due to the uncertainties described above regarding the recoverability of the receivable from An Binh JSC (VND 60 billion), the auditor is unable to assess the recoverability of this balance.

- **Ý kiến ngoại trừ 3:** Chúng tôi không đánh giá được tính phù hợp của giao dịch góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành ("Tân Thành"), việc tính lãi tiền ứng vốn liên quan và khả năng thu hồi của khoản phải thu này, thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 34b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tại thời điểm 30/06/2025, khoản phải thu này đã quá hạn tuy nhiên Tổng Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng đối với khoản phải thu này. Cũng liên quan đến Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành, tại thuyết minh số 07 và 08 đang trình bày số dư các khoản cho vay và tiền lãi tương ứng đã quá hạn của Tân Thành với số tiền tại thời điểm 30/06/2025 lần lượt là 107,35 tỷ đồng và 57,03 tỷ đồng, số dự phòng đã trích lập tương ứng là 68,52 tỷ đồng. Từ ngày 01/01/2025 Tổng Công ty không ghi nhận các khoản lãi phát sinh tương ứng với dư nợ gốc cho Tân Thành vay.

- **Qualified opinion 3:** We are unable to assess the appropriateness of the capital contribution transaction to Tan Thanh Investment & Development JSC ("Tan Thanh"), the calculation of interest on the related advances, and the recoverability of this receivable. Detailed information is presented in Note 34b of the notes to the interim separate financial statements. As of 30/06/2025, this receivable was overdue; however, the Corporation has not considered provisioning for this receivable. Also, in relation to Tan Thanh, Notes 07 and 08 present the balances of loans and corresponding overdue interest as of 30/06/2025, amounting to VND 107.35 billion and VND 57.03 billion, respectively, with provisions already made totaling VND 68.52 billion. Since 01/01/2025, the Corporation has not recognized interest income corresponding to the principal outstanding loans granted to Tan Thanh.

- **Giải trình/ Explanation:**

Khoản tiền lãi tạm tính (115 tỷ đồng) theo thỏa thuận giữa Tổng Công ty và Công ty CP Đầu tư Phát triển Tân Thành dựa trên khoản vay 144 tỷ đồng phát sinh trước giai đoạn chuyển sang công ty cổ phần đã được Tỉnh ủy Bình Dương xác nhận giảm trừ công nợ phải trả nhưng chưa được quyết toán cổ phần hóa Tổng Công ty. Đối với khoản phải thu về cho vay số dư nợ gốc là 107,3 tỷ đồng và lãi phát sinh 57,03 tỷ đồng, tất cả những khoản này đều đã đến hạn phải thu vào 31/12/2022, theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2025 của Công ty Tân Thành, tổng số nợ phải trả là 630 tỷ đồng. Công ty Tân Thành hiện đang mất cân đối tài chính nghiêm trọng, bên cạnh đó Công ty Tân Thành đang vướng vấn đề về pháp lý và cơ cấu cổ đông do liên quan đến bản án 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội và Bản án phúc thẩm số 912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Dẫn đến việc Công ty Tân Thành chưa thu xếp được nguồn tiền để trả nợ cho Tổng Công ty. Do đó, KTV không đánh giá được tính phù hợp của khoản nợ gốc và lãi vay quá hạn nêu trên.

The accrued interest (VND 115 billion) under the agreement between the Corporation and Tan Thanh on the loan of VND 144 billion, which arose before the Corporation's transformation into a joint stock company, has been confirmed by the Binh Duong Provincial Party Committee to be offset against payables, but has not yet been settled in the Corporation's equitization finalization. Regarding the receivable for loans, the principal balance is VND 107.3 billion and accrued interest is VND 57.03 billion. All these amounts became due as of 31/12/2022. According to Tan Thanh's financial statements as of 30/06/2025, the total liabilities amount to VND 630 billion. Tan Thanh is currently facing a severe financial imbalance, and is also involved in legal and shareholder structure issues related to Judgment No. 327/2022/HSST dated 30/08/2022 of the Hanoi People's Court and Appeal Judgment No. 912/2022/HS-PT dated 28/12/2022 of the Hanoi High People's Court. As a result, Tan Thanh has not arranged sufficient funds to repay the Corporation. Therefore, the auditor is unable to assess the appropriateness of the overdue principal and interest receivable stated above.

- Ý kiến ngoại trừ 4/ *Qualified opinion 4:*

Theo nội dung được trình bày tại thuyết minh số 08 và 34c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Tổng Công ty phải nộp truy thu tiền sử dụng đất do áp sai đơn giá và tiền phạt chậm nộp tương ứng theo bản án của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội, thông báo của Cục thuế Bình Dương và thông báo của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội với tổng số tiền là 1.060,22 tỷ đồng. Tổng số tiền Tổng Công ty đã nộp và được khấu trừ là 1.060,22 tỷ đồng, trong đó 806,17 tỷ đồng nộp bằng tiền và 254 tỷ đồng được cơ quan thi hành án khấu trừ, số được khấu trừ bao gồm: Số tiền 128,36 tỷ đồng do các cá nhân có liên quan nộp khắc phục hậu quả thông qua Tổng Công ty; Số tiền 125,694 tỷ đồng Tổng Công ty đã tạm nộp trong năm 2019, trong đó bao gồm số dư phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú mà chúng tôi đã nêu ý kiến ngoại trừ các năm trước (xem thêm tại thuyết minh số 08 và 34a).

According to the disclosures in Notes 08 and 34c of the Interim Separate Financial Statements, the Corporation is required to pay additional land use fees due to incorrect unit price application and late payment penalties, in accordance with the judgments of the Hanoi High People's Court, the notification from Binh Duong Tax Department, and the notification from the Hanoi Civil Judgment Enforcement Department, with a total amount of VND 1,060.22 billion. The total amount the Corporation has paid and offset is VND 1,060.22 billion, including VND 806.17 billion paid in cash and VND 254.05 billion offset

by the enforcement authority. The offset amount includes: VND 128.36 billion paid by related individuals to remedy the consequences through the Corporation; VND 125.694 billion temporarily paid by the Corporation in 2019, which includes the receivable from Tan Phu Co., Ltd., on which we have expressed prior audit exceptions (see also Notes 08 and 34a).

Tổng số tiền Tổng Công ty đã thực nộp và được khấu trừ nêu trên (không bao gồm số phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú) được ghi nhận trên khoản mục "Phải thu khác - Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa" và được trích lập dự phòng với số dư lũy kế đến thời điểm 30/06/2025 là 176,70 tỷ đồng, trong đó số dự phòng ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này là 35,34 tỷ đồng (thuyết minh số 08 và số 27). Căn cứ theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023, đồng thời số tiền các cá nhân đã nộp khắc phục hậu quả thông qua Tổng Công ty là 128,356 tỷ đồng được ghi nhận khoản phải trả trên khoản mục "Phải trả khác" (thuyết minh 20). Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được sự phù hợp và chính xác cũng như khả năng thu hồi của khoản Phải thu khác - Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa và số dự phòng tương ứng, số dư phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú cũng như việc ghi nhận khoản phải trả cho các cá nhân liên quan đến bản án. Chúng tôi cũng chưa xác định được việc có cần ghi nhận bổ sung nghĩa vụ tiền sử dụng đất và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến các khoản truy thu tiền sử dụng đất của các lô đất khác theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước khu vực IV năm 2017 và ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

The total amount that the Corporation has actually paid and offset as mentioned above (excluding the receivable from Tan Phu Co., Ltd.) is recorded under the item "Other Receivables – Receivables for temporary payments pending finalization of equitization" and has been provided for, with a cumulative allowance balance of VND 176.70 billion as of June 30, 2025. Of this, the provision recognized in administrative expenses for the current period is VND 35.34 billion (see Notes 08 and 27). Pursuant to the resolution of the 2023 Annual General Meeting of Shareholders No. 72/NQ-ĐHĐCĐ dated June 30, 2023, and the amount of VND 128.356 billion paid by individuals to remedy the consequences through the Corporation, this amount is recognized as a liability under the item "Other Payables" (Note 20). Based on the audit procedures performed, we are unable to assess the appropriateness, accuracy, and recoverability of the "Other Receivables – Receivables for temporary payments pending finalization of equitization" and the related allowance balance, the receivable from Tan Phu Co., Ltd., as well as the recognition of payables to the related individuals pursuant to the court judgment. We have also not determined whether additional obligations for land use fees and late payment penalties (if any) related to the collection of land use fees for other plots, as concluded by the State Audit Office Regional Office IV in 2017, should be recognized, nor the impact of these matters on the attached interim separate financial statements.

- Giải trình/ Explanation:

Liên quan đến khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo kiến nghị của KTNN khu vực IV tại Báo cáo kiểm toán về việc quản lý và sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương giai đoạn 2013 - 2016 ngày 15/08/2017; Thông báo số 16592/TB-CTBDU ngày 01/11/2021 của Cục thuế Bình Dương; Bản án hình sự sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội và Bản án hình sự phúc thẩm số

912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội; Quyết định số 681/QĐ-CTHADS về việc thi hành án chủ động đối với Tổng Công ty:

Regarding the land use fees payable as recommended by the State Audit Office Regional Office IV in the Audit Report on the management and use of urban land in Binh Duong Province for the period 2013-2016 dated August 15, 2017; Notification No. 16592/TB-CTBDU dated November 1, 2021 of Binh Duong Tax Department; the first-instance criminal judgment No. 327/2022/HSST dated August 30, 2022 of the People's Court of Hanoi City and the appellate criminal judgment No. 912/2022/HS-PT dated December 28, 2022 of the High People's Court in Hanoi; and Decision No. 681/QĐ-CTHADS on the proactive enforcement against the Corporation:

Tổng số tiền mà Tổng Công ty phải nộp là 1.060,20 tỷ, đến thời điểm phát hành báo cáo này Tổng Công ty đã thực hiện nộp và được khấu trừ 1.060,22 tỷ đồng. Toàn bộ nghĩa vụ phát sinh liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền chậm nộp nêu trên liên quan đến giai đoạn trước cổ phần hóa thuộc về Công ty TNHH, tuy nhiên việc thực hiện nộp số tiền này Tổng Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán cổ phần hóa, do đó để có cơ sở ghi nhận, theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023, tổng số tiền 1.060,22 tỷ đồng phải nộp phát sinh, để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty đã quyết nghị thông qua việc ghi nhận khoản phải thu số tiền Tổng Công ty tạm nộp nêu trên để chờ xử lý khi có kết quả quyết toán cổ phần hóa chính thức. Đồng thời quyết nghị tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Tổng Công ty sẽ trích lập khoản dự phòng cho phải thu này trên nguyên tắc dự phòng phân bổ đều cho 15 năm, bắt đầu từ năm 2023 để tránh biến động kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần, trong trường hợp khoản phải thu này không được cơ quan có thẩm quyền quyết toán đưa vào phần vốn Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa. Trường hợp theo kết quả quyết toán cổ phần hóa mà tổng số tiền Tổng Công ty đã tạm nộp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận ghi nhận vào phần vốn Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa, Tổng Công ty sẽ xử lý hoàn nhập lại số dự phòng đã trích tương ứng do đó KTV chưa thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

The total amount payable by the Corporation is VND 1,060.20 billion. As of the issuance date of this report, the Corporation has made payments and obtained deductions totaling VND 1,060.22 billion. All obligations arising from the above-mentioned land use fees and late payment fees, which relate to the pre-equitization period, originally belong to the Limited Company. However, the payment of this amount by the Corporation has not yet been approved for finalization by the competent authority in the equitization settlement. To provide a basis for recognition, in accordance with the resolution of the Annual General Meeting of Shareholders 2023, No. 72/NQ-ĐHĐCĐ dated June 30, 2023, the total payable amount of VND 1,060.22 billion has been recorded as a receivable for the amount temporarily paid by the Corporation, pending final processing upon the official equitization settlement. At the same time, it was resolved that, at the time of preparing the financial statements, the Corporation would establish a provision for this receivable on the basis of allocating the provision evenly over 15 years, starting from 2023, to avoid fluctuations in the business results of the joint-stock company. In the event that this receivable is not approved by the competent authority to be recognized as part of the State capital at the time of equitization, the provision will remain. Conversely, if the equitization settlement confirms that the total amount temporarily paid by the Corporation is accepted to be recognized as part of the State capital at the time of equitization, the Corporation

will reverse the corresponding provision previously recorded. Therefore, based on the audit procedures performed, we are unable to assess the impact of the above matters on the interim separate financial statements.

- **Ý kiến ngoại trừ 5:** Tổng Công ty đang trình bày giá trị bất động sản đầu tư nắm giữ với mục đích chờ tăng giá là quyền sử dụng đất có tổng giá trị 78 tỷ đồng tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích là 10.547 m² theo nội dung tại Thuyết minh số 15 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Bất động sản đầu tư này được mua trước giai đoạn Tổng Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần và vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên chủ sở hữu cho Tổng Công ty.

- **Qualified opinion 5:** The Corporation is presenting the carrying amount of investment property held for appreciation purposes, which is a land use right with a total value of VND 78 billion, located at Dong Tu Quarter, Lai Thieu Ward, Thuan An City, Binh Duong Province, with an area of 10,547 m², as disclosed in Note 15 of the Interim Separate Financial Statements. This investment property was acquired prior to the official equitization of the Corporation and the ownership transfer procedures in the name of the Corporation have not yet been completed.

- **Giải trình/ Explanation:**

Tổng Công ty đã thanh toán tiền mua bất động sản trị giá 78 tỷ đồng nhưng chưa đăng ký sang tên từ chủ sở hữu cũ. Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư của khu đất này được mua trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển sang mô hình công ty cổ phần. Đến thời điểm hiện tại Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên cho Tổng Công ty vì vẫn đang chờ hướng dẫn của các cấp có thẩm quyền liên quan đến vấn đề pháp lý của khu đất.

The Corporation has paid VND 78 billion for the acquisition of the investment property but has not yet registered the ownership transfer from the previous owner. The entire value of this investment property was acquired prior to the Corporation's official transition to a joint-stock company. As of the reporting date, the Corporation has not completed the ownership transfer procedures, as it is still awaiting guidance from the relevant authorities regarding the legal matters of the land.

- **Ý kiến ngoại trừ 6:** Các lô đất tại xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (nay thuộc Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh) mà Tổng Công ty đã mua trước thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần đã được Tổng Công ty bàn giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Chi phí đầu tư của các lô đất này đang được theo dõi trên khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" - Quyền sử dụng đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (chi tiết tại thuyết minh số 11 - ghi chú (2) của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ), việc xử lý khoản chi phí này đang được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét phê duyệt.

- **Qualified opinion 6:** The plots of land in Vinh Phu commune, Binh Duong province (now part of Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City) that the Corporation acquired prior to its official transition to a joint-stock company have been handed over by the Corporation to the Binh Duong Provincial Land Development Center in accordance with Decision No. 2569/QĐ-UBND dated October 2, 2023, of the People's Committee of Binh Duong Province. The investment costs of these plots are currently being monitored under

the “Construction in Progress – Land Use Rights in Vinh Phu commune, Binh Duong province” line item (details in Note 11 – sub-note (2) of the Interim Separate Financial Statements). The handling of these costs is currently under review for approval by the People’s Committee of Binh Duong Province.

- Giải trình/ Explanation:

Căn cứ theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương, Tổng Công ty đã tiến hành bàn giao 02 khu đất và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 khu đất có diện tích 564 m² tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương vào ngày 14/11/2023. Về xử lý chi phí đầu tư vào đất, Sở Tài chính đang lập hội đồng để xác định và trình Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt. Tổng Công ty vẫn đang chờ cấp có thẩm quyền hướng dẫn thực hiện. Ngay sau khi nhận được sự hướng dẫn, xử lý từ các Sở ban ngành liên quan, Tổng Công ty sẽ thực hiện ghi nhận giảm sổ sách giá trị khu đất theo đúng quy định.

Pursuant to Decision No. 2569/QĐ-UBND dated October 2, 2023, of the People’s Committee of Binh Duong Province, the Corporation handed over two land plots along with two land use right certificates, with a total area of 564 m², located in Vinh Phu Ward, Thuan An City, Binh Duong Province, to the Binh Duong Provincial Land Development Center on November 14, 2023. Regarding the handling of the investment costs of these land plots, the Department of Finance is in the process of establishing a council to determine the appropriate treatment and submit it to the People’s Committee of Binh Duong Province for approval. The Corporation is still awaiting guidance from the competent authorities. Once the relevant guidance and instructions are received from the concerned departments and agencies, the Corporation will adjust and derecognize the value of the land in its books in accordance with applicable regulations.

- Ý kiến ngoại trừ 7: Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn chưa phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Do vậy, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty có thể sẽ thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại ngày 31/10/2018, xem chi tiết tại thuyết minh số 36.

- Qualified opinion 7: *As of the issuance date of this report, the competent authority, the People’s Committee of Binh Duong Province, has not yet approved the equitization settlement. Therefore, certain items in the Corporation’s Interim Separate Financial Statements may be subject to change upon approval of the equitization settlement as of October 31, 2018. For details, please refer to Note 36.*

- Giải trình/ Explanation:

Tổng Công ty vẫn đang chờ phê duyệt quyết toán cổ phần hóa của cơ quan có thẩm quyền.

The Corporation is still awaiting approval of the equitization settlement from the competent authority.

Trên đây là nguyên nhân chủ yếu tác động đến kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty và giải trình các ý kiến ngoại trừ, vấn đề cần nhấn mạnh tại báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét. Tổng Công ty xin giải trình để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội được rõ.

The above represents the principal factors affecting the Corporation's business performance and the explanations for the qualified opinions and emphasis of matters in the reviewed interim separate financial statements for 2025. The Corporation hereby submits this explanation for the information of the State Securities Commission and the Hanoi Stock Exchange.

Trân trọng/ Respectfully./.

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above;
- Lưu văn thư/ For record keeping.

✓ **TỔNG GIÁM ĐỐC** ✓
GENERAL DIRECTOR

LÊ TRỌNG NGHĨA

