

**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: 157/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 hợp nhất bán niên đã được soát xét năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024, chênh lệch so với báo cáo tự lập đã công bố thông tin và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán.

*Re: explanation of the differences in Profit After Tax between the reviewed consolidated 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 hợp nhất 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 consolidated financial statements for the year 2024 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 giữa báo cáo tài chính hợp nhất 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 thông tin và ý kiến ngoại trừ như sau:



*In accordance with Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the securities market, the Corporation would like to provide an explanation regarding the profit after tax (PAT) for the reviewed interim consolidated financial statements for the first half of 2025, which reported a loss, the difference compared to the same period in 2024, as well as the difference from the previously self-prepared and disclosed interim consolidated financial statements with an auditor's qualified opinion, as follows:*

- LNST báo cáo hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025: (6.928.842.697) đồng.

- *PAT in the reviewed interim consolidated financial statements for 2025: VND (6,928,842,697).*

- LNST báo cáo hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2024: 8.477.855.664 đồng.

- *PAT in the reviewed interim consolidated financial statements for 2024: VND 8,477,855,664.*

- LNST báo cáo hợp nhất giữa niên độ tự lập năm 2025 đã công bố thông tin: (15.115.344.802) đồng.

- *PAT in the self-prepared interim consolidated financial statements for 2025, previously disclosed: VND (15,115,344,802).*

**I. Giải trình chênh lệch LNST giữa báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét năm 2025 bị lỗ và chênh lệch so với cùng kỳ năm 2024 do những nguyên nhân sau:/**  
***Explanation of the difference in the PAT between the reviewed interim consolidated financial statements for 2025, which reported a loss, and the same period in 2024 is due to the following reasons:***

1. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh giảm 71,31 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 16,21%. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 32,59 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 10,53% chủ yếu do tình hình hoạt động kinh doanh tại các đơn vị thành viên gặp khó khăn. Điều này dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này giảm 38,65 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 29,79%.

*1. Revenue from business activities decreased by VND 71.31 billion, corresponding to a decrease of 16.21%. Cost of goods sold and service provision decreased by VND 32.59 billion, corresponding to a decrease of 10.53%, mainly due to difficulties in the business operations of the subsidiaries. This resulted in a decrease in gross profit from sales and service provision of VND 38.65 billion, equivalent to a decrease of 29.79%.*

2. Chi phí bán hàng giảm 4,35 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 26,22% chủ yếu do giảm chi phí môi giới và chi phí quảng cáo phát sinh trong kỳ.

*2. Selling expenses decreased by VND 4.35 billion, corresponding to a reduction of 26.22%, mainly due to lower brokerage fees and advertising expenses incurred during the period.*

3. Thu nhập khác giảm 6,1 tỷ, tương ứng tỷ lệ giảm 95,3 %, nguyên nhân do trong kỳ 2024 có phát sinh lãi chậm phạt thanh toán từ khách hàng của các đơn vị công ty con, cùng kỳ 2025 không phát sinh.



3. Other income decreased by VND 6.1 billion, corresponding to a reduction of 95.3%, because in 2024 there were late payment interest charges from customers of the subsidiaries, which did not occur in the same period of 2025.

**II. Giải trình chênh lệch LNST giữa báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét năm 2025 so với báo cáo tự lập đã công bố thông tin: / Explanation for the differences in net profit after tax between the reviewed mid-year 2025 consolidated financial statements and the self-prepared financial statements that were publicly 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 reason is due to adjustments and reversals of financial investment provision expenses of subsidiaries, joint ventures, and associates, as re-determined based on the audited reports of these entities.*

**III. Giải trình ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của năm 2025 như sau: / Explanation of the Auditor's Qualified Opinion in the Reviewed Interim Consolidated Financial Statements for 2025 is as follows:**

- **Ý kiến ngoại trừ 1:** Theo nội dung tại thuyết minh số 41a và 41c của bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 21. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

- **Qualified opinion 1:** According to Notes 41a and 41c to the interim consolidated financial statements, regarding the land transfer activities and the cancellation of land transfer contracts with Development Company Limited and U&I Realty Corporation, these transactions were carried out based on the approval of the Bình Dương Provincial Party Committee and agreements between the parties. The profits from these transactions, which arose prior to the Corporation's equitization, have been adjusted by the Corporation to reduce the balance of profit payable to the State Budget as disclosed in Note 21. As at the date of preparation of this interim consolidated financial statement, the balances of these items have not been reconciled or confirmed, and the Corporation has not yet obtained approval from the competent authority for the equitization settlement. Based on the audit procedures performed, we were unable to determine the effects of the above matters on the accompanying interim consolidated financial statements.

- **Giải trình:**

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 hợp nhất giữa niên độ này.

**- Explanation:**

*Regarding the land transfer activities and contract cancellations with Development Company Limited and U&I Realty Corporation, as of the issuance date of this report, the Corporation had cancelled the transactions and retrospectively adjusted to reduce the profit payable to the Owners. Currently, the matter is pending guidance from the competent authorities and will be handled and settled according to the decisions of the competent authorities upon approval of the equitization settlement. Therefore, the auditors are unable to assess the impact of these transactions on the interim consolidated 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 Note 35b of the interim separate financial statement notes, regarding the land transfer to An Bình JSC, as of January 1, 2025, and June 30, 2025, the Corporation presented receivables related to the land compensation and transfer contract arising prior to equitization amounting to VND 60 billion. On November 14, 2019, the People's Committee of Binh Duong Province issued Decision No. 3379/QĐ-UBND to revoke the prior Decision allowing An Bình JSC to lease 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 how to handle the matters related to this contract. Based on the documents obtained, we have performed all necessary review procedures but 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. signed an agreement on August 15, 2016, regarding compensation for land investment costs and the transfer of land with An Bình JSC. On August 25, 2016, the Binh Duong Provincial Party Committee*



issued Official Letter No. 457-CV/TU approving the Corporation's plan to transfer 15 hectares of land at Phu Loi Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province to An Binh for warehouse services supporting 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 December 22, 2016, the People's Committee of Binh Duong Province issued Decision No. 3536/QĐ-UBND to recover the land managed by the Corporation for An Binh JSC to lease with a one-time payment for the entire lease period at Phu Loi Ward, Thu Dau Mot City. The Corporation recorded the economic transactions arising from this agreement during the pre-equitization period. As of January 1, 2019, the Corporation was recognizing a receivable from An Binh JSC amounting to VND 65 billion, with the collection period dependent on the progress of 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 November 14, 2019, the People's Committee of Binh Duong Province issued Decision No. 3379/QĐ-UBND to revoke Decision No. 3536/QĐ-UBND dated December 22, 2016, issued by the same authority.*

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 regarding the land transfer to An Binh JSC is still under review by the competent authorities, as it affects the equitization settlement and the handover to the joint-stock company. The Corporation is awaiting specific guidance to resolve this issue. As of the issuance date of this report, no specific instructions have been provided. Due to these uncertainties affecting the recoverability of the receivable from An Binh JSC (VND 60 billion), the auditors are unable to assess the collectability of this receivable.*

- **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 41b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 advanced funds, and the recoverability of this receivable. Detailed information is presented in Note 41b of the mid-year consolidated financial statement notes. As of June 30, 2025, this receivable is past due; however, the Corporation has not considered establishing a provision for this receivable. Also, related to Tan Thanh, Notes 07 and 08 present the balances of loans and accrued interest past due as of June 30, 2025, amounting to VND 107.35 billion and VND 57.03 billion, respectively, with corresponding provisions of VND 68.52 billion. Since January 1, 2025, the Corporation has not recognized interest income corresponding to the principal balance lent to Tan Thanh.*

**- Giải trình:**

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.

**- Explanation:**

*The estimated interest (VND 115 billion) under the agreement between the Corporation and Tan Thanh based on the VND 144 billion loan arising before the period of conversion into a joint-stock company was confirmed by the Binh Duong Provincial Party Committee to be deducted from payable liabilities but has not yet been settled in the Corporation’s equitization. Regarding the receivable for the loan, the principal balance is VND 107.3 billion and accrued interest is VND 57.03 billion, all of which were due on December 31, 2022. According to Tan Thanh’s financial statements as of June 30, 2025, the total payable liabilities amount to VND 630 billion. Tan Thanh is currently experiencing a severe financial imbalance, and is also facing legal and shareholder structure issues due to Judgment 327/2022/HSST dated August 30, 2022, by the People’s Court of Hanoi, and Appeal Judgment 912/2022/HS-PT dated December 28, 2022, by the Superior People’s Court in Hanoi. This has led to Tan Thanh being unable to arrange funds to repay the Corporation. Therefore, the auditor cannot assess the appropriateness of the overdue principal and interest receivable mentioned above.*



- **Ý kiến ngoại trừ 4:** Theo nội dung được trình bày tại thuyết minh số 08 và 40c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 trong năm nay 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 40a). 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" 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 31) 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 21). 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 dư 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

- **Qualified opinion 4:** According to the information presented in Notes 08 and 40c of the mid-year consolidated financial statement notes, the Corporation is subject to additional land use fees due to the misapplication of unit prices and late payment penalties, in accordance with judgments of the Superior People's Court in Hanoi, notices from the Binh Duong Tax Department, and notices from the Hanoi Civil Judgment Enforcement Department, with a total amount of VND 1,060.22 billion. The total amount paid and credited by the Corporation is VND 1,060.22 billion, of which VND 806.17 billion was paid in cash this year, and VND 254 billion was credited by the enforcement agency. The credited amounts include: 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 receivables from Tan Phu Co., Ltd. previously disclosed in prior disclaimers (see Notes 08 and 40a). The total actual payment and credited amount mentioned above (excluding receivables from Tan Phu Co., Ltd. is recorded under "Other receivables – Receivables temporarily paid awaiting equitization settlement," with a cumulative balance as of June 30, 2025 of VND 176.70 billion, of which the provision recorded in this period's administrative expenses is VND 35.34 billion (Notes 08 and 31), based on the resolution of the 2023 Annual General Shareholders' Meeting No. 72/NQ-ĐHĐCĐ dated June 30, 2023. At the same time, the amounts paid by individuals to remedy the consequences through the Corporation of VND 128.356 billion are recorded as "Other payables" (Note 21). Based on the audit procedures performed,



*we cannot assess the appropriateness and accuracy, nor the recoverability, of the “Other receivables – Receivables temporarily paid awaiting equitization settlement” and the corresponding provision, the receivables from Tan Phu Co., Ltd., nor the recording of payables to related individuals under the judgment. We have also not determined whether there is a need to recognize additional land use fee obligations and late payment penalties (if any) related to the additional land use fees for other land plots in accordance with the conclusions of the State Audit Office Region IV in 2017, and the impact of these matters on the accompanying interim consolidated 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 under the recommendation of the State Audit Office Region 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; Notice No. 16592/TB-CTBDU dated November 1, 2021 from the Binh Duong Tax Department; Criminal Judgment No. 327/2022/HSST dated August 30, 2022, by the People’s Court of Hanoi, and Criminal Appeal Judgment No. 912/2022/HS-PT dated December 28, 2022, by the Superior People’s Court in Hanoi; and Decision No. 681/QĐ-CTHADS regarding proactive enforcement on 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 hợp nhất 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 received deductions totaling VND 1,060.22 billion. All obligations arising related to land use fees and late*



payment penalties mentioned above pertain to the period before the equitization of the Company limited. However, the payment of this amount by the Corporation has not yet been approved for final settlement by the competent authority in the equitization process. Therefore, for recognition purposes, according to Resolution No. 72/NQ-DHĐCĐ dated June 30, 2023, of the 2023 Annual General Shareholders' Meeting, the total amount of VND 1,060.22 billion temporarily paid is recognized as a receivable by the Corporation, pending processing once the official equitization settlement results are available. At the same time, it was resolved that, at the time of preparing the financial statements, the Corporation would recognize a provision for this receivable on the basis of evenly allocating the provision over 15 years starting from 2023 to avoid fluctuations in the financial results of the joint-stock company, in case this receivable is not accepted by the competent authority as part of State capital at the time of equitization. In the event that the equitization settlement results approve the total amount temporarily paid by the Corporation to be recognized as part of State capital at the time of equitization, the Corporation will reverse the corresponding provision. Accordingly, the auditor is unable to assess the impact of the above matters on the mid-year consolidated 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 m<sup>2</sup> theo nội dung tại Thuyết minh số 14 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 value of investment property held for capital appreciation, which is the 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 m<sup>2</sup>, as disclosed in Note 14 of the Mid-Year Consolidated Financial Statement Notes. This investment property was acquired prior to the Corporation's official conversion into a joint-stock company and the ownership transfer procedures to the Corporation have not yet been completed.

- **Giải trình:**

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.

- **Explanation:**

The Corporation has made payment for the acquisition of the investment property amounting to VND 78 billion 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 conversion into a joint-stock company. As of the reporting date, the Corporation has not completed the ownership transfer procedures because it is still awaiting guidance from the competent authorities regarding the legal status 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 (3) của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 land lots 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 conversion into a joint-stock company have been handed over by the Corporation to the Binh Duong Provincial Land Development Center pursuant to Decision No. 2569/QĐ-UBND dated October 2, 2023, issued by the Binh Duong Provincial People's Committee. The investment costs of these land lots are currently recorded under the account "Construction in Progress – Land Use Rights in Vinh Phu commune, Binh Duong province" (details in Note 11 – item (3) of the Interim Consolidated Financial Statements). The handling of these costs is currently under review and pending approval by the Binh Duong Provincial People's Committee.*

- **Giải trình:**

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 m<sup>2</sup> 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.

- **Explanation:**

*Pursuant to Decision No. 2569/QĐ-UBND dated October 2, 2023, issued by the Binh Duong Provincial People's Committee, the Corporation handed over two land plots and the corresponding two land use right certificates for the plots, with a total area of 564 m<sup>2</sup>, 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 investment costs for the land, the Department of Finance is currently establishing a committee to assess and submit for approval to the Provincial People's Committee. The Corporation is awaiting guidance from the relevant authorities. Upon receiving instructions and directions from the competent departments, the Corporation will record the reduction of the land's book value 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 hợp nhất 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 42.



- **Qualified opinion 7:** *As of the date of issuance of this report, the competent authority, namely the People's Committee of Binh Duong Province, has not yet approved the finalization of the equitization. Accordingly, certain figures in the Corporation's interim consolidated financial statements may be subject to adjustment upon the approval of the equitization finalization as of October 31, 2018. For further details, please refer to Note 42.*

- **Giải trình:**

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

- **Explanation:**

*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 hợp nhất 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 primary factors affecting the Corporation's operating results and explains the key matters underlying the qualified opinions in the reviewed interim consolidated financial statements for 2025. The Corporation hereby provides this explanation for the information and reference 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**