

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026



MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	03 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	06 - 07
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10-32

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

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 : 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. Cấu trúc Tập đoàn

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
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%

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOẢ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 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 hợp nhất.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, 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 17/5/2026)
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
Bà	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 17/10/2025

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, 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.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày . Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất này.
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý ii năm 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 hợp nhất.

TM. Ban Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nghiêm Vũ Hải

Lập, ngày 11 tháng 08 năm 2026

TM. Hội đồng Quản trị
Chủ tịch



Nguyễn Thái Bình

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2026
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		418.051.769.092	591.951.403.253
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	252.537.058.157	250.893.212.434
1. Tiền	111	V.1	252.537.058.157	250.893.212.434
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		134.626.202.834	311.092.965.184
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	75.343.378.691	138.461.123.441
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	41.512.178.734	27.905.397.476
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		(65.685.828)	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	47.093.341.499	173.235.713.898
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.5	(29.257.010.262)	(28.509.269.631)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	27.764.817.386	27.481.563.406
1. Hàng tồn kho	141		27.764.817.386	27.481.563.406
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.123.690.715	2.483.662.229
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2.647.460.197	958.299.967
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		176.397.099	1.225.528.843
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	299.833.419	299.833.419
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		978.540.925.755	786.001.126.345
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		559.818.800.000	354.818.800.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	559.818.800.000	354.818.800.000
II. Tài sản cố định	220		1.998.576.902	2.166.058.856
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.998.576.902	2.152.712.208
- Nguyên giá	222		11.314.996.594	11.125.716.039
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9.316.419.692)	(8.973.003.831)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	13.346.648
- Nguyên giá	228		200.200.000	200.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(200.200.000)	(186.853.352)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	289.739.033.327	294.997.584.491
- Nguyên giá	241		327.744.902.726	327.744.902.726
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(38.005.869.399)	(32.747.318.235)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.7	-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.12	21.935.319.318	21.181.476.483
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.12	2.707.084.555	1.953.241.720
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.12	19.650.000.000	19.650.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264	V.12	(421.765.237)	(421.765.237)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		105.049.196.208	112.837.206.515
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		1.246.365.219	1.875.559.596
2. Lợi thế thương mại	279	V.8	103.802.830.989	110.961.646.919
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		1.396.592.694.847	1.377.952.529.598

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2026
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		543.561.650.337	532.148.967.140
I. Nợ ngắn hạn	310		333.193.268.580	325.373.702.715
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	54.203.025.157	32.805.344.457
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	10.079.794.836	66.608.217.777
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	33.403.141.799	33.521.615.162
4. Phải trả cho người lao động	315		49.404.815.446	6.626.714.353
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	63.255.701.841	91.262.265.562
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		48.293.621.380	250.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	36.418.916.702	47.871.374.623
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	38.134.251.419	46.428.170.781
II. Nợ dài hạn	330		210.368.381.757	206.775.264.425
1. Phải trả dài hạn khác	338		200.000.000	200.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18	198.532.825.613	196.769.028.910
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		11.635.556.144	9.806.235.515
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		853.031.044.510	845.803.562.458
I. Vốn chủ sở hữu	400	V.19	853.031.044.510	845.803.562.458
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	800.000.000.000	800.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.19	800.000.000.000	800.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.19	47.153.359.479	39.771.352.083
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		39.771.352.083	6.289.026.477
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		7.382.007.396	33.482.325.606
3. LNST của cổ đông không kiểm soát	429		5.877.685.031	6.032.210.375
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.396.592.694.847	1.377.952.529.598

Người lập biểu

[Signature]

Võ Thị Trang

Kế toán trưởng

[Signature]

Vương Thị Quốc Hương

Lập, ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản Trị



[Signature]

Nguyễn Thái Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	140.014.052.847	114.288.450.882	260.605.479.788	198.868.197.685
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	405.560.667	224.869.925	1.190.821.415	323.494.209
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		139.608.492.180	114.063.580.957	259.414.658.373	198.544.703.476
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	77.500.576.150	83.099.063.426	147.527.159.113	146.040.481.757
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		62.107.916.030	30.964.517.531	111.887.499.260	52.504.221.719
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	2.227.142	1.738.471	10.790.326	3.231.197
Chi phí tài chính	23	VI.5	5.361.304.366	6.102.090.335	10.322.618.798	10.942.781.347
- Trong đó: chi phí lãi vay	24					
Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			330.647.464	398.537.598	836.949.044	398.464.185
Chi phí bán hàng	25	VI.6.1	22.556.091.052	2.384.217.141	37.929.137.327	4.722.443.473
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.2	17.511.649.357	14.893.165.280	31.870.187.827	26.898.616.402
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26}	30		17.011.745.861	7.985.320.844	32.613.294.678	10.342.075.879
Thu nhập khác	31		97.044.570	295.461.562	118.933.452	338.733.531
Chi phí khác	32		5.295.890.247	4.554.022.537	7.180.655.365	4.651.379.993
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(5.198.845.677)	(4.258.560.975)	(7.061.721.913)	(4.312.646.462)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		11.812.900.184	3.726.759.869	25.551.572.765	6.029.429.417
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	3.102.558.390	2.286.182.628	6.592.753.842	3.871.023.681
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.482.859.742	1.331.855.615	1.829.320.629	1.331.855.615
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		7.227.482.052	108.721.626	17.129.498.294	826.550.121
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		7.382.007.396	252.720.741	17.284.023.638	970.549.235
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(154.525.344)	(143.999.114)	(154.525.344)	(143.999.114)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	92	3	216	12
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	92	3	216	12

Người lập biểu



Võ Thị Trang

Kế toán trưởng



Vương Thị Quốc Hương



Lập ngày 11 tháng 08 năm 2026
Chủ tịch Hội đồng Quản Trị



Nguyễn Thái Bình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý II năm 2026

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2026 (01/01/2026-30/06/2026)	Năm 2025 (01/01/2025-30/06/2025)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.812.900.184	6.029.429.417
2. Điều chỉnh cho các khoản			22.509.484.856	25.548.258.247
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		12.701.073.426	12.736.839.008
- Các khoản dự phòng	03		830.846.840	2.273.935.588
- 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		(839.176.186)	(401.695.382)
- Chi phí lãi vay	06		9.816.740.776	10.939.179.033
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		34.322.385.040	31.577.687.664
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(28.231.846.537)	(87.780.474.784)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(283.253.980)	(350.247.210)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		21.959.468.721	103.663.382.978
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.689.160.230)	(16.638.883.406)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9.816.740.776)	(9.695.366.383)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.823.846.336)	(9.380.527.291)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		7.437.005.902	11.395.571.568
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		(69.006.481)	(178.483.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		631.421.519	3.231.197
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		562.415.038	(175.252.712)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		(23.139.588.035)	8.765.124.205
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		16.784.012.818	(18.063.837.201)
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		(6.355.575.217)	(9.298.712.996)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.643.845.723	1.921.605.860
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		250.893.212.434	8.931.944.453
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	VIII	252.537.058.157	10.853.550.313

Người lập biểu


Võ Thị Trang

Kế toán trưởng


Vương Thị Quốc Hương

Lập, ngày 14 tháng 08 năm 2026
Chủ tịch Hội đồng Quản Trị




Nguyễn Thái Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

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

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

Không có

6. Cấu trúc Tập đoàn

a. Công ty con

- Tổng số các Công ty con : 2
- + Số lượng Công ty con được hợp nhất : 2
- Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
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%

(*) 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 18.

b. Công ty liên kết

- Danh sách các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
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%

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn (các trường hợp mua thêm, thanh lý, thoái vốn tại các Công ty con trong năm): Không có
 - Những sự kiện ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm tài chính: Không có
- Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026 là 230 người.

II. KỶ 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 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 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 và tiền đang chuyển.

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 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

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 hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: bình quân gia quyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. 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.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tồn thất do giảm giá trị.

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước 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 trả trước 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước 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 trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước 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 trả trước được phân loại là dài hạn.

8. 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.

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 trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ 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.

9. 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 khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản 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.

10. 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".

11. 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 chi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

13. 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 chắn 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.

14. 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.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

b. 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.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

15. 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.

e. 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 ...

16. 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.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

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.

17. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

18. 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...

19. 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...

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. Nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất

a. Phương pháp kế toán trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn và ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu

Kết quả kinh doanh của công ty con phải được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con. Khoản đầu tư vào doanh nghiệp phải hạch toán theo Chuẩn mực kế toán " Công cụ tài chính" kể từ khi doanh nghiệp đó không còn là công ty con và cũng không trở thành công ty liên doanh, liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

Đầu tư ban đầu và đầu tư tổng thêm tại công ty con: phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý.

Nếu sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư tăng thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu.

Thoái vốn tại công ty con: số chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với giá trị phần lợi thế thương mại chưa được phân bổ hết được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh theo nguyên tắc:

- Nếu giao dịch thoái vốn không làm công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con: toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất;

- Nếu giao dịch thoái vốn dẫn đến công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con: toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Khoản đầu tư vào công ty con sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con.

b. Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại công ty con bao gồm lợi ích trực tiếp và gián tiếp có được thông qua công ty con khác. Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ vốn góp (trực tiếp và gián tiếp) tương ứng của từng bên trong công ty con, trừ khi có thỏa thuận khác.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của tập đoàn cũng phải được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

d. Phương pháp loại trừ các giao dịch nội bộ

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản thu nhập, chi phí trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
- Tiền mặt	251.924.373.814	3.154.717.656
+ Tiền mặt (VND)	251.571.812.314	3.154.717.656
- Tiền gửi ngân hàng	612.684.343	247.738.494.778
Cộng	252.537.058.157	250.893.212.434

2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
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 BĐS Đông Tây Property	141.227.331	210.089.520
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	30.250.000	122.502.185
Công ty CP Đông Tây Hà Nội	-	-
Công ty CP Đông Tây MB	-	-
Khách hàng khác		
Công ty TNHH Môi giới và Giải pháp Đầu tư Toàn Cầu	-	-
Công ty TNHH Sycamore	-	-
Công ty CP Đầu tư BĐS 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	35.906.400.941	43.260.720.813
Cộng	75.343.378.691	138.461.123.441

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Bất động sản Đông Tây Property	-	-
Công ty Cổ phần Đông Tây Realty	177.678.803	177.678.803
Công ty CP Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	-	-
Công ty CP VN Realty (Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)	7.139.046.740	-
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	11.182.048.379	4.714.313.861
Cộng	41.512.178.734	27.905.397.476

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

4.1. Ngắn hạn

Phải thu bên liên quan

	Tại 30/06/2026		Tại 31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân (1)	5.860.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Thái Bình (2)	-	-	130.300.000.000	-
Đặt cọc mua dự án - Bà Nguyễn Thị Hồng Vân (3)	688.744.286	-	688.744.286	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Đặt cọc mua dự án - Công ty CP Vinhomes (3)	1.200.000.000	-	6.300.000.000	-
Đặt cọc mua dự án - Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh (3)	1.745.782.597	-	4.804.230.754	-
Đặt cọc mua dự án - Công ty CP Bất động sản S-Property (3)	3.937.055.080	-	4.000.000.000	-
Đặt cọc mua dự án khác (3)	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	802.256.513	-	532.142.594	-
Cộng	47.093.341.499	-	173.235.713.898	-

(1) Tạm ứng cho cá nhân đi booking ô tô cần các dự án

(2) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 0311/2025/NQ-DTHolding ngày 03/11/2025, đây là khoản Công ty uỷ thác cho Ông Nguyễn Thái Bình để thực hiện hoạt động tìm kiếm, đàm phán với các chủ sở hữu quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thời gian uỷ thác là 24 tháng kể từ ngày 03/11/2025. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 0805/2026/NQ-DTHolding ngày 08/5/2026, Công ty thông qua việc chấm dứt uỷ thác, ông Nguyễn Thái Bình đã hoàn lại toàn bộ số tiền uỷ thác vào ngày 14/5/2026.

(3) Tổng giá trị các khoản đặt cọc mua dự án tại ngày 30/06/2026 là:

26.759.635.401

4.2. Dài hạn

Tại 30/06/2026

Tại 31/12/2025

Phải thu bên liên quan

Ông Nguyễn Thái Bình (*)	156.900.000.000	-	156.900.000.000	-
Ông Nguyễn Thái Sơn (*)	500.000.000	-	500.000.000	-
Ông Phạm Minh Tuấn (*)	30.790.800.000	-	30.790.800.000	-
Ông Phạm Duy Hiếu (*)	63.108.000.000	-	63.108.000.000	-
Ông Võ Đình Dân (*)	103.520.000.000	-	103.520.000.000	-
Công ty Cổ phần Đông Tây Holding (**)	205.000.000.000	-	-	-

(**)

Cộng **559.818.800.000** **-** **354.818.800.000** **-**

(*) Theo các Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/05/2024, số 03/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/05/2024 và số 04/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/06/2024 của Công ty CP Đông Tây Holding, đây là khoản ký thoả thuận uỷ thác với các cá nhân để thực hiện hợp tác đầu tư đối với những tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai của cá nhân.

(**) Đây là khoản ký thoả thuận hợp tác đầu tư Theo Biên bản Nghị quyết HĐQT số 06.NQ-HDQT.26

5. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Tại 30/06/2026		Tại 31/12/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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)
Đối tượng khác	6.747.295.620	(6.243.605.450)	6.747.295.620	(5.495.864.819)
Cộng	29.760.700.432	(29.257.010.262)	29.760.700.432	(28.509.269.631)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

6. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30/06/2026		Tại 31/12/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	339.286.278	-	263.888.045	-
- Công cụ, dụng cụ	81.187.522	-	32.333.952	-
- Chi phí SXKD dở dang	-	-	530.901.889	-
- Thành phẩm Bất động sản	25.965.255.262	-	25.965.255.262	-
- Hàng hóa	1.379.088.324	-	689.184.258	-
Cộng	27.764.817.386	-	27.481.563.406	-

7. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

7.1. Xây dựng cơ bản dở dang

	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
- Sửa chữa	-	-
+ Bất động sản đầu tư đang chờ sửa chữa	-	-
Cộng	-	-

8. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
Tại ngày 01/01	110.961.646.919	125.279.278.779
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(7.158.815.930)	(14.317.631.860)
Tại ngày 30/06	103.802.830.989	110.961.646.919

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	343.363.000	8.728.566.365	2.053.786.674	11.125.716.039
Số tăng trong kỳ	-	-	189.280.555	189.280.555
- Mua trong kỳ	-	-	189.280.555	189.280.555
Số dư cuối kỳ	343.363.000	8.728.566.365	2.243.067.229	11.314.996.594
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	130.560.105	7.312.221.636	1.530.222.090	8.973.003.831
Số tăng trong kỳ	29.998.830	195.869.892	117.547.139	343.415.861
- Khấu hao trong kỳ	29.998.830	195.869.892	117.547.139	343.415.861
Số dư cuối kỳ	160.558.935	7.508.091.528	1.647.769.229	9.316.419.692
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	212.802.895	1.416.344.729	523.564.584	2.152.712.208
Tại ngày cuối kỳ	182.804.065	1.220.474.837	595.298.000	1.998.576.902

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	200.200.000	200.200.000
Số dư cuối kỳ	200.200.000	200.200.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	186.853.352	186.853.352
Số tăng trong kỳ	13.346.648	13.346.648
- Khấu hao trong kỳ	13.346.648	13.346.648
Số dư cuối kỳ	200.200.000	200.200.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	13.346.648	13.346.648
Tại ngày cuối kỳ	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

11.1. Bất động sản đầu tư cho thuê

Chỉ tiêu	Nhà	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	272.559.409.562	-	272.559.409.562
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư chờ tăng giá	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư tại 30/06/2026	272.559.409.562	-	272.559.409.562
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại 31/12/2025	32.747.318.235	-	32.747.318.235
Số tăng trong kỳ	5.258.551.164	-	5.258.551.164
- Khấu hao trong kỳ	5.258.551.164	-	5.258.551.164
Số dư tại 30/06/2026	38.005.869.399	-	38.005.869.399
Giá trị còn lại			
Số dư tại 31/12/2025	239.812.091.327	-	239.812.091.327
Số dư tại 30/06/2026	234.553.540.163	-	234.553.540.163

11.2. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Chỉ tiêu	Nhà	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	55.185.493.164	-	55.185.493.164
Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-
- Phân loại lại từ BĐS đầu tư cho thuê	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư chờ tăng giá	-	-	-
Số dư cuối kỳ	55.185.493.164	-	55.185.493.164
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	55.185.493.164	-	55.185.493.164
Tại ngày cuối kỳ	55.185.493.164	-	55.185.493.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

- 12.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Tại 30/06/2026			Tại 31/12/2025		
	Giá trị phần sở hữu đầu kỳ	Phần lãi/(lỗ) trong kỳ	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ	Giá trị phần sở hữu đầu kỳ	Phần lãi/(lỗ) trong kỳ	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty CP BĐS Đông Tây Property Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	2.459.543.300	247.541.255	2.707.084.555	1.104.142.656	849.099.063	1.953.241.720
	762.906.801	330.647.464	1.093.554.265	37.168.540	725.738.261	762.906.801
	1.696.636.499	(83.106.209)	1.613.530.290	1.066.974.117	123.360.802	1.190.334.919
b. Đầu tư vào các đơn vị khác						
Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây	Tại 30/06/2026			Tại 31/12/2025		
	Giá trị gốc	Dự phòng		Giá trị gốc	Dự phòng	
	19.650.000.000	(421.765.237)		19.650.000.000	(421.765.237)	
	19.650.000.000	(421.765.237)		19.650.000.000	(421.765.237)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2026		Tại 31/12/2025	
	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 Đông Tây Homes	-	-	-	-
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 CP Đông Tây Hà Nội	826.764.855	826.764.855	-	-
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	46.248.992.289	46.248.992.289	21.138.563.947	21.138.563.947
Cộng	54.203.025.157	54.203.025.157	32.805.344.457	32.805.344.457

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
14.1. Ngắn hạn		
Bên liên quan		
Công ty CP VN Realty (Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)	-	1.400.000.000
Trả trước của khách hàng khác		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB	-	12.674.319.057
Các khách hàng mua căn hộ dịch vụ	-	50.918.213.986
Đối tượng khác	10.079.794.836	1.615.684.734
Cộng	10.079.794.836	66.608.217.777

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 30/06/2026
15.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	21.444.604.393	12.437.752.999	17.811.525.965	16.070.831.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.991.189.693	6.592.753.842	-	14.583.943.535
Thuế thu nhập cá nhân	670.543.938	682.860.396	629.259.143	724.145.191
Thuế khác	3.415.277.138	600.189.465	2.109.540.412	1.905.926.191
Cộng	33.521.615.162	20.313.556.702	20.550.325.520	33.284.846.344
15.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	299.833.419	-	-	299.833.419
Cộng	299.833.419	-	-	299.833.419

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
16.1. Ngắn hạn		
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	7.719.516.699	3.506.982.644
Cộng	63.255.701.841	91.262.265.562

17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
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 Hospitality	100.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Thái Bình	3.193.200.000	11.193.200.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	7.944.687.795	10.944.684.802
Ông Đoàn Bảo Luân	10.000.000	10.000.000
Các bên khác		
Các khoản nhận giữ chỗ mua dự án	16.609.941.815	23.091.467.536
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.288.453.643	2.032.022.285
Cộng	36.418.916.702	47.871.374.623

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

18.1. Ngắn hạn

a. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại 30/06/2026		Phát sinh		Tại 31/12/2025	
	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 - CN Sài Gòn	1.173.544.206	1.173.544.206	1.143.019.304	301.000.000	331.524.902	331.524.902
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Chánh	19.738.896.179	19.738.896.179	28.930.873.442	32.820.741.034	23.628.763.771	23.628.763.771
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN 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	11.866.139.964	11.866.139.964	2.297.869.980	2.188.269.984	11.756.539.968	11.756.539.968
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Sài Gòn	109.599.996	109.599.996	-	109.599.996	219.199.992	219.199.992
Cộng	38.134.251.419	38.134.251.419	32.371.762.726	40.665.682.088	46.428.170.781	46.428.170.781

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

18.2. Dài hạn

a. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại 30/06/2026		Phát sinh		Tại 31/12/2025	
	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 - CN TP.HCM	-	-			-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Sài Gòn	36.135.347.307	36.135.347.307		-	36.135.347.307	36.135.347.307
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Sài Gòn	511.466.688	511.466.688		-	511.466.688	511.466.688
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Chánh	161.886.011.618	161.886.011.618	2.297.869.980	534.073.277	160.122.214.915	160.122.214.915
Cộng	198.532.825.613	198.532.825.613	2.297.869.980	534.073.277	196.769.028.910	196.769.028.910

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu kỳ	800.000.000.000	6.289.026.477	6.259.064.749	812.548.091.226
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	33.482.325.606	(226.854.375)	33.255.471.231
- Tăng khác	-	-	1	1
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ (Số dư đầu kỳ)	800.000.000.000	39.771.352.083	6.032.210.375	845.803.562.458
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	7.382.007.396	(154.525.344)	7.227.482.052
- Tăng khác	-	-	-	-
Số dư cuối Quý	800.000.000.000	47.153.359.479	5.877.685.031	853.031.044.510

19.2. 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%

(*) 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 Ông Nguyễn Thái Bình vào Công ty đã được thể chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Chánh như trình bày tại thuyết minh số 18.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

1.1. Doanh thu

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
- 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	11.794.252.167	10.603.703.020	21.127.801.115	22.307.364.637
- Doanh thu bán hàng hoá	-	-	-	-
Cộng	140.014.052.847	114.288.450.882	260.605.479.788	198.868.197.685

1.2. Doanh thu đối với các bên liên quan

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Công ty Cổ phần Đông Tây Hospitality	1.079.800.003	576.000.000	1.079.800.003	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
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	401.862.639	-	401.862.639	-
Công Ty Cổ Phần Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	1.104.851.977	-	1.104.851.977	-

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
- 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

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
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 của hàng hóa và dịch vụ khác	9.796.085.593	12.212.957.394	19.143.906.395	21.946.303.525
Cộng	77.500.576.150	83.099.063.426	147.527.159.113	146.040.481.757

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.227.142	1.738.471	10.790.326	3.231.197
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	-
Cộng	2.227.142	1.738.471	10.790.326	3.231.197

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
- Lãi tiền vay	5.361.304.366	6.102.090.335	10.322.618.798	10.939.179.034
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	-	-
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	-	-	3.602.313
Cộng	5.361.304.366	6.102.090.335	10.322.618.798	10.942.781.347

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

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
6.1. Chi phí bán hàng				
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	1.744.782	-	251.184.000
- Chi phí nhân công	4.558.872.729	2.045.797.203	9.548.479.680	3.099.339.695
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.663.829.088	5.833.334	27.977.189.373	229.240.575
- Các khoản chi phí bán hàng khác	333.389.235	330.841.822	403.468.274	1.142.679.203
Cộng	22.556.091.052	2.384.217.141	37.929.137.327	4.722.443.473

6.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
- Chi phí công cụ, dụng cụ	198.338.442	228.472.739	416.990.046	428.574.624
- Chi phí nhân công	7.446.144.918	4.182.031.618	13.126.575.365	7.843.722.505
- Chi phí khấu hao	157.022.398	266.753.510	315.358.340	525.187.590
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.488.377.602	1.756.082.637	2.666.825.150	1.889.508.663
- Thuế, phí, lệ phí	111.664.534	87.784.135	239.485.418	200.257.375
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	747.740.631	2.270.333.275	747.740.631	2.270.333.275
- Lợi thế thương mại	3.579.407.965	3.579.407.965	7.158.815.930	7.158.815.930
- Các khoản chi phí QLDN khác	3.782.952.867	2.522.299.401	7.198.396.947	6.582.216.440
Cộng	17.511.649.357	14.893.165.280	31.870.187.827	26.898.616.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

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

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	198.338.442	230.217.521	416.990.046	679.758.624
- Chi phí nhân công	12.005.017.647	6.227.828.821	22.675.055.045	10.943.062.200
- Chi phí khấu hao TSCĐ	157.022.398	266.753.510	315.358.340	525.187.590
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.856.697.247	72.648.022.003	159.027.267.241	126.212.927.470
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng				
- Chi phí bằng tiền khác	4.116.342.102	2.853.141.223	7.601.865.221	7.724.895.643
Cộng	103.333.417.836	82.225.963.078	190.036.535.893	146.085.831.527

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý II năm 2026	Quý II năm 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
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay				
Cộng	3.102.558.390	2.286.182.628	6.592.753.842	3.871.023.681

9. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	7.382.007.396	252.720.741	17.284.023.638	970.549.235
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	92	3	216	12

10. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

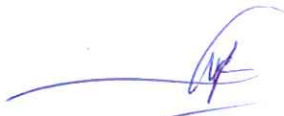
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	7.382.007.396	252.720.741	17.284.023.638	970.549.235
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	92	3	216	12

Người lập biểu



Võ Thị Trang

Kế toán trưởng



Vương Thị Quốc Hương

Lập, ngày 11 tháng 08 năm 2026
Chủ tịch Hội đồng Quản Trị


Nguyễn Thái Bình