CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI

Số: 30/2025 - CV - DMTL
V/v : giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST báo cáo tài chính so với cùng kỳ năm trước;

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

TP. HCM, ngày 22 tháng 08 năm 2025

Kính gửi: - ***Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước***
- ***Quý cổ đông Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi***

1. Tên công ty : Công ty Cổ phần Dệt May Thắng Lợi
2. Địa chỉ trụ sở chính : Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Dệt May Thắng Lợi ("Công ty") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp báo cáo tài chính của 6 tháng đầu năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT:VNĐ

STT	Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024	Chênh lệch	% tăng/(giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.424.656.136	3.864.069.903	(439.413.767)	(11,37)

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty giảm 11,37% chủ yếu là do thu nhập khác giảm so với cùng kỳ năm 2024.

Bằng công văn này Công ty kính giải trình lên Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và Quý cổ đông.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI
Date: 2025.08.22 15:06:17 +07'00'

NGUYỄN LÊ MỸ HƯNG

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY
No. 30/2025-CV-DHTL
Re: Explanation for the variance of 10% or more in the financial statement' profit after tax compared to the same period last year;

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

HCMC, August 22 2025

To: - ***State Securities Committee***
- ***Esteemed Shareholders of Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company***

1. Company Name : *Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company*
2. Head Office Address : 2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City

Pursuant to Clause 4, Article 14, Chapter III of Circular No. 96/2020/TT-BTC issued on November 16, 2020, and effective from January 1, 2021, by the Ministry of Finance on guidelines for information disclosure in the securities market, Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company ("the Company") would like to provide an explanation regarding the case where the profit after corporate income tax in the financial statements for first 6 month of year 2025 changes by 10% or more compared to the same period last year as follows:

Unit: VND

Serial number	Item	For first 6 month of year 2025	For first 6 month of year 2024	Variance	% Increase/(Decrease)
1	Profit after tax	3,424,656,136	3,864,069,903	(439,413,767)	(11.37)

The Company's corporate income tax profit after tax in the financial statements for first 6 month of year 2025 decreased by 11.37%, mainly due to a decline in other income compared to the same period in 2024.

By this official letter, the Company respectfully submits an explanation to the State Securities Committee and valued shareholders.

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY
CHAIRMAN OF THE BOARD

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

NGUYEN LE MY HUNG

CÔNG TY CỔ PHẦN
DỆT MAY THẮNG LỢI

Báo cáo tài chính

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

đã được soát xét

Đơn vị kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05 - 06
Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	09 - 21

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước theo quyết định số 1316/QĐ-TCCB ngày 11/04/2005 của Bộ trưởng Bộ Công Nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0300402983 ngày 06/7/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung kèm theo.

Trụ sở chính của Công ty: Số 2 Trường Chinh, phường Tây Thạnh, TP.HCM

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Kinh doanh bất động sản, phát triển nhà, xây dựng cơ sở hạ tầng, khu đô thị, khu công nghiệp. Sản xuất ga trải giường, chăn gối, sản xuất giày dép, sản xuất sợi, sản xuất vải dệt thoi, hoàn thiện sản phẩm dệt, môi giới bất động sản, may trang phục.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh 06 tháng đầu năm 2025 của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 được thể hiện trong báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT TRONG KỲ VÀ ĐẾN NGÀY LẬP BÁO CÁO NÀY NHƯ SAU:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Lê Mỹ Hưng	Chủ tịch
Ông Hoàng Đăng Khoa	Thành viên
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Đăng Khoa	Tổng Giám đốc (đến ngày 05/05/2025)
Ông Lê Phong Đăng Khoa	Tổng Giám đốc (từ ngày 05/05/2025)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Trưởng ban
Bà Nguyễn Phương Thủy	Thành viên
Bà Nguyễn Vân Oanh	Thành viên

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện soát xét các báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội đồng Quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- ❖ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- ❖ Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý, thận trọng.
- ❖ Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- ❖ Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng Quản trị Công ty Công ty cam kết Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thành phố Hồ chí Minh, Ngày 18 tháng 08 năm 2025

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI

Nguyễn Lê Mỹ Hưng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: **718** /BCSX/TC/2025/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi : **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi, được lập ngày 18 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 21, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận những kết luận nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh V.7 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 08 năm 2025

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM

Nguyễn Thị Tuyết
Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**309.218.922.585**	**305.879.289.649**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**994.859.604**	**999.257.661**
1. Tiền	111		163.589.486	32.319.538
2. Các khoản tương đương tiền	112		831.270.118	966.938.123
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**293.153.242.847**	**289.804.429.364**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	178.670.000	100.820.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	175.000.000	175.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	120.274.302.610	120.274.302.610
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	172.525.270.237	169.254.306.754
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**15.070.820.134**	**15.075.602.623**
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	V.10a	14.962.419.503	14.967.201.993
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.10a	108.400.631	108.400.631
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**344.803.122.318**	**316.944.022.787**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn khác	216		-	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**341.830.192.977**	**313.970.747.446**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	341.830.192.977	313.970.747.446
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**2.000.000.000**	**2.000.000.000**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.2	2.000.000.000	2.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**972.929.341**	**973.275.341**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	972.929.341	973.275.341
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**654.022.044.903**	**622.823.312.436**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**211.374.607.069**	**183.600.530.738**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**211.057.397.069**	**183.283.320.738**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	151.140.603	156.509.803
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10b	118.184.156.753	117.963.663.185
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	27.613.621.438	54.669.475
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12a	65.108.478.275	65.108.478.275
II. Nợ dài hạn	**330**		**317.210.000**	**317.210.000**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.12b	317.210.000	317.210.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**442.647.437.834**	**439.222.781.698**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.13**	**442.647.437.834**	**439.222.781.698**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		765.000.000.000	765.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*765.000.000.000*	*765.000.000.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(300.000.000)	(300.000.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(322.052.562.166)	(325.477.218.302)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(325.477.218.302)*	*(329.786.573.360)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*3.424.656.136*	*4.309.355.058*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**654.022.044.903**	**622.823.312.436**

Thành phố Hồ chí Minh, Ngày 18 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Lê Thị Thu Thủy	Trần Văn Thiện Chứng chỉ hành nghề kế toán số 0996/2022/KET Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài Chính – Kế Toán Trí Minh 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, P.Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh	Nguyễn Lê Mỹ Hưng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**			
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11			
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	3.287.801.026	3.494.064.229
7. Chi phí tài chính	22		-	
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23			-
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	50.306.000	27.984.140
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**3.237.495.026**	**3.466.080.089**
11. Thu nhập khác	31	VI.2	187.161.110	397.989.814
12. Chi phí khác	32		-	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**187.161.110**	**397.989.814**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**	VI.5	**3.424.656.136**	**3.864.069.903**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	**60**		**3.424.656.136**	**3.864.069.903**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	45	51

Thành phố Hồ chí Minh, Ngày 18 tháng 08 năm 202

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Lê Thị Thu Thủy	**Trần Văn Thiện** Chứng chỉ hành nghề kế toán số 0996/2022/KET Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài Chính – Kế Toán Trí Minh 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, P.Tân Hưng,Tp. Hồ Chí Minh	**Nguyễn Lê Mỹ Hưng**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***3.424.656.136***	***3.864.069.903***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.287.801.026)	(3.494.064.229)
- Chi phí lãi vay	06			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***136.855.110***	***370.005.674***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(73.067.510)	(232.910.407)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(5.369.200)	(71.983.081)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		346.000	346.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***58.764.400***	***65.458.186***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(80.000.000)	(80.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.837.543	10.782.054
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(63.162.457)***	***(69.217.946)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(4.398.057)**	**(3.759.760)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**999.257.661**	**1.326.419.343**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	*61*			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**994.859.604**	**1.322.659.583**

Thành phố Hồ chí Minh, Ngày 18 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Lê Thị Thu Thủy	**Trần Văn Thiện** Chứng chỉ hành nghề kế toán số 0996/2022/KET Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài Chính – Kế Toán Trí Minh 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, P.Tân Hưng, Tp.HCM	Nguyễn Lê Mỹ Hưng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước theo quyết định số 1316/QĐ-TCCB ngày 11/04/2005 của Bộ trưởng Bộ Công Nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0300402983 ngày 06/7/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung kèm theo.

Trụ sở chính của Công ty: Số 2 Trường Chinh, phường Tây Thạnh, TP.HCM

2. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, phát triển nhà, xây dựng cơ sở hạ tầng, khu đô thị, khu công nghiệp. Sản xuất ga trải giường, chăn gối, sản xuất giày dép, sản xuất sợi, sản xuất vải dệt thoi, hoàn thiện sản phẩm dệt, môi giới bất động sản, may trang phục.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Số lao động tại ngày 30 tháng 06 năm 2025: 02 người. Công ty sử dụng nguồn nhân lực thuê ngoài cho công tác vận hành doanh nghiệp.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. **Kỳ kế toán năm :** bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán :** đồng Việt Nam (VND)

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

a. Đối với các khoản cho vay:

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu thì chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu được nhận trên thuyết minh Báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Đối với các đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để nhà đầu tư trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là Báo cáo tài chính của bên được đầu tư đó

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.
Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.
- Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:
- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, trích lập dự phòng theo tỷ lệ
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 3 năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

- Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

5. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

- Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm các chi phí liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.
- Chi phí trả trước được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng và thời gian phân bổ được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để phân bổ hợp lý.
- Chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác
+ Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
+ Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần:

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;
+ Thặng dư vốn cổ phần: được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ;

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

+ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

12. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về thuế môn bài, dịch vụ mua ngoài.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

14. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

15. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

ĐVT: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	163.589.486	32.319.538
Các khoản tương đương tiền (*)	831.270.118	966.938.123
Cộng	**994.859.604**	**999.257.661**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 03 tháng và hưởng lãi suất là 3,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,4%/năm)

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá trị hợp lý**	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá trị hợp lý**
Công ty Cổ phần Dệt Quốc Tế Thắng Lợi	2.000.000.000	-		2.000.000.000	-	
Tỷ lệ sở hữu: 20,00%						
Số lượng: 200.000 cổ phần						
Cộng	**2.000.000.000**	**-**	**-**	**2.000.000.000**	**-**	**-**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin vì giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

3. Phải thu của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng ngắn hạn	**178.670.000**	**100.820.000**
Công ty TNHH Thương mại BĐS Hùng Thiên Lộc	159.320.000	100.820.000
Công ty TNHH Thương mại DV Vận tải Tải Nguyên Trường	19.350.000	
Cộng	**178.670.000**	**100.820.000**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải thu của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**175.000.000**	**175.000.000**
Công ty TNHH An Hòa Sơn	140.000.000	140.000.000
Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam	35.000.000	35.000.000
Cộng	**175.000.000**	**175.000.000**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Khách sạn du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	3.000.000.000	3.000.000.000
Ông Cao Phong Nhã	13.700.000.000	13.700.000.000
Bà Võ Thị Kim Khoa	101.224.302.610	101.224.302.610
Các khoản phải thu khác	950.000.000	950.000.000
Phải thu là các bên liên quan		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	1.400.000.000	1.400.000.000
Cộng	**120.274.302.610**	**120.274.302.610**

Ghi chú: Cho cá nhân và Công ty vay theo hợp đồng vay với thời hạn vay từ 5 tháng đến 12 tháng, lãi suất vay từ 4%/năm đến 7,3%/năm, khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6. Phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	**172.525.270.237**	**169.254.306.754**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land (*)	150.000.000.000	150.000.000.000
Phải thu khác (lãi tiền gửi, lãi cho vay dự thu), chi tiết:	22.525.270.237	19.254.306.754
- Bà Võ Thị Kim Khoa	*20.056.788.236*	*17.232.781.134*
- Khác	2.258.251.866	1.851.561.786
Bên liên quan		
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	*210.230.135*	*169.963.834*
Cộng	**172.525.270.237**	**169.254.306.754**

Ghi chú:(*) Ngày 10/10/2018, Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi (Bên A) đã ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land (bên B) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2018/HĐNT/TL-OPL; Theo đó Bên A đồng ý góp vốn hợp tác cho bên B số tiền 150.000.000.000 đồng; Bên A được chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải thu nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Thắng Lợi (*)	341.830.192.977	313.970.747.446
Cộng	**341.830.192.977**	**313.970.747.446**

Ghi chú (*) Theo công văn số 341/UBND-DTMT ngày 22/01/2015 của Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh công nhận Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Thắng Lợi tại số 02 đường Trường Trinh, phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, việc gia hạn chủ đầu tư của dự án này vẫn chưa được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty đang tiến hành các thủ tục để hoàn tất việc công nhận chủ đầu tư của dự án và tiếp tục thực hiện triển khai xây dựng, phát triển dự án.

Đây là những chi phí liên quan đến dự án tại số 2 Trường Chinh, Phương Tây Thạnh, TP.HCM, chủ yếu là tiền thuê đất hàng năm.

8. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn	**972.929.341**	**973.275.341**
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ theo doanh thu BĐS	972.641.008	972.641.008
Chi phí trả trước khác	288.333	634.333
Cộng	**972.929.341**	**973.275.341**

9. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**151.140.603**	**151.140.603**	**156.509.803**	**156.509.803**
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Phát Công Minh	86.400.000	86.400.000	86.400.000	86.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Kidohu Green	13.573.003	13.573.003	13.573.003	13.573.003
Công ty TNHH TM và DV trừ mối Nam Việt	40.920.000	40.920.000	40.920.000	40.920.000
Các khoản phải trả khác	10.247.600	10.247.600	15.616.800	15.616.800
Cộng	**151.140.603**	**151.140.603**	**156.509.803**	**156.509.803**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

10. a. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	Số đầu năm	Số cấn trừ	Số phát sinh	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	14.967.201.993	14.972.890	10.190.400	14.962.419.503
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	108.400.631			108.400.631
Cộng	**15.075.602.624**	**14.972.890**	**10.190.400**	**15.070.820.134**

b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế đất phi nông nghiệp	-	220.493.568		220.493.568
Tiền thuê đất	117.963.663.185			117.963.663.185
Cộng	**117.963.663.185**	**223.493.568**	**3.000.000**	**118.184.156.753**

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	27.613.621.438	54.669.475
- Tạm trích tiền thuê đất	27.558.951.963	
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Kidohu Green	*54.669.475*	*54.669.475*
Cộng	**27.613.621.438**	**54.669.475**

12. Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	**65.108.478.275**	**65.108.478.275**
Phải trả khác, chi tiết:	65.108.478.275	65.108.478.275
- Công ty TNHH BĐS Cửu Long Xanh (*)	*65.090.003.892*	*65.090.003.892*
- Khác	*18.474.383*	*18.474.383*
b. Dài hạn	**317.210.000**	**317.210.000**
Phải trả khác, chi tiết:	317.210.000	317.210.000
- Công ty TNHH Ô tô Ngôi Sao Việt Nam	*299.910.000*	*299.910.000*
- Khác	*17.300.000*	*17.300.000*
Cộng	**65.425.688.275**	**65.425.688.275**

Ghi chú (*): Khoản phải trả này được ghi nhận theo Thỏa thuận ký ngày 26 tháng 05 năm 2023.

13. Vốn chủ sở hữu

13.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**765.000.000.000**	**(300.000.000)**	**(329.786.573.360)**	**434.913.426.640**
- Tăng vốn kỳ trước	-	-	-	-
- Lãi kỳ trước	-	-	3.864.069.903	3.864.069.903
- Tăng khác kỳ trước	-	-	-	-
- Giảm vốn kỳ trước	-	-	-	-
- Lỗ kỳ trước	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận kỳ trước	-	-	-	-
- Giảm khác kỳ trước	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	**765.000.000.000**	**(300.000.000)**	**(325.922.503.457)**	**438.777.496.543**
Số dư đầu kỳ này	**765.000.000.000**	**(300.000.000)**	**(325.477.218.302)**	**439.222.781.698**
- Tăng vốn kỳ này	-	-	-	-
- Lãi kỳ này	-	-	3.424.656.136	3.424.656.136
- Tăng khác kỳ này	-	-	-	-
- Giảm vốn kỳ này	-	-	-	-
- Lỗ kỳ này	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận kỳ này	-	-	-	-
- Giảm khác kỳ này	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	**765.000.000.000**	**(300.000.000)**	**(322.052.562.166)**	**442.647.437.834**

13.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ**	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
- Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Vạn Thành	24,00%	183.600.000.000	183.600.000.000
- Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Vạn An	24,00%	183.600.000.000	183.600.000.000
- Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển BĐS Bright Ocean	23,00%	175.950.000.000	175.950.000.000
- Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển BĐS Bright Coast	23,65%	180.925.140.000	180.925.140.000
- Ông Lê Thanh Liêm	3,04%	23.224.500.000	23.224.500.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	2,31%	17.700.360.000	17.700.360.000
Cộng		**765.000.000.000**	**765.000.000.000**

13.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này	**Kỳ trước**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	765.000.000.000	765.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	765.000.000.000	765.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

13.4 Cổ phiếu	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Số lượng cổ phiếu đăng ký lưu hành	76.500.000	76.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	76.500.000	76.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*76.500.000*	*76.500.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.500.000	76.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*76.500.000*	*76.500.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA KỲ

ĐVT: VND

1. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền gửi	16.798.307	11.949.669
- Lãi tiền cho vay	3.271.002.719	3.482.114.560
Cộng	**3.287.801.026**	**3.494.064.229**

2. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
- Thu tiền xe ra vào cổng	187.161.110	157.989.814
- Thu nhập khác		240.000.000
Cộng	**187.161.110**	**397.989.814**

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.306.000	24.984.140
Cộng	**50.306.000**	**27.984.140**

4. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.306.000	24.984.140
- Chi phí khác bằng tiền	3.000.000	3.000.000
Cộng	**50.306.000**	**27.984.140**

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**3.424.656.136**	**3.864.069.903**
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lỗ năm trước chuyển sang	**(3.424.656.136)**	**(3.864.069.903)**
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản lỗ tính thuế còn được chuyển của các năm trước vì khả năng công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhận kế toán sau thuế TNDN	3.424.656.136	3.864.069.903
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	3.424.656.136	3.864.069.903
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	76.500.000	76.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**45**	**51**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thuyết minh về các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan:

- Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chủ chốt và các bên liên quan khác.

Bên liên quan	Mối quan hệ	
- Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Vạn Thành	Cổ đông lớn	24,00%
- Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Vạn An	Cổ đông lớn	24,00%
- Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Bright Ocean	Cổ đông lớn	23,00%
- Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển BĐS Bright Coast	Cổ đông lớn	23,65%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	Chủ tịch hội đồng thành viên của công ty này là cổ đông góp vốn và là thành viên HĐQT của Công ty CP Dệt May Thắng lợi	

a. Giao dịch và số dư công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ là 0 đồng (Kỳ trước: 0 đồng)

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc không nhận lương và thù lao. Trong kỳ, Công ty chưa phát sinh doanh thu hoạt động kinh doanh chính và chủ yếu sử dụng các dịch vụ thuê ngoài nhằm tối ưu hóa chi phí vận hành. Do đó, không phát sinh chi phí lương cho nhân viên trong kỳ.

Số dư công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có số dư công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

b. Giao dịch và số dư công nợ với các bên liên quan khác

Giao dịch trong kỳ với các bên liên quan khác

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch kỳ này (VND)	Giá trị giao dịch kỳ trước (VND)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	Lãi cho vay	40.266.301	40.488.767

Số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	Phải thu khác	210.230.135	169.963.834
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.400.000.000	1.400.000.000

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

a. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Dịch vụ của Công ty trong năm chủ yếu được cung cấp tại Công ty, do đó Hội đồng Quản trị cũng quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

b. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm chủ yếu tập trung vào cung cấp một số dịch vụ, không phải là doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, cung cấp nhiều nhóm sản phẩm và dịch vụ, do đó Hội đồng Quản trị quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, Công ty không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được Công ty TNHH Kiểm toán NVA kiểm toán, và số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) soát xét.

Thành phố Hồ chí Minh, Ngày 18 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Lê Thị Thu Thủy	Trần Văn Thiện Chứng chỉ hành nghề kế toán số 0996/2022/KET Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài Chính – Kế Toán Trí Minh 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, P.Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh	Nguyễn Lê Mỹ Hưng

Member of MSI Global Alliance

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

REVIEWED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
For the first 6-month period ended June 30, 2025

SOUTHERN AUDITING & ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD.
MEMBER OF MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Vo Thi Sau, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City - Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

INDEX

Contents	Page(s)
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS	02 - 03
REVIEW REPORT ON INTERIM FINANCIAL INFORMATION	04
REVIEWED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS	
- Balance Sheet	05 - 06
- Income Statement	07
- Cash Flows Statement	08
- Notes to the Financial Statements	09 - 21

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company (the "Company") presents theirs report and the Company's Financial Statements for the first 6-month period ended June 30, 2025.

THE COMPANY

Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company converted from a state-owned enterprise according to Decision No, 1316/QD-TCCB dated April 11, 2005 of the Minister of Industry, First Business Registration Certificate No, 0300402983 dated July 6, 2006 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City and accompanying certificates of amendments and supplements.

Head office: 2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City

BUSINESS LINES:

Real estate trading, housing development, infrastructure construction, urban areas, industrial parks, production of bed sheets, blankets and pillows, footwear production, yarn production, woven fabric production, textile product finishing, real estate brokerage, and garment sewing.

EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There have been no significant events occurring after the reporting date which would require adjustments or disclosures to be made in the financial statements.

RESULTS OF OPERATION

The Company's business performance for the first half of 2025 and its financial position as at June 30, 2025 are presented in detail in the accompanying interim financial statements

THE BOARD OF DIRECTORS, THE BOARD OF MANAGEMENT AND THE BOARD OF SUPERVISORS DURING THE PERIOD AND AS AT THE DATE OF THIS REPORT ARE AS FOLLOW:

The Board of Directors

Mr.	Nguyen Le My Hung	Chairman
Mr.	Hoang Dang Khoa	Member
Mr.	Le Thanh Liem	Member

The Board of Management

Mr.	Hoang Dang Khoa	General Director (Until 5 May 2025)
Mr.	Le Phong Dang Khoa	General Director (From 5 May 2025)

The Board of Supervisors

Ms.	Nguyen Thi Thu Giang	Chairman
Ms.	Nguyen Phuong Thuy	Member
Ms.	Nguyen Van Oanh	Member

According to the above list, no one in the Board of Directors, the Board of Management and the Board of Supervisors used the power they were assigned in managing and operating the Company to obtain any other benefits other than the normal benefits from holding shares like other shareholders.

AUDITORS

Southern Accounting and Auditing Financial Consulting Services Co., Ltd. (AASCS) was appointed to perform the review of the Financial Statements of the Company.

DISCLOSURE RESPONSIBILITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR FINANCIAL STATEMENTS

The Company's Board of Directors is responsible for preparing the Financial Statements which give a true and fair view of the financial position, operation results and cash flows statement of the Company for the period ended on June 30, 2025. In preparing these Financial Statements, Board of Management commit to comply with the following

- ❖ Develop and maintain internal controls the Board of Management determine as necessary to ensure that the preparation and presentation of Financial Statements no longer contains material misstatements due to fraud or due mistake;
- ❖ Selecting suitable accounting policies and then applying them consistently;
- ❖ Making reasonable and prudent judgments and estimates;
- ❖ Prepare the financial statements on the basis of compliance with accounting standards and system and other related regulations;

The Company's Board of Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept to disclose the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time, and ensuring that the Financial Statements comply with the current regulations of the State. At the same time, the Board of Directors is also responsible for ensuring the safety the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of any frauds and other violations.

The Board of Directors, confirm that the Financial Statements give a true and fair view of the financial position as at June 30, 2025, its operation results and Cash Flows for the first six months of the year 2025, accordance with the Vietnamese Accounting Standard, Vietnamese Enterprise Accounting System and statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

Prepared on August 18, 2025

For and on behalf of the Board of Directors

M.S.D.N: 0300402983 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYEN LE MY HUNG
Chairman of the Board of Directors

No: **718** /BCSX-TC/2025/AASCS

REVIEW REPORT
INTERIM FINANCIAL INFORMATION

To: Shareholders, Board of Directors, and Board of Management
THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

We have reviewed the accompanying interim financial statements of Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company prepared on August 18, 2025, from pages 05 to 21, comprising the Interim Balance Sheet as of June 30, 2025, the Interim Income Statement, the Interim Cash Flow Statement for the six-month accounting period ended on the same date, and the Notes to the Interim Financial Statements.

Responsibility of the Board of Directors

The Company's Board of Directors is responsible for preparing and fairly presenting the interim financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of interim financial statements, as well as for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation and presentation of interim financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of the Auditor

Our responsibility is to express a conclusion on the interim financial statements based on our review. We conducted our review by Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim financial information consists primarily of making inquiries, mainly of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Auditing Standards and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Auditor's Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial statements do not present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of June 30, 2025, and its results of operations and cash flows for the six-month accounting period then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of interim financial

Emphasis of Matter

Without qualifying our conclusions above, we draw users' attention to Note V.7 of the Notes to the Financial Statements.

Ho Chi Minh City, August 18, 2025

Southern Auditing and Accounting Financial Consulting Services Co., Ltd. (AASCS)
Deputy General Director

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM

Nguyen Thi Tuyet

Audit Practice Registration Certificate No.: 0624-2023-142-

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

BALANCE SHEET

As at June 30, 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Closing balance	Opening balance
A. SHORT-TERM ASSETS	**100**		**309,218,922,585**	**305,879,289,649**
I. Cash and cash equivalents	**110**	V.1	**994,859,604**	**999,257,661**
1.Cash	111		163,589,486	32,319,538
2.Cash equivalents	112		*831,270,118*	*966,938,123*
III. Short-term receivables	**130**		**293,153,242,847**	**289,804,429,364**
1. Short-term trade receivables	131	V.3	178,670,000	100,820,000
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	175,000,000	175,000,000
3. Short-term loan receivables	135	V.5	120,274,302,610	120,274,302,610
4. Other short-term receivables	136	V.6	172,525,270,237	169,254,306,754
V. Other current assets	**150**		**15,070,820,134**	**15,075,602,624**
1. Deductible VAT	152	V.10a	14,962,419,503	14,967,201,993
2. Taxes and other receivables from State budget	153	V.10a	108,400,631	108,400,631
B. LONG-TERM ASSETS	**200**		**344,803,122,318**	**316,944,022,787**
I. Long-term receivables	**210**		-	-
1.Other long-term receivables	216		-	-
IV. Long-term assets in progress	**240**		**341,830,192,977**	**313,970,747,446**
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction in progress	242	V.7	341,830,192,977	313,970,747,446
V. Long-term investments	**250**		**2,000,000,000**	**2,000,000,000**
1. Investments in joint ventures and associates	252	V.2	2,000,000,000	2,000,000,000
VI. Other long-term assets	**260**		**972,929,341**	**973,275,341**
1. Long-term prepaid expenses	261	V.8	972,929,341	973,275,341
TOTAL ASSETS (270=100+200)	**270**		**654,022,044,903**	**622,823,312,436**

BALANCE SHEET

As at June 30, 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Closing balance	Opening balance
C. LIABILITIES	**300**		**211,374,607,069**	**183,600,530,738**
I. Short-term liabilities	**310**		**211,057,397,069**	**183,283,320,738**
1. Short-term trade payables	311	V.9	151,140,603	156,509,803
2. Taxes and other payables to State	313	V.10b	118,184,156,753	117,963,663,185
3. Short-term accrued expenses	315	V.11	27,613,621,438	54,669,475
4. Other short-term payables	319	V.12a	65,108,478,275	65,108,478,275
II. Long-term liabilities	**330**		**317,210,000**	**317,210,000**
1. Other long-term payables	337	V.12b	317,210,000	317,210,000
D. OWNER'S EQUITY	**400**		**442,647,437,834**	**439,222,781,698**
I. Owner's equity	**410**	V.13	**442,647,437,834**	**439,222,781,698**
1. Contributed capital	411		765,000,000,000	765,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		765,000,000,000	765,000,000,000
2. Capital surplus	412		(300,000,000)	(300,000,000)
3. Undistributed profit after tax	421		(322,052,562,166)	(325,477,218,302)
- Undistributed profit after tax brought forward	421a		(325,477,218,302)	(329,786,573,360)
- Undistributed profit after tax for the current	421b		3,424,656,136	4,309,355,058
II. Funding sources and other funds	**430**		-	-
TOTAL SOURCES (440=300+400)	**440**		**654,022,044,903**	**622,823,312,436**

Prepared on August 18, 2025

Prepared by	Chief Accountant	Chairman of the Board of Directors
LE THI THU THUY	TRAN VAN THIEN Accounting Practice Certificate : 0996/2022/KET Tri Minh Accountant – Finance Consultancy Service Company Limited 5.07 Mixed-Use Residential, Commercial, and Office Building, Block X (Sunrise City North), 27 Nguyen Huu Tho, Tan Hung ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam	NGUYEN LE MY HUNG

INCOME STATEMENT

For the first 6-month period ended June 30, 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current period	Previous period
1. Revenues from sales and services rendered	**01**		-	-
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenues from sales and services rendered (10=01-02)	**10**		-	-
4. Costs of goods sold	11		-	-
5. Gross revenues from sales and services rendered (20=10-11)	**20**		-	-
6. Financial income	21	VI.1	3,287,801,026	3,494,064,229
7. Financial expenses	22		-	-
- In which: Interest expenses	*23*		-	-
8. Selling expenses	25		-	-
9. General administration expenses	26	VI.3	50,306,000	27,984,140
10. Net profits from operating activities {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**3,237,495,026**	**3,466,080,089**
11. Other income	31	VI.2	187,161,110	397,989,814
12. Other expenses	32		-	-
13. Other profits (40=31-32)	**40**		**187,161,110**	**397,989,814**
14. Total net profit before tax (50=30+40)	**50**	VI.5	**3,424,656,136**	**3,864,069,903**
15. Current corporate income tax expenses	51		-	-
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-
17. Profits after corporate income tax (60=50-51)	**60**		**3,424,656,136**	**3,864,069,903**
Basic earnings per share	70	VI.6	45	51

Prepared on August 18, 2025

Prepared by	Chief Accountant	Chairman of the Board of Directors
LE THI THU THUY	TRAN VAN THIEN Accounting Practice Certificate : 0996/2022/KET Tri Minh Accountant – Finance Consultancy Service Company 5.07 Mixed-Use Residential, Commercial, and Office Building, Block X (Sunrise City North), 27 Nguyen Huu Tho, Tan Hung ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam	NGUYEN LE MY HUNG

CASH FLOWS STATEMENT

(Under indirect method)

For the first 6-month period ended June 30, 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current period	Previous period
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	**01**		**3,424,656,136**	**3,864,069,903**
2. Adjustments for				
- (Profits) / losses from investing activities	05		(3,287,801,026)	(3,494,064,229)
- Interest expenses	06		-	-
3. Operating profit before movements in working capital	**08**		**136,855,110**	**370,005,674**
- (Increase) / decrease in receivables	09		(73,067,510)	(232,910,407)
- Increase / (decrease) payables (exclusive of interest payables, enterprise income tax payables)	11		(5,369,200)	(71,983,081)
- (Increase) / decrease in prepaid expenses	12		346,000	346,000
Net cash flows from operating activities	**20**		**58,764,400**	**65,458,186**
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	21		(80,000,000)	(80,000,000)
2. Loans and purchase of debt instruments from other	23		-	-
3. Interest and dividend received	27		16,837,543	10,782,054
Net cash flows from investing activities	**30**		**(63,162,457)**	**(69,217,946)**
III. Cash flows from financing activities				
Net cash flows from financing activities	**40**			
Net cash flows during the period (50=20+30+40)	**50**		**(4,398,057)**	**3,759,760**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**		**999,257,661**	**1,326,419,343**
Effect of changing foreign exchange rate	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of the period (70=50+60+61)	**70**	**V.1**	**994,859,604**	**1,322,659,583**

Prepared on August 18, 2025

Prepared by	Chief Accountant	Chairman of the Board of Directors
LE THI THU THUY	TRAN VAN THIEN Accounting Practice Certificate : 0996/2022/KET Tri Minh Accountant – Finance Consultancy Service Company Limited	NGUYEN LE MY HUNG

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

First 6 months of year 2025

I. GENERAL OPERATION

1. Form of ownership

Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company converted from a state-owned enterprise according to Decision No, 1316/QD-TCCB dated April 11, 2005 of the Minister of Industry, First Business Registration Certificate No, 0300402983 dated July 6, 2006 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City and Head office: 2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City

2. Principal activities

The principal activity of the Company is trading real estates.

3. Business line

Real estate trading, housing development, infrastructure construction, urban areas, industrial parks, production of bed sheets, blankets and pillows, footwear production, yarn production, woven fabric production, textile product finishing, real estate brokerage, and garment sewing.

4. Normal production and business cycle: 12 months

5. Number of employees as of June 30, 2025: 02 people. The Company uses outsourced human resources for business operations.

II. ACCOUNTING PERIOD, CURRENCY UNIT USED IN ACCOUNTING

1. Accounting period

Annual accounting period of Company is from 01 January to 31 December.

2. Currency unit

The accounting currency unit is Vietnam Dong (VND).

III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM

1. Accounting system

The Company applies Enterprise Accounting System issued under the Circular No.200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 by Ministry of Finance as well as the circulars of the Ministry of Finance giving guidance on the implementation of the accounting standards and system.

2. Declaration on compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Board of Management ensure to follow all the requirements of the current Vietnamese Accounting standards and Vietnamese Enterprise Accounting system issued under the Circular No.200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, the Circular No.53/2016/TT-BTC in year 2016 amending and supplementing Circular No. 200/2014/2014/TT-BTC as well as circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in preparing financial statement.

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Principles for recording cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposits, cash in transit and monetary gold. Cash equivalents are short-term investments (for a period not exceeding 3 months) that are readily convertible to known amount of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

2. Principles of accounting for financial investments

a. For loans:

Loans are recorded at their principal amount.

Provision for doubtful debts on loans is made based on the estimated possible losses and is recognized as finance expenses during the period.

b. For investments in subsidiaries, joint ventures, and associates:

Investments in subsidiaries, joint ventures, and associates are initially recorded at cost, including the purchase price or capital contribution plus directly attributable costs related to the investment. In cases where the investment is made by non-monetary assets, the cost of investment is recognized at the fair value of the non-monetary assets at the time of the

Dividends and profits from periods before the investment acquisition are accounted for as a deduction from the carrying amount of the investment. Dividends and profits from periods after the investment acquisition are recognized as finance income. When dividends are received in the form of shares, only the number of shares received is disclosed in the notes to the financial statements, without recognizing an increase in the investment value or finance income.

Provision for impairment losses on investments in subsidiaries, joint ventures, and associates is made when these investees incur losses. The provision amount equals the difference between the actual contributed capital of the investors in the investee and the investor's share of the investee's actual equity, multiplied by the Company's ownership percentage relative to the total contributed capital of all investors in the investee.

For investees that are independent enterprises without subsidiaries, the basis for the investor to make provisions for impairment is the financial statements of the investee.

Increases or decreases in the provision for impairment of investments in subsidiaries, joint ventures, and associates, recognized as of the date of the financial statements, are recorded as finance expenses.

3. Principles for recording receivables

Receivables are presented at their book value less allowance for doubtful debts.

The classification of receivables into trade receivables, intra-company receivables, and other receivables is carried out according to the following principles:

- Trade receivables represent receivables of a commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Company and independent buyers, including receivables related to export sales entrusted to other
- Intra-company receivables represent receivables from dependent units without separate legal status that are accounted for under the parent company.
- Other receivables represent non-commercial receivables not related to purchase and sale transactions.
- Allowance for doubtful debts is made for each doubtful receivable based on the aging of overdue debts or estimated possible losses, as follows:
- For overdue receivables, the provision rates are:
  - 30% of the value for debts overdue from over 6 months to less than 1 year.
  - 50% of the value for debts overdue from over 1 year to less than 2 years.
  - 70% of the value for debts overdue from over 2 years to less than 3 years.
  - 100% of the value for debts overdue over 3 years.
- For receivables not yet overdue but unlikely to be collected, provisions are made based on estimated potential

Receivables are classified as short-term and long-term in the balance sheet based on their remaining maturity as of the balance sheet date.

4. Priciples of accounting for business cooperation contract

A business cooperation contract ("BCC") is a cooperation contract between the Company and other parties to carry out specific business activities without establishing a new legal entity. These activities are jointly controlled by the parties under the BCC. Where each party is entitled to profits when the BCC is profitable and is required to bear losses when the BCC is loss making, in subtance, the BCC parties share revenues and expenses because each party can jointly control the operation and cash flows of the BCC.

- If the Company is the accounting and tax settlement party, it must apply the BCC accounting method of dividing revenue to record revenue, expenses and business results in the period.
- If the Company isn't the accounting and tax settlement, the Company shall record in the income statement the porition of revenue and expenses corresponding to the porition divided from BCC.

5. Principles for recording prepaid expenses

- Prepaid expenses are gradually allocated to production and business expenses, including those related to operating activities during the period.
- Prepaid expenses are amortized using the straight-line method, and the allocation period is determined based on the nature and level of each type of expense to ensure a reasonable allocation.
- Prepaid expenses are monitored in detail according to their term.

6. Principles for recording for construction in progress

Construction in progress reflects directly related costs (including interest expenses capitalized in accordance with the Company's accounting policy) for assets under construction and machinery and equipment under installation for the purposes of production, leasing, or administrative use, as well as expenses related to the repair of fixed assets in progress. These assets are recorded at historical cost and are not subject to depreciation.

These costs are transferred to increase the value of the corresponding assets when the construction is completed, final acceptance has been conducted, and the assets have been handed over and are ready for use.

7. Principles for recording payables

The classification of payables into trade payables, intra-company payables, and other payables is carried out according to the following principles:

+ Trade payables represent payables of a commercial nature arising from transactions for the purchase of goods, services, or assets, in which the suppliers are independent entities from the Company. This also includes
+ Intra-company payables represent payables between the parent company and its dependent units without legal status and accounting independently.
+ Other payables represent non-commercial payables that are not related to the purchase, sale, or supply of goods

Liabilities are classified as short-term or long-term in the balance sheet based on their remaining maturity as of the

8. Principles for recording borrowings and finance lease liabilities

Loans and financial lease liabilities must be monitored in detail by each lender, each loan agreement, and each repayment term.

9. Principles for recording accrued expenses

Actual expenses that have not yet been incurred but are estimated to be recognized as production and business expenses during the period to ensure that when the actual expenses occur, they do not cause sudden fluctuations in production and business costs, based on the matching principle between revenue and expenses. When these expenses are incurred, if there is a difference from the estimated amount, the accountant will make adjustments by either increasing or decreasing the expenses accordingly to reflect the variance.

10. Principles for recording owner's equity

a. Principles for recoding owner's equity, share capital surplus

+ Owner's contributed capital is recording to the actual amount of capital contributed by shareholders.
+ Capital Surplus: recorded according to the larger (or smaller) difference between the actual issuance price and the par value of shares in joint stock companies when issuing shares for the first time, issuing additional shares or reissuing treasury shares.

b. Principles for recording undistributed profit

Undistributed profit after tax: is recorded as the profit (or loss) from the Company's business results after deducting (-) corporate income tax expenses of the current year and retrospective adjustment of material errors from prior years.

11. Principles and methods of revenue recognition

Financial income

Financial income includes revenue arising from interest, royalties, dividends, shared profits, and other types of financial income, which is recognized when the following two (2) conditions are simultaneously satisfied:

+ It is possible to gain benefits from that transaction;
+ Revenue is determined with relative certainty.

12. Principles of accounting for administration expenses

Administration expense reflects the general expense of the company, including business licence tax; outsourcing expense…

13. Principles for recording current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses

Current corporate income tax expense is determined based on taxable income and the applicable corporate income tax rate in the current year.

Deferred corporate income tax expense is determined based on deductible temporary differences, taxable temporary differences, and the applicable corporate income tax rate.

Deferred tax liabilities must be recognized for all taxable temporary differences, while deferred tax assets are only recognized when it is probable that sufficient future taxable profits will be available to utilize the deductible

14. Segment reporting

Business field department: A distinguishable part of an enterprise that is participated in the production process or provision of an individual product or service, a group of related products or services in which this department is subject to risks and benefit of economic different from other business departments.

Geographical area department: A distinguishable part of an enterprise that is participated in the production process or provision of products or services within a particular economic environment in which this department may be subject to risks and benefit of economic different from business departments in other economic environments.

15. Financial instruments

Basis of Circular No. 75/2015/TT-BTC dated May 18, 2015 of the Ministry of Finance, before accounting standards for financial instruments and the guiding documents were issued, the Board of Management of the Company decided not presented and notes about financial instruments in accordance with Circular No. 210/2009/TT-BTC of financial statements of the company.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE BALANCE SHEET

Cash and cash equivalents

Unit: VND

1. Cash and cash equivalents	**Closing balance**	**Opening balance**
Cash in banks	163,589,486	32,319,538
Cash equivalents (*)	831,270,118	966,938,123
Cộng	**994,859,604**	**999,257,661**

(*) These are bank deposits with an original maturity of no more than 3 months and an annual interest rate of 3.5%/year (3.4% as of December 31, 2024).

2. Long-term investments	**Closing balance**			**Opening balance**		
Investments in joint ventures and associates	**Cost**	**Provision**	**Fair Value**	**Cost**	**Provision**	**Fair Value**
Victory international weaving joint stock company	2,000,000,000	-		2,000,000,000	-	
Ownership: 20.00%						
Amount: 200,000 shares						
Total	**2,000,000,000**	**-**	**-**	**2,000,000,000**	**-**	**-**

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, the Company did not determine the fair value because the investee company is not listed on the stock market, so there is no information on the fair value of these investments.

3 . Trade receivables

	Closing balance	Opening balance
Short-term trade receivables	**178,670,000**	**100,820,000**
Hung Thien Loc Trading Real Estate Company Limited	159,320,000	100,820,000
Nguyen Truong Carriage Service Trade Company Limited	19,350,000	
Total	**178,670,000**	**100,820,000**

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, there was no balance of short-term trade accounts receivable that was past due or not past due but doubtful.

4 . Advances to suppliers

	Closing balance	Opening balance
Short-term advances to suppliers	**175,000,000**	**175,000,000**
An Hoa Son Company Limited	140,000,000	140,000,000
Southern Information and Valuation Corporation	35,000,000	35,000,000
Total	**175,000,000**	**175,000,000**

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, there was no balance of short-term advances to suppliers that was past due or not past due but doubtful.

5 . Short-term loan receivables

	Closing balance	Opening balance
Thanh Nien Vung Tau Tourism and Hospitality Joint Tock Company	3,000,000,000	3,000,000,000
Mr. Cao Phong Nha	13,700,000,000	13,700,000,000
Mrs. Vo Thi Kim Khoa	101,224,302,610	101,224,302,610
Other	950,000,000	950,000,000
Receivables from related parties		
Center Office Real Estate Development and Investment Co.,Ltd	1,400,000,000	1,400,000,000
Total	**120,274,302,610**	**120,274,302,610**

Note: Lending to individuals and companies under loan contracts with loan terms from 5 months to 12 months, loan interest rates from 4%/year to 7.3%/year, this loan is unsecured.

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, there are no short-term loan receivables that are overdue or not overdue but unlikely to be collected

6 . Other receivables

	Closing balance	Opening balance
Short-term	**172,525,270,237**	**169,254,306,754**
Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock (*)	150,000,000,000	150,000,000,000
Other receivables (accrued interest on deposits and loans),details:	22,525,270,237	19,254,306,754
Mrs. Vo Thi Kim Khoa	*20,056,788,236*	*17,232,781,134*
Other	*2,258,251,866*	*1,851,561,786*
Related parties		
Center Office Real Estate Development and Investment Co.,Ltd	210,230,135	169,963,834
Total	**172,525,270,237**	**169,254,306,754**

Note: (*) On October 10, 2018, Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company (Party A) signed Framework Agreement No. 02/2018/HĐNT/TL-OPL with Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock (Party B). Accordingly, Party A agreed to contribute capital to Party B in the amount of VND 150,000,000,000. Party A is entitled to share in the profits of the project based on the profit-sharing ratio agreed upon by the parties in the cooperation agreement.

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, there were no other receivables which were past due or not past due but doubtful.

7 . **Long-term assets in progress**

	Closing balance	Opening balance
Construction in progress		
Thang Loi Project (*)	341,830,192,977	313,970,747,446
Total	**341,830,192,977**	**313,970,747,446**

Note (*): According to Official Letter No. 341/UBND-DTMT dated January 22, 2015, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City, Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company was recognized as the investor of the Thang Loi Project located at No. 02 Truong Chinh Street, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City. However, as of the reporting date of the semi-annual financial statements ending June 30, 2025, the extension of the investment license for this project has not yet been approved by the competent authorities. The Company is in the process of completing the necessary procedures to obtain official recognition as the investor and continues to implement and develop the project.

These are costs related to the project at No. 2 Truong Chinh Street, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City, primarily consisting of annual land rental fees.

8 . **Prepaid expenses**

	Closing balance	Opening balance
Long-term	**972,929,341**	**973,275,341**
Long-term prepaid expenses pending allocation to real estate revenue	972,641,008	972,641,008
Other	288,333	634,333
Total	**972,929,341**	**973,275,341**

9 . **Trade payables**

	Closing balance		Opening balance	
	Amount	Debt Service Covergage	Amount	Debt Service Covergage
Short-term trade payables	**151,140,603**	**151,140,603**	**156,509,803**	**156,509,803**
Phat Cong Minh Security Services Company Limited	86,400,000	86,400,000	86,400,000	86,400,000
Kidohu Green Investment - Construction Joint Stock Company	13,573,003	13,573,003	13,573,003	13,573,003
Nam Viet Termite Control Trading and Service	40,920,000	40,920,000	40,920,000	40,920,000
Other	10,247,600	10,247,600	15,616,800	15,616,800
Total	**151,140,603**	**151,140,603**	**156,509,803**	**156,509,803**

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, there were no short-term trade accounts payable overdue.

10 . **a. Taxes and other receivables from State Budget**

	Opening balance	Offset	Arise	Closing balance
VAT to be reclaimed	14,967,201,993	14,972,890	10,190,400	14,962,419,503
Corporate Income tax	108,400,631	-	-	108,400,631
Total	**15,075,602,624**	**14,972,890**	**10,190,400**	**15,070,820,134**

b. Taxes and other payables to State Budget

	Opening balance	Payable	Paid	Closing balance
Business-license tax	-	3,000,000	3,000,000	-
Non-agricultural land tax	-	220,493,568	-	220,493,568
Land rental	117,963,663,185	-	-	117,963,663,185
Total	**117,963,663,185**	**223,493,568**	**3,000,000**	**118,184,156,753**

11 . Short-term accrued expenses

	Closing balance	Opening balance
Short-term accrued expenses	**27,613,621,438**	**54,669,475**
- Accrued land rent	27,558,951,963	
- Kidohu Green Investment - Construction Joint Stock Company	54,669,475	54,669,475
Total	**27,613,621,438**	**54,669,475**

12 . Other payables

	Closing balance	Opening balance
a. Short term	**65,108,478,275**	**65,108,478,275**
Other payables, details:	65,108,478,275	65,108,478,275
- Cuu Long Xanh Real Estate Company Limited (*)	*65,090,003,892*	*65,090,003,892*
- Other	*18,474,383*	*18,474,383*
b. Long term	**317,210,000**	**317,210,000**
Other payables, details:	317,210,000	317,210,000
- Vietnam Star Automobile Limited	*299,910,000*	*299,910,000*
- Other	*17,300,000*	*17,300,000*
Total	**65,425,688,275**	**65,425,688,275**

(*) Payables are recorded under the Agreement dated May 26, 2023

13 . OWNERS' EQUITY

13.1. Change in owners' equity

Items	Components of owners' equity			
	Owners' contributed capital	Capital surplus	Undistributed profit after tax	Total
Previous opening balance	**765,000,000,000**	**(300,000,000)**	**(329,786,573,360)**	**434,913,426,640**
- Increase in capital				
- Profit of the previous period			3,864,069,903	3,864,069,903
- Other increase				
- Profit distribution				
- Loss of the previous period				
- Distribution of previous period				
- Other decrease				
Previous period closing balance	**765,000,000,000**	**(300,000,000)**	**(325,922,502,457)**	**438,777,496,543**
Current period opening balance	**765,000,000,000**	**(300,000,000)**	**(325,477,218,302)**	**439,222,781,698**
- Increase in capital				
- Profit of the current period			3,424,656,136	3,424,656,136
- Other increase				
- Profit distribution				
- Loss of the current period				
- Distribution of current period profit				
- Other decrease				
Current period closing balance	**765,000,000,000**	**(300,000,000)**	**(322,052,562,166)**	**442,647,437,834**

13.2. Details of the owners' capital contribution	Rate	Closing balance	Opening balance
- Van Thanh Real Estate Investment Co., Ltd	24.00%	183,600,000,000	183,600,000,000
- Van An Real Estate Investment Co., Ltd	24.00%	183,600,000,000	183,600,000,000
- Bright Ocean Real Estate Investment and Development Co., Ltd	23.00%	175,950,000,000	175,950,000,000
- Bright Coast Real Estate Investment and Development Co., Ltd	23.65%	180,925,140,000	180,925,140,000
- Mr. Le Thanh Liem	3.04%	23,224,500,000	23,224,500,000
- Other	2.31%	17,700,360,000	17,700,360,000
Total		**765,000,000,000**	**765,000,000,000**

13.3. Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

	Current period	Previous period
- Owners' invested capital		
+ Opening capital	765,000,000,000	765,000,000,000
+ Increase in capital during the period		
+ Decrease in capital during the period		
+ Closing capital	765,000,000,000	765,000,000,000
- Dividends or distributed profits		

13.4. Shares	Closing balance	Opening balance
- Number of shares registered for issuance	76,500,000	76,500,000
- Number of shares sold to the public	76,500,000	76,500,000
+ Ordinary shares	76,500,000	76,500,000
+ Preference shares		
- Number of shares repurchased (treasury shares)		
- Number of shares outstanding	76,500,000	76,500,000
+ Ordinary shares	76,500,000	76,500,000
+ Preference shares		

VI . ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE INCOME STATEMENT

Unit: VND

1 . Finacial income

	Current period	Previous period
- Interest on deposits	16,798,307	11,949,669
- Interest on loans	3,271,002,719	3,482,114,560
Total	**3,287,801,026**	**3,494,064,229**

2 . Other income

	Current period	Previous period
- Collect vehicle entrance fee	187,161,110	157,989,814
- Other income		240,000,000
Total	**187,161,110**	**397,989,814**

3 . General administation expenses

	Current period	Previous period
General administration expenses incurred in the period		
- Tax, duties, fees	3,000,000	3,000,000
- Outside service expenses	47,306,000	24,984,140
Total	**50,306,000**	**27,984,140**

4 . Production and business costs by element

	Current period	Previous period
- Outside service expenses	47,306,000	24,984,140
- Other cash expenses	3,000,000	3,000,000
Total	**50,306,000**	**27,984,140**

5 . Current corporate income tax expense and deferred income tas expense

Annual corporate income tax is at the rate of 20% of taxable profit in the current year,

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations with many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

Current corporate income tax expenses are calculated as follows:

	Current period	Previous period
Profit before tax	**3,424,656,136**	**3,864,069,903**
Adjustments increase	-	-
Adjustments descrease	-	-
Loss of priod years carried forward	**(3,424,656,136)**	**(3,864,069,903)**
Assessable income	-	-
Tax rate of corporate income tax	20%	20%
- Total current corporate income tax expenses	-	-

The Company has not recognized deferred income tax assets in respect of unused tax losses carried forward from prior years, as the availability of sufficient future taxable profits against which these losses can be utilized is

6 . Basis earnings per share

	Current period	Previous period
Accounting profit after corporate income tax	3,424,656,136	3,864,069,903
Profit attributable to common stockholders	3,424,656,136	3,864,069,903
Bonus and welfare fund extracted from after-tax profit		
Average number of common shares outstanding during the period	76,500,000	76,500,000
Basic earnings per share	**45**	**51**

VII . OTHER INFORMATION

1 . The events arising after end of accounting period

There were no significant events arising after the closing of accounting books financial statements are required to be adjusted or published financial statements

2 . Information with related parities

Related Party Transactions

- Related parties of the Company include key management personnel, individuals related to key management personnel, and other related parties.

Related parties	Relationship	
Van Thanh Real Estate Investment Co., Ltd	Major Shareholder	24.00%
Van An Real Estate Investment Co., Ltd	Major Shareholder	24.00%
Bright Ocean Real Estate Investment and Development Co., Ltd	Major Shareholder	23.00%
Bright Coast Real Estate Investment and Development Co., Ltd	Major Shareholder	23.65%
Center Office Real Estate Development and Investment Co.,Ltd	The Chairman of the Members' Council of this company is a capital contributor and serves as a member of the Board of Directors of Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company.	

a. Transactions and Balances with Key Management Personnel and Individuals Related to Key Management Personnel

Key management personnel comprise members of the Board of Directors, the General Director, and individuals related to the key management personnel, including close family members of the key management personnel.

Transactions with Key Management Personnel and Individuals Related to Key Management Personnel

The remuneration of the members of the Board of Directors during the period was VND 0 (Previous period: VND 0).

The Board of Directors and The Board of Management did not receive any salaries or remuneration. During the period, the Company did not generate revenue from its core business activities and mainly relied on outsourced services to optimize operating costs. As a result, no salary expenses for employees were incurred during the period.

The Company has no outstanding balances with key management personnel or individuals related to key management personnel.

b. Transactions and balances with other related parties

Transactions during the period with other related parties

Related parties	Transaction	Value of transactions during the current period (VND)	Value of transactions in the previous period (VND)
Center Office Real Estate Development and Investment Co.,Ltd	Interest income from lending	40,266,301	40,488,767

Balances with Other Related Parties

Related parties	Transaction	Closing balance	Opening balance
Center Office Real Estate Development and Investment Co.,Ltd	Other Short-term Receivables	210,230,135	169,963,834
Center Office Real Estate Development and Investment Co.,Ltd	Short-term Loan Receivables	1,400,000,000	1,400,000,000

3 . Segment Reporting

a. Segment reporting by geographical area

The Company's services during the year were mainly provided within the Company's location; therefore, the Board of Directors has also decided not to apply segment reporting by geographical area.

b. Segment reporting by business sector

The Company's business activities during the year primarily focused on providing a limited range of services. It is not a multi-sector enterprise offering various product and service groups; therefore, the Board of Directors has decided not to apply

4 . Going concern

During the period, the Company had no activities or events arising that would significantly affect its ability to continue as a going concern. The Company's financial statements have been prepared on the basis that the Company will continue to operate as a going concern

5 . Comparative information

The comparative figures are those presented in the financial statements for the fiscal year ended December 31, 2024, which were audited by NVA Auditing Co., Ltd., and the financial statements for the six-month interim period ended June 30, 2024, which were reviewed by Southern Auditing and Accounting Financial Consulting Services Co., Ltd. (AASCS).

Prepared on August 18, 2025

Prepared by	Chief Accountant	Chairman of the Board of Management
LE THI THU THUY	TRAN VAN THIEN Accounting Practice Certificate : 0996/2022/KET Tri Minh Accountant – Finance Consultancy Service Company 5.07 Mixed-Use Residential, Commercial, and Office Building, Block X (Sunrise City North), 27 Nguyen Huu Tho, Tan Hung ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam	NGUYEN LE MY HUNG