

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	03 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	
- Báo cáo tình hình tài chính riêng	06 - 07
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 26

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

192 Trần Nãi, Khu Phố 2, Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đông Tây Land (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đông Tây Land được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 05/6/2013 và thay đổi lần thứ 21 ngày 05/12/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 800.000.000.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 : 800.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 192 Trần Nãi, Khu Phố 2, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Mô hình hoạt động

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con					
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	Ấp Hồ Tràm, Xã Hồ Tràm, TP. Hồ Chí Minh	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Công ty CP Đông Tây Holding	192 Trần Nãi, khu phố 2, Phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh	98,87%	98,87%	98,87%	98,87%
Công ty liên kết					
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	1/21 Đông Tây 1, Khu nhà ở 4,8 ha, Phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh	37,97%	37,97%	37,97%	37,97%
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	1431 Nguyễn Văn Linh, Khu phố Mỹ Toàn 2-H4, Phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây	1/21 Đông Tây 1, Khu nhà ở 4,8 ha, Phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh	17,82%	17,82%	17,82%	17,82%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

192 Trần Nãi, Khu Phố 2, Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Đông Tây Land	Tầng 29, Tòa Đông, TT. Lotte, 54 Liễu Giai, Phường Giảng Võ, TP. Hà Nội
VPĐD Cần Giuộc - Công ty CP Đông Tây Land	Quốc lộ 50, khu phố Hòa Thuận 2, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh
VPĐD Bình Dương - Công ty CP Đông Tây Land	155 Lê Lợi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
VPĐD Nha Trang - Công ty CP Đông Tây Land	Lô STH24.26 Khu đô thị Lê Hồng Phong II, Thới Quảng Đức, Phường Nam Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
VPĐD Cần Giờ - Công ty CP Đông Tây Land	Thửa 205 Đường Duyên Hải, ấp Long Hòa, Xã Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh
VPĐD Hậu Nghĩa Công ty CP Đông Tây Land	H12 Imperia Grand Plaza, Đường Ba Tháng Hai nổi dài, Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh
VPĐD Quảng Ngãi - Công ty CP Đông Tây Land	N1-2 Đường Lê Thánh Tôn, Phường Cẩm Thành, Tỉnh Quảng Ngãi
VPĐD Đà Nẵng - Công ty CP Đông Tây Land	381 Trần Hưng Đạo, P. An Hải, TP. Đà Nẵng

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 được thể hiện trong báo cáo tài chính riêng đính kèm.

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính riêng.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Thái Bình	Chủ tịch
Ông	Nghiêm Vũ Hải	Thành viên
Ông	Trần Văn Hiệp	Thành viên
Ông	Phạm Duy Hiếu	Thành viên
Bà	Lưu Thị Tường Vy	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông	Nghiêm Vũ Hải	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13/4/2026)
		Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12/4/2026)
Ông	Nguyễn Thái Bình	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17/10/2025)
Ông	Trần Văn Hiệp	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Hoàng Bảo	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 26/5/2026)
Ông	Ngân Quốc Phong	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 26/5/2026)/ Thành viên
Ông	Phạm Minh Tuấn	Thành viên

Đại diện pháp luật

Ông	Nguyễn Thái Bình
-----	------------------

Kế toán trưởng

Bà	Vương Thị Quốc Hương	Bổ nhiệm ngày 17/10/2025
Ông	Trần Văn Hiệp	Miễn nhiệm ngày 16/10/2025

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc 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.

V. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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 và 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 riêng này.
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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.

Ban Giám đốc 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 cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đông Tây Land phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

TM. Ban Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nghiêm Vũ Hải

Duyệt, ngày 11 tháng 08 năm 2026

TM. Hội đồng Quản trị
Chủ tịch



Nguyễn Thái Bình

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II Năm 2016
Tại ngày 30/06/2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2016	Tại 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		393.228.560.027	561.270.185.471
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		250.524.565.675	247.891.966.886
1. Tiền	111	V.1	250.524.565.675	247.891.966.886
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	130.300.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	-	130.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		139.312.166.639	181.810.556.416
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	74.869.696.192	137.160.583.488
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	40.221.026.595	28.654.034.255
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	53.478.454.114	44.505.208.304
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(29.257.010.262)	(28.509.269.631)
IV. Hàng tồn kho	140		1.233.193.396	1.103.480.889
1. Hàng tồn kho	141		1.233.193.396	1.103.480.889
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.158.634.317	164.181.280
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2.158.634.317	164.181.280
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		917.797.100.960	725.294.556.592
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		205.000.000.000	1.050.500.000
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.7	205.000.000.000	1.050.500.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		898.135.261	941.721.546
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	898.135.261	941.721.546
- Nguyên giá	222		9.025.007.230	8.871.426.675
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8.126.871.969)	(7.929.705.129)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.9	137.352.513.658	139.179.965.194
- Nguyên giá	241		146.942.930.422	146.942.930.422
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(9.590.416.764)	(7.762.965.228)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.10	574.125.836.118	583.272.439.262
1. Đầu tư vào công ty con	261	V10.1	609.825.382.075	609.825.382.075
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V10.2	3.250.000.000	3.250.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V10.3	19.650.000.000	19.650.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(58.599.545.957)	(49.452.942.813)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		420.615.923	849.930.590
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		420.615.923	849.930.590
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.311.025.660.987	1.286.564.742.063

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II Năm 2026

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		434.389.012.245	436.123.419.309
I. Nợ ngắn hạn	310		248.512.738.215	249.713.072.002
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	45.947.397.678	27.357.181.920
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1.287.554.577	13.825.372.660
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.12	33.225.300.579	32.041.718.022
5. Phải trả người lao động	315		47.929.238.326	4.913.436.052
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.13	55.536.185.142	89.335.218.636
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		250.000.000	250.000.000
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.14	34.673.369.213	45.839.352.338
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.15.1	29.663.692.700	36.150.792.374
II. Nợ dài hạn	330		185.876.274.030	186.410.347.307
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.15.2	185.876.274.030	186.410.347.307
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.16	876.636.648.742	850.441.322.754
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	800.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800.000.000.000	800.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		76.636.648.742	50.441.322.754
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		50.441.322.754	533.109.240
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		26.195.325.988	49.908.213.514
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.311.025.660.987	1.286.564.742.063

Người lập biểu



Võ Thị Trang

Kế toán trưởng



Vương Thị Quốc Hương



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II Năm 2026
Tại ngày 30/06/2026

				Đơn vị tính: VNĐ		
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý II	Quý II	Lũy kế	Lũy kế
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	130.790.706.505	104.889.190.622	242.920.598.995	180.684.146.650
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	405.560.667	224.869.925	1.190.821.415	323.494.209
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		130.385.145.838	104.664.320.697	241.729.777.580	180.360.652.441
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	68.618.216.325	71.676.340.211	130.210.704.254	126.852.228.197
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		61.766.929.513	32.987.980.486	111.519.073.326	53.508.424.244
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	5.212.479.771	1.495.923	5.220.846.929	2.715.178
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	12.269.725.055	12.323.520.954	18.518.440.026	17.167.604.769
- Trong đó: Chi phí đi vay	24					
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6.1	22.472.326.297	2.104.362.602	38.356.606.287	3.932.364.127
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.2	11.769.934.706	8.988.431.743	20.181.559.747	14.888.659.069
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		20.467.423.226	9.573.161.110	39.683.314.195	17.522.511.457
12. Thu nhập khác	31		77.376.233	294.579.321	96.780.377	337.041.034
13. Chi phí khác	32		5.119.852.199	4.459.701.236	6.992.014.742	4.527.308.029
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	VI.8	(5.042.475.966)	(4.165.121.915)	(6.895.234.365)	(4.190.266.995)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		15.424.947.260	5.408.039.195	32.788.079.830	13.332.244.462
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	3.102.558.390	2.286.182.628	6.592.753.842	3.871.023.681
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.322.388.870	3.121.856.567	26.195.325.988	9.461.220.781
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu



Võ Thị Trang

Kế toán trưởng



Vương Thị Quốc Hương



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 2	
			Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		15.424.947.260	7.924.205.267
2. Điều chỉnh cho các khoản			8.819.975.008	20.433.819.600
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.014.989.093	998.596.734
- Các khoản dự phòng	03		8.162.039.342	8.933.213.661
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.212.479.771)	(2.715.178)
- Chi phí đi vay	06		4.855.426.344	10.504.724.383
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		24.244.922.268	28.358.024.867
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		7.457.932.123	(26.768.439.691)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		530.901.889	129.712.507
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.481.953.580)	45.982.330.048
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.289.503.269)	(12.067.149.237)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14		(4.855.426.344)	(10.504.724.383)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(9.380.527.291)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8.606.873.087	25.129.754.111
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(84.574.074)	(32.990.909)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(100.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.079.771	2.715.178
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(82.494.303)	(130.275.731)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		20.193.548.349	8.246.071.074
Tiền trả nợ gốc vay	34		(24.459.996.343)	(35.912.142.148)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.266.447.994)	(27.666.071.074)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		4.257.930.790	(2.666.592.694)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		247.891.966.886	9.073.751.561
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		252.149.897.676	6.407.158.867

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 06 năm 2026
Chủ tịch HĐQT

Võ Thị Trang

Vương Thị Quốc Hương

Nguyễn Thái Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đông Tây Land được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 05/6/2013 và thay đổi lần thứ 21 ngày 05/12/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 800.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 : 800.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 192 Trần Nãi, Khu Phố 2, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.

3. Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.

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

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Không có

5. Mô hình hoạt động

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con					
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	Áp Hồ Tràm, Xã Hồ Tràm, TP. Hồ Chí Minh	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Công ty CP Đông Tây Holding	192 Trần Nãi, khu phố 2, Phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh	98,87%	98,87%	98,87%	98,87%
Công ty liên kết					
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	1/21 Đông Tây 1, Khu nhà ở 4,8 ha, Phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh	37,97%	37,97%	37,97%	37,97%
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	1431 Nguyễn Văn Linh, Khu phố Mỹ Toàn 2-H4, Phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây	1/21 Đông Tây 1, Khu nhà ở 4,8 ha, Phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh	17,82%	17,82%	17,82%	17,82%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Đông Tây Land	Tầng 29, Tòa Đông, TT. Lotte, 54 Liễu Giai, Phường Giảng Võ, TP. Hà Nội

VPĐD Cần Giuộc - Công ty CP Đông Tây Quốc lộ 50, khu phố Hòa Thuận 2, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh

VPĐD Bình Dương - Công ty CP Đông T 155 Lê Lợi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

VPĐD Nha Trang - Công ty CP Đông Tây Lô STH24.26 Khu đô thị Lê Hồng Phong II, Thới Quảng Đức, Phường Nam Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

VPĐD Nam Nha Trang - Công ty CP Đôn 79 Thới Quảng Đức, Phường Nam Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

VPĐD Cần Giờ - Công ty CP Đông Tây L Thừa 205 Đường Duyên Hải, ấp Long Hòa, Xã Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh

VPĐD Hậu Nghĩa Công ty CP Đông Tây H12 Imperia Grand Plaza, Đường Ba Tháng Hai nối dài, Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây
Ninh

VPĐD Quảng Ngãi - Công ty CP Đông N1-2 Đường Lê Thánh Tôn, Phường Cẩm Thành, Tỉnh Quảng Ngãi
Tây Land

VPĐD Đà Nẵng - Công ty CP Đông Tây 1381 Trần Hưng Đạo, P. An Hải, TP. Đà Nẵng

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2015/TT-BTC ngày 27/10/2015 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác

Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
 - Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.
- Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: 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 như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 – 05 năm

5. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

- Số tiền chờ phân bổ để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm chờ phân bổ được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền chờ phân bổ để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm chờ phân bổ được phân loại là dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: 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: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

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

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phân ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chỉ trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được 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. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. 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 doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắc chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘCho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác

Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuê mướn bãi; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

19. 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.

Hoạt động của Công ty chủ yếu là kinh doanh Bất động sản. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Công ty cung cấp do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
- Tiền mặt	250.145.731.439	531.472.566
- Tiền gửi ngân hàng	378.834.236	247.360.494.320
Cộng	250.524.565.675	247.891.966.886

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Phải thu bên liên quan		
Công ty CP Đông Tây Holding (*)	-	130.300.000.000
Cộng	-	130.300.000.000

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
Bên liên quan		
Công ty CP VN Realty (Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)		46.675.334.892
Công ty CP Đông Tây Hospitality	4.022.160.000	2.850.880.000
Công ty CP BDS Đông Tây Property	141.227.331	210.089.520
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	30.250.000	122.502.185
Khách hàng khác		
Công ty CP Đầu tư BDS STC Golden Land	28.325.854.631	27.893.129.406
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Vũng Tàu	5.139.471.161	9.649.543.815
Công ty CP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	1.778.014.627	7.798.922.810
Đối tượng khác	35.432.718.442	41.960.180.860
Cộng	74.869.696.192	137.160.583.488

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
Bên liên quan		
Công ty CP VN Realty (Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)	7.139.046.740	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Đông Tây Property	527.157.285	-
Công ty Cổ phần Đông Tây Realty	177.678.803	177.678.803
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa		1.091.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Navireal	17.604.664.140	17.604.664.140
Công ty TNHH Đầu tư Và Môi giới BĐS Khải Hoàn	5.408.740.672	5.408.740.672
Các khoản phải thu khác	9.363.738.955	4.371.950.640
Cộng	40.221.026.595	28.654.034.255

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị	Dư phòng	Giá trị	Dư phòng
Phải thu bên liên quan				
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại	722.528.000	-	1.604.737.000	-
Du lịch Kim Sa				
Công ty CP Đông Tây Holding	5.707.300.000	-	496.900.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	5.860.000.000	-	-	-
Đặt cọc mua dự án - Bà Nguyễn Thị Hồng Vân (*)	688.744.286	-	688.744.286	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Đặt cọc mua dự án - Công ty Cổ phần Vinhomes (*)	1.200.000.000	-	6.300.000.000	-
Đặt cọc mua dự án - Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (*)	1.745.782.597	-	4.804.230.754	-
Đặt cọc mua dự án - Công ty CP Bất động sản S-Property (*)	3.937.055.080	-	4.000.000.000	-
Đặt cọc mua dự án khác (*)	19.188.053.438	-	14.808.566.679	-
Các khoản đặt cọc khác	13.671.449.585	-	11.802.029.585	-
Các khoản phải thu khác	757.541.128	-	-	-
Cộng	53.478.454.114	-	44.505.208.304	-
(*) Tổng giá trị các khoản đặt cọc mua dự án tại ngày 30/06/2026 là:			26.759.635.401	

6 . NỢ XẤU

	Tại 30/06/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá gốc	Dư phòng	Giá gốc	Dư phòng
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	30.508.441.063	(29.257.010.262)	29.760.700.432	(28.509.269.631)
<u>Chi tiết:</u>				
Công ty TNHH Đầu tư TM Navireal	17.604.664.140	(17.604.664.140)	17.604.664.140	(17.604.664.140)
Công ty TNHH Đầu tư Và Môi giới BĐS Khải Hoàn	5.408.740.672	(5.408.740.672)	5.408.740.672	(5.408.740.672)
CTY TNHH ĐẦU TƯ- XD VÀ KD BĐS HỒNG THUẬN PHONG	200.000.000	(200.000.000)		
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CẦU	547.740.631	(547.740.631)		
Đối tượng khác	6.747.295.620	(5.495.864.819)	6.747.295.620	(5.495.864.819)
Cộng	30.508.441.063	(29.257.010.262)	29.760.700.432	(28.509.269.631)

7 . PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	Tại 30/06/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị	Dư phòng	Giá trị	Dư phòng
Phải thu bên liên quan				
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại	205.000.000.000	-	1.050.500.000	-
Du lịch Kim Sa				
Cộng	205.000.000.000	-	1.050.500.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	-	-	7.126.030.001	1.745.396.674	8.871.426.675
Số tăng trong kỳ	-	-	-	153.580.555	153.580.555
- Mua trong kỳ	-	-	-	153.580.555	153.580.555
Số dư tại 30/06/2026	-	-	7.126.030.001	1.898.977.229	9.025.007.230
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	-	6.703.598.038	1.226.107.091	7.929.705.129
Số tăng trong kỳ	-	-	84.886.368	112.280.472	197.166.840
- Khấu hao trong kỳ	-	-	84.886.368	112.280.472	197.166.840
Số dư tại 30/06/2026	-	-	6.788.484.406	1.338.387.563	8.126.871.969
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	-	422.431.963	519.289.583	941.721.546
Tại ngày 30/06/2026	-	-	337.545.595	560.589.666	898.135.261

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
 Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
 Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**9.1. Bất động sản đầu tư cho thuê**

Chỉ tiêu	Nhà	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	91.757.437.258	-	91.757.437.258
Số dư tại 30/06/2026	91.757.437.258	-	91.757.437.258
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	7.762.965.228	-	7.762.965.228
Số tăng trong kỳ	1.827.451.536	-	1.827.451.536
- Khấu hao trong kỳ	1.827.451.536	-	1.827.451.536
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/06/2026	9.590.416.764	-	9.590.416.764
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	83.994.472.030	-	83.994.472.030
Tại ngày 30/06/2026	82.167.020.494	-	82.167.020.494

9.2. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Chỉ tiêu	Nhà	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	55.185.493.164	-	55.185.493.164
Số dư tại 30/06/2026	55.185.493.164	-	55.185.493.164
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư tại 30/06/2026	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	55.185.493.164	-	55.185.493.164
Số dư tại 30/06/2026	55.185.493.164	-	55.185.493.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

10 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại 30/06/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị gốc	Dư phòng	Giá trị gốc	Dư phòng
1. Đầu tư vào công ty con	609.825.382.075	(57.634.865.275)	609.825.382.075	(47.734.419.296)
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	258.825.382.075	(51.639.097.381)	258.825.382.075	(47.026.242.469)
Công ty CP Đông Tây Holding	351.000.000.000	(5.995.767.894)	351.000.000.000	(708.176.827)
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	3.250.000.000	(542.915.445)	3.250.000.000	(1.296.758.280)
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	1.500.000.000	(406.445.735)	1.500.000.000	(737.093.199)
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	1.750.000.000	(136.469.710)	1.750.000.000	(559.665.081)
3. Đầu tư vào các đơn vị khác	19.650.000.000	(421.765.237)	19.650.000.000	(421.765.237)
Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây	19.650.000.000	(421.765.237)	19.650.000.000	(421.765.237)
Cộng	632.725.382.075	(58.599.545.957)	632.725.382.075	(49.452.942.813)

Ghi chú:

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ được thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Toàn bộ phần vốn góp cùng các quyền, quyền lợi và lợi ích, các khoản bồi thường, các khoản thanh toán khác phát sinh từ phần vốn góp của Công ty vào Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Chánh như trình bày tại thuyết minh số 14.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả bên liên quan				
Công ty CP VN Realty (Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)			8.183.430.417	8.183.430.417
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	366.801.599	366.801.599	366.801.599	366.801.599
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	-	-	631.732.820	631.732.820
Công ty CP Đông Tây Hospitality	357.984.000	357.984.000	92.340.000	92.340.000
Công ty CP Đông Tây MB		-	191.642.584	191.642.584
Công ty Cổ phần Đông Tây Hà Nội	826.764.855	1.574.641.927	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DU LỊCH KIM SA	162.755.201	162.755.201	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty TNHH Google Việt Nam	6.402.482.414	6.402.482.414	2.200.833.090	2.200.833.090
Đối tượng khác	37.830.609.609	37.830.609.609	15.690.401.410	15.690.401.410
Cộng	45.947.397.678	46.695.274.750	27.357.181.920	27.357.181.920

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Tại 01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/06/2026
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	21.444.604.393	11.373.033.988	16.838.512.917	15.979.125.464
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.991.189.693	6.592.753.842	-	14.583.943.535
Thuế thu nhập cá nhân	644.572.737	627.851.097	547.099.009	725.324.825
Thuế khác	1.961.351.199	244.301.253	268.745.697	1.936.906.755
Cộng	32.041.718.022	18.837.940.180	17.654.357.623	33.225.300.579

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
Các bên khác		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ đã bán	55.536.185.142	87.755.282.918
Các khoản khác		
		1.579.935.718
Cộng	55.536.185.142	89.335.218.636

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
Bên liên quan		
Công ty CP VN Realty (Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)	1.272.633.449	500.000.000
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	30.250.000	-
Công ty CP Đông Tây Hospitality		-
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐÔNG TÂY REALTY	3.400.000.000	-
Ông Nguyễn Thái Bình	3.193.200.000	11.193.200.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	7.944.687.795	10.994.684.802
Ông Đoàn Bảo Luân	10.000.000	10.000.000
Các bên khác		
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	18.822.597.969	23.141.467.536
Cộng	34.673.369.213	45.839.352.338

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

15.1. Ngân hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	Tại 30/06/2026			Phát sinh			Tại 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Chánh	17.037.621.626	17.037.621.626	21.906.858.929	23.147.887.529	18.278.650.226	18.278.650.226		
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	5.246.071.074	5.246.071.074		5.246.071.074	10.492.142.148	10.492.142.148		
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Chánh	7.380.000.000	7.380.000.000			7.380.000.000	7.380.000.000		
Cộng	29.663.692.700	29.663.692.700	21.906.858.929	28.393.958.603	36.150.792.374	36.150.792.374		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

15.2. Dài hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	Tại 30/06/2026		Phát sinh		Tại 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP.HCM	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	36.135.347.307	36.135.347.307			36.135.347.307	36.135.347.307
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Chánh	149.740.926.723	149.740.926.723		534.073.277	150.275.000.000	150.275.000.000
Cộng	185.876.274.030	185.876.274.030	-	534.073.277	186.410.347.307	186.410.347.307

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác

Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư 01/01/2025	800.000.000.000	533.109.240	800.533.109.240
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	49.908.213.514	49.908.213.514
Số dư tại 31/12/2025 (Số dư tại 01/01/2026)	800.000.000.000	50.441.322.754	850.441.322.754
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	26.195.325.988	26.195.325.988
Số dư 31/03/2026	800.000.000.000	76.636.648.742	876.636.648.742

15.2. Cơ cấu vốn chủ sở hữu

	Giá trị	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Thái Bình (*)	588.060.000.000	73,51%
Các cá nhân khác	211.940.000.000	26,48%
Cộng	800.000.000.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

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

Đơn vị tính: VND

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

1.1. Doanh thu

- Doanh thu bất động sản
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Cộng

1.2. Doanh thu đối với các bên liên quan

- Công ty CP BĐS Đông Tây Property
- Công Ty Cổ Phần Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng
- Công ty Cổ phần Đông Tây Hospitality
- Công ty Cổ phần Đông Tây Hà Nội
- Công ty Cổ phần Đông Tây MB
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đông Tây

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Giảm giá hàng bán

Cộng

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn bất động sản
- Giá vốn dịch vụ môi giới
- Giá vốn khác

Cộng

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện

Cộng

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư

Cộng

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

6.1. Chi phí bán hàng

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Các khoản chi phí bán hàng khác

Cộng

	Quý II/2026	Quý II/2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
1.1. Doanh thu				
- Doanh thu bất động sản	-	-	-	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	128.219.800.680	103.684.747.862	239.477.678.673	176.560.833.048
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	2.570.905.825	1.204.442.760	3.442.920.322	4.123.313.602
Cộng	130.790.706.505	104.889.190.622	242.920.598.995	180.684.146.650
1.2. Doanh thu đối với các bên liên quan				
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	130.762.669	-	401.862.639	-
Công Ty Cổ Phần Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	-	-	1.104.851.977	-
Công ty Cổ phần Đông Tây Hospitality	352.000.000	576.000.000	1.064.800.000	968.000.000
Công ty Cổ phần Đông Tây Hà Nội	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đông Tây MB	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đông Tây	-	3.086.090.909	-	3.372.914.048
2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU				
- Giảm giá hàng bán	405.560.667	224.869.925	1.190.821.415	323.494.209
Cộng	405.560.667	224.869.925	1.190.821.415	323.494.209
3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN				
Giá vốn bất động sản	-	-	-	-
Giá vốn dịch vụ môi giới	67.704.490.557	70.886.106.032	128.383.252.718	124.094.178.232
Giá vốn khác	913.725.768	790.234.179	1.827.451.536	2.758.049.965
Cộng	68.618.216.325	71.676.340.211	130.210.704.254	126.852.228.197
4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.212.479.771	1.495.923	5.220.846.929	2.715.178
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	-
Cộng	5.212.479.771	1.495.923	5.220.846.929	2.715.178
5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH				
- Lãi tiền vay	4.855.426.344	5.660.640.568	9.371.836.882	10.504.724.383
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	-	-
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	7.414.298.711	6.662.880.386	9.146.603.144	6.662.880.386
Cộng	12.269.725.055	12.323.520.954	18.518.440.026	17.167.604.769
6. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP				
6.1. Chi phí bán hàng				251.184.000
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
- Chi phí nhân công	4.270.441.067	2.719.963.040	8.936.081.607	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.919.603.230	13.292.625.358	29.137.030.680	3.312.588.306
- Các khoản chi phí bán hàng khác	282.282.000	171.837.900	283.494.000	368.591.821
Cộng	22.472.326.297	16.184.426.298	38.356.606.287	3.932.364.127

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác
Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính được đính kèm

6.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ	193.458.251	212.432.418	406.081.061	382.917.471
- Chi phí nhân công	5.917.672.988	2.570.709.922	10.032.654.048	4.832.072.413
- Chi phí khấu hao	101.263.325	208.362.555	197.166.840	416.488.616
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.394.549.729	1.727.185.648	2.522.760.785	1.709.335.409
- Thuế, phí, lệ phí	29.065.907	19.232.472	60.731.103	29.461.096
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	747.740.631	2.270.333.275	747.740.631	2.270.333.275
- Các khoản chi phí QLDN khác	3.386.183.875	2.038.449.858	6.214.425.279	5.248.050.789
Cộng	11.769.934.706	9.046.706.148	20.181.559.747	14.888.659.069

7. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý II/2026	Quý II/2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	193.458.251	212.432.418	406.081.061	634.101.471
- Chi phí nhân công	10.188.114.055	12.333.605.600	18.968.735.655	4.832.072.413
- Chi phí khấu hao TSCĐ	101.263.325	208.362.555	197.166.840	1.996.956.974
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.018.643.516	290.377.026.323	160.043.044.183	129.116.101.947
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	747.740.631	2.270.333.275		
- Chi phí bằng tiền khác	3.697.531.782	2.210.287.758	6.497.919.279	5.616.642.610
Cộng	101.946.751.560	307.612.047.929	186.112.947.018	142.195.875.415

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý II/2026	Quý II/2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.102.558.390	2.286.182.628	6.592.753.842	3.871.023.681
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung các năm trước	-	-	-	-
Cộng	3.102.558.390	2.286.182.628	6.592.753.842	3.871.023.681

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Quý II/2026	Quý II/2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.424.947.260	5.408.039.195	32.788.079.830	13.332.244.462
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN				
+ Các khoản điều chỉnh tăng	87.844.688	6.022.873.945	175.689.375	6.022.873.943
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-	-
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	15.512.791.948	11.430.913.140	32.963.769.205	19.355.118.405
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.102.558.390	2.286.182.628	6.592.753.841	3.871.023.681
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	3.102.558.390	2.286.182.628	6.592.753.841	3.871.023.681
+ Chênh lệch Thuế TNDN điều chỉnh theo biên bản kiểm tra thuế	-	-	-	-

Người lập biểu



Võ Thị Trang

Kế toán trưởng



Vương Thị Quốc Hương



Lập, ngày 08 tháng 08 năm 2026

Chủ tịch HĐQT


Nguyễn Thái Bình