

**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: 30/CV-TCTY

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, March 30, 2026

“V/v giải trình chênh lệch LNST giữa báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2025 chênh lệch so với báo cáo tài chính riêng tự lập và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán.”

“Re: Explanation of the difference in profit after tax between the 2025 audited separate financial statements and the self-prepared separate financial statements, and the auditor’s qualified opinions.”

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, providing guidelines on information disclosure on the securities market;

- Căn cứ báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2025 của Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương – Công ty cổ phần.

- Pursuant to the audited separate financial statements for 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”) would like to send respectful 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 riêng đã được kiểm toán năm 2025 chênh lệch so với báo cáo tài chính riêng tự lập năm 2025 và ý kiến ngoại trừ như sau:

In compliance with the regulations of 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 explain the difference in profit after tax between the 2025 audited separate financial statements and the self-prepared separate financial statements, and the qualified opinion as follows:

| Chỉ tiêu | Báo cáo kiểm toán năm 2025 | Báo cáo tự lập năm 2025 | Chênh lệch tăng giảm (+/-) | |
|--------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------|
| Lợi nhuận sau thuế | 56.433.878.280 đồng | 53.462.662.724 đồng | Giá trị | Tỷ lệ |
| | | | 2.971.215.556 đồng | 5,56% |

| Indicator | Audited Financial Statements for 2025 | Self-prepared Financial Statements for 2025 | Increase/Decrease Difference (+/-) | |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|-------|
| Profit after tax | 56,433,878,280 VND | 53,462,662,724 VND | Value | Rate |
| | | | 2,971,215,556 VND | 5.56% |

I. Giải trình LNST báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2025 chênh lệch so với báo cáo tài chính riêng tự lập năm 2025./ *Explanation of the profit after tax differences between the 2025 audited separate financial statements and the 2025 self-prepared separate financial statements.*

Nguyên nhân chênh lệch là do điều chỉnh giảm 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 downward adjustment of financial investment provision expenses of subsidiaries, joint ventures and associates, based on the audited financial statements of those entities.

II. Giải trình ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán trong Báo cáo tài chính riêng năm 2025 như sau:/ *Explanation of the Auditor's qualified opinion in the 2025 Separate financial statements:*

- Ý kiến ngoại trừ 1:

Theo nội dung tại thuyết minh số 35a và 35c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, 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 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 đính kèm.

- Qualified Opinion 1:

According to the notes No. 35a and 35c of the Notes to the Separate Financial Statements, concerning the land use rights transfer and cancellation of land use rights transfer contracts with Development Company Limited and U&I Realty Corporation, the aforementioned transactions were executed based on the policy approved by the Binh Duong Provincial Party Committee and the agreements between the parties. The profit from these transfer transactions, as they arose before the equitization period, have been adjusted by the Corporation to reduce the outstanding balance of profit payable to the State Budget as noted in the Note No. 20. As of the preparation of this separate financial statement, the balances of the aforementioned items have not been reconciled or confirmed, and the equitization settlement of the Corporation has not been approved by the competent authority. With the audit procedures conducted, we cannot assess the impact of the above issues on the attached separate 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 riêng này.

- Explanation:

Regarding the land use rights transfer and contract cancellation with Development Company Limited and U&I Realty Corporation: As of the issuance of this report, the Corporation has canceled the transaction and retrospectively adjusted the profit payable to the Owner downward. The matter is currently awaiting implementation guidance from the competent authority and will be processed and settled according to the decision of the competent authority upon approval of the equitization settlement. Therefore, the auditor cannot assess the impact of the aforementioned transaction on this separate financial statement.

- Ý kiến ngoại trừ 2:

Theo nội dung trình bày tại Thuyết minh số 35b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, liên quan đến việc chuyển giao đất cho Công ty Cổ phần An Bình, tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, 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 kiểm toán 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 đính kèm.

- Qualified Opinion 2:

According to the presentation in Note No. 35b of the Notes to the Separate Financial Statements, concerning the land use rights transfer to An Binh Joint Stock Company, on January 1, 2025, and December 31, 2025, the Corporation is presenting a receivable related to the contract for compensation of land investment costs and land use rights transfer incurred before the transition to a joint-stock company, 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 Decision allowing An Binh Joint Stock Company to lease land with a one-time payment for the entire lease period in Phu Loi Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province. Currently, the parties have not reached an agreement on handling the matters related to the aforementioned contract. With the documents collected, we have performed all necessary audit procedures but cannot assess the recoverability of this receivable and its impact on the attached separate financial statements.

- Giải trình:

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.

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.

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.

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.

- Explanation:

In 2016, Binh Duong Producing and Trading Corporation signed a contract for compensation of land investment costs and land use rights transfer on August 15, 2016, with An Binh Joint Stock Company. On August 25, 2016, the Binh Duong Provincial Party Committee issued Official Letter No. 457-CV/TU approving the policy for the Corporation to transfer 15 hectares of land use rights in Phu Loi Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province, to An Binh for warehouse services, supporting business operations.

On December 22, 2016, the People's Committee of Binh Duong Province issued Decision No. 3536/QĐ-UBND to revoke the land use rights managed by Binh Duong Producing and Trading Corporation for An Binh Joint Stock Company to lease with a one-time payment for the entire lease period in Phu Loi Ward, Thu Dau Mot City. The Corporation recorded the economic transactions related to this transaction before equitization. As of January 1, 2019, the Corporation recorded a receivable from An Binh Joint Stock Company amounting to VND 65 billion, with the recovery period of this receivable dependent on the progress of land use rights transfer procedures by the competent authorities.

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, mentioned above.

Currently, the matter related to the land use rights transfer to An Binh Joint Stock Company is still under consideration by the competent authorities due to its impact on the equitization settlement for the transition to a joint-stock company. The Corporation is still awaiting specific guidance to address this issue, and, as of the issuance date of this report, no specific guidance has been provided by the relevant departments to resolve it. Due to the uncertainties mentioned above regarding the recoverability of the receivable from An Binh Joint Stock Company (VND 60 billion), the auditor cannot assess the recoverability 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 tiền lãi 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. Tại thời điểm 31/12/2025, 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 31/12/2025 lần lượt là 92,35 tỷ VND và 57,03 tỷ VND, số dự phòng đã trích lập tương ứng là 72,10 tỷ VND. Từ ngày 01/01/2023, Tổng Công ty không ghi nhận các khoản lãi vay, lãi chậm thanh toán phát sinh tương ứng với dư nợ gốc cho Tân Thành vay. Số dư phải thu về lãi chậm thanh toán, lãi vay phát sinh từ các khoản phải thu về cho vay quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu đến thời điểm 31/12/2025 là 43,88 tỷ VND (đến thời điểm 01/01/2025 là 34,45 tỷ VND), tiền lãi phát sinh trong năm nay không được ghi nhận doanh thu là 9,43 tỷ VND (chi tiết tại thuyết minh số 09b).

- Qualified Opinion 3:

We are unable to assess the appropriateness of the capital contribution transaction to Tan Thanh Investment & Development Joint Stock Company ("Tan Thanh"), the calculation of interest on the related capital advance, and the recoverability of this receivable, as detailed in Note No. 34b of the Notes to the separate financial statements. As of December 31, 2025, this receivable was overdue; however, the Corporation has not considered making a provision for this receivable. Also related to Tan Thanh Investment & Development Joint Stock Company, Notes No. 07 and 08 present the balances of overdue loans and corresponding interest of Tan Thanh, amounting to VND 92.35 billion and VND 57.03 billion, respectively, as of December 31, 2025, with a corresponding provision of VND 72.10 billion. From January 1, 2023, the Corporation has not recognized interest on loans and late payment interest arising from the principal balance lent to Tan Thanh. The balance of receivables for late payment interest and interest on overdue loans not recognized as revenue as of December 31, 2025, is VND 43.88 billion (as of January 1, 2025, it was VND 34.45 billion), and the interest arising this year not recognized as revenue is VND 9.43 billion (details in Note 09b).

- 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 92,35 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 31/12/2025 của Công ty Tân Thành, tổng số nợ phải trả là 617 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 provisional interest amount (VND 115 billion) as per the agreement between the Corporation and Tan Thanh Investment & Development Joint Stock Company is based on a loan of VND 144 billion incurred before transitioning to a joint-stock company, which has been confirmed by the Binh Duong Provincial Party Committee to be offset against payable debts but has not been settled in the Corporation's equitization. For the receivable on loans, the principal balance is VND 92.35 billion and the interest incurred is VND 57.03 billion, all of which were due for collection by December 31, 2022. According to the financial statements as of December 31, 2025, of Tan Thanh Company, the total liabilities amount to VND 617 billion. Tan Thanh Company is currently experiencing severe financial imbalance, and additionally, Tan Thanh Company is entangled in legal issues and shareholder structure due to the judgment 327/2022/HSST dated August 30, 2022, of the People's Court of Hanoi and the appellate judgment 912/2022/HS-PT dated December 28, 2022, of the High People's Court in

Hanoi. This has led to Tan Thanh Company being unable to arrange funds to repay the Corporation. Therefore, the auditor cannot assess the appropriateness of the overdue principal and interest mentioned above.

- Ý kiến ngoại trừ 4:

Theo nội dung được trình bày tại thuyết minh số 08 và 34c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, 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 VND. Tổng số tiền Tổng Công ty đã nộp và được khấu trừ là 1.060,22 tỷ VND, trong đó 806,17 tỷ VND nộp bằng tiền và 254 tỷ VND được cơ quan thi hành án khấu trừ, số được khấu trừ bao gồm: Số tiền 128,36 tỷ VND do các cá nhân có liên quan nộp khắc phục hậu quả thông qua Tổng Công ty; Số tiền 125,69 tỷ VND 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).

Tổng số tiền Tổng Công ty đã thực nộp và được khấu trừ nêu trên được ghi nhận trên khoản mục "Phải thu khác - Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa" và đã được trích lập dự phòng với số dư lũy kế đến thời điểm 31/12/2025 là 212,04 tỷ VND, trong đó số dự phòng ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay là 70,68 tỷ VND (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 128,36 tỷ VND 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 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 hay không và ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

- Qualified Opinion 4:

According to the content presented in Notes 08 and 34c of the Notes to the Separate Financial Statements, the Corporation is required to pay additional land use fees due to incorrect land pricing and corresponding late payment penalties as per the judgment of the High People's Court in Hanoi, the notification from the Binh Duong Tax Department, and the notification from the Hanoi City Civil Judgment Enforcement Department, with a total amount of VND 1,060.22 billion. The total amount paid and offset by the Corporation is VND 1,060.22 billion, of which VND 806.17 billion was paid in cash and VND 254 billion was deducted by the enforcement agency. The deducted amount includes: VND 128.36 billion paid by related individuals to remedy the consequences through the Corporation; VND 125.69 billion temporarily paid by the Corporation in 2019, which includes the receivable balance from Tan Phu Investment - Construction Company Limited that we have previously expressed a qualified opinion on in previous years (see also Notes 08 and 34a).

The total amount actually paid and offset by the Corporation mentioned above is recognized under the item "Other receivables - Receivables from temporary payments pending settlement of equitization" and has been provisioned with a cumulative balance as of December 31, 2025, of VND 212.04 billion, of which the provision recognized in administrative expenses this year is VND 70.68 billion (Notes 08 and 27) based on the Resolution of the 2023 Annual General Meeting of Shareholders No. 72/NQ-ĐHĐCĐ dated June 30, 2023. Additionally, the amount of VND 128.36 billion paid by individuals to remedy the consequences through the Corporation is recognized as a payable under the item "Other payables" (Note 20). Through the audit procedures performed, we are unable to assess the appropriateness and accuracy as well as the recoverability of the Other receivables - Receivables from temporary payments pending settlement of equitization and the corresponding provision balance, the receivable balance from Tan Phu Investment - Construction Company Limited, as well as the recognition of the payable to individuals related to the judgment. We have also not determined whether there is a need to recognize additional obligations for land use fees and late payment penalties (if any) related to the additional land use fee collections for other land plots as concluded by the State Audit Office of Vietnam Region IV in 2017 and the impact of these issues on the accompanying Separate Financial Statements.

- Giải trình:

Liên quan đến khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo kiến nghị của KTTN 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:

Tổng số tiền mà Tổng Công ty phải nộp là 1.060,22 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 này.

- Explanation:

Regarding the land use fee payable as recommended by the State Audit Office of Vietnam 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; Notification No. 16592/TB-CTBDU dated November 1, 2021, from the Binh Duong Tax Department; Criminal First Instance Judgment No. 327/2022/HSST dated August 30, 2022, of the People's Court of Hanoi City and Criminal Appellate Judgment No. 912/2022/HS-PT dated December 28, 2022, of the High People's Court in Hanoi; Decision No. 681/QĐ-CTHADS on proactive enforcement against the Corporation:

The total amount that Binh Duong Producing and Trading Corporation is required to pay is VND 1,060.22 billion. As of the issuance of this report, the Corporation has paid and offset VND 1,060.22 billion. All obligations arising related to land use fees and late payment penalties mentioned above pertain to the period before equitization and belong to the Limited Liability Company. However, the Corporation has not yet received approval from the competent authority for the equitization settlement. Therefore, to have a basis for recognition, according to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders in 2023, No. 72/NQ-ĐHĐCĐ dated June 30, 2023, the total amount of VND 1,060.22 billion payable arising is recognized as a receivable by the Corporation pending processing upon the official equitization settlement results. Concurrently, it was resolved that at the time of preparing the financial statements, the Corporation will make a provision for this receivable based on the principle of evenly allocating the provision over 15 years, starting from 2023, to avoid fluctuations in the business results of the joint-stock company, in case this receivable is not approved by the competent authority to be included in the State capital at the time of equitization. If, according to the equitization settlement results, the total amount temporarily paid by the Corporation is approved by the competent authority to be recorded into the State capital at the time of equitization, the Corporation will reverse the corresponding provision. Therefore, the auditor cannot assess the impact of the aforementioned issues on this separate financial statement.

- 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 VND tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 10.547 m² theo nội dung tại Thuyết minh số 15 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. 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 investment property held for capital appreciation, being land use rights with a total value of VND 78 billion at Dong Tu Quarter, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City, with an area of 10,547 square meters as detailed in Note 15 of the Notes to the separate financial statements. This investment property was purchased before the Corporation officially transitioned to 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 paid for the real estate valued at VND 78 billion but has not registered the transfer of ownership from the previous owner. The entire value of the investment property of this land was purchased before the Corporation officially transitioned to the joint-stock company model. As of now, the Corporation has not completed the ownership transfer procedures in favor of the Corporation as it is still awaiting guidance from the competent authorities regarding the legal issues of the land.

- Ý kiến ngoại trừ 6:

Các lô đất tại xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Bình Hòa, thành phố 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 vào ngày 14/11/2023 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), việc xử lý khoản chi phí này đang được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) 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 purchased before officially transitioning to a joint-stock company have been handed over by the Corporation to the Binh Duong Province Land Development Center on November 14, 2023, according to Decision No. 2569/QĐ-UBND dated October 2, 2023, of the Binh Duong Provincial People's Committee. The investment costs of these plots are being tracked under the item "Construction in progress" - Land use rights in Vinh Phu Commune, Binh Duong Province (detailed in Note 11 - Note (2) of the Notes to the separate financial statements), and the handling of these costs is being reviewed for approval by the Binh Duong Provincial People's Committee (now the Ho Chi Minh City 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 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 tỉnh Bình Dương sẽ lập hội đồng để xác định và trình Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét phê duyệt. Hiện nay các Sở ban ngành tỉnh Bình Dương đã sáp nhập về Thành phố Hồ Chí Minh,

do đó 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:

Based on Decision No. 2569/QĐ-UBND dated October 2, 2023, by the People's Committee of Binh Duong Province, the Corporation has transferred two plots of land and two land use right certificates for two plots with an area of 564 square meters in Vinh Phu Ward, Thuan An City, Binh Duong Province to the Binh Duong Province Land Development Center on November 14, 2023. Regarding the handling of investment costs in land, the Department of Finance of Binh Duong Province will establish a council to determine and submit to the People's Committee of Binh Duong Province for approval. Currently, the departments and agencies of Binh Duong Province have been merged into Ho Chi Minh City, therefore, the Corporation is still awaiting guidance from the competent authorities. Upon receiving instructions and handling from the relevant departments and agencies, the Corporation will record the reduction in the book value of the land in accordance with 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 (nay là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) vẫn chưa phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Do vậy, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng 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, which is the People's Committee of Binh Duong Province (now the People's Committee of Ho Chi Minh City), has not yet approved the equitization settlement. Therefore, certain indicators in the Corporation's separate financial statements may change after the equitization settlement is approved as of October 31, 2018, as detailed in Note 36.

- 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 riêng năm 2025 đã được kiểm toán. 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 are the primary reasons affecting the Corporation's business results and explaining the qualified opinions and emphasis of matter in the audited separate financial statements for 2025. The Corporation provides this explanation for the State Securities Commission and the Hanoi Stock Exchange to be informed.

Trân trọng/ Sincerely./.

Nơi nhận/ Recipients:

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


TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR


Lê Trọng Nghĩa