CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0312312011
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.05 16:58:27+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025

Được kiểm toán bởi
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	03 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06 - 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán riêng	08 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 41

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 năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025.

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 Não, 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 Não, 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%

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
Công ty CP Đông Tây Land - CN Phú Quốc	VH-174 khu du lịch sinh thái Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang
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, Thích Quảng Đức, Phường Nam Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
VPĐD Nam Nha Trang - Công ty CP Đông Tây Land	79 Thích 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 nối dài, Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 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 31/12/2025 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	Ngàn 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. 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

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 31/12/2025. 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 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 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 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm 2025, 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 năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025.

Duyệt, ngày 30 tháng 07 năm 2026

TM. Ban Giám đốc **Tổng Giám đốc**	**TM. Hội đồng Quản trị** **Chủ tịch**
Nghiêm Vũ Hải	**Nguyễn Thái Bình**

Số: 628 /BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc**
của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đông Tây Land, được lập ngày 30/07/2026, từ trang 08 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm 31/12/2025, chúng tôi không thể thu thập được thư xác nhận công nợ của các khoản mục công nợ phải thu phải trả với giá trị cụ thể như sau: Khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng số tiền là 7.798.922.810 VND, Khoản Phải thu ngắn hạn khác số tiền là 29.912.797.433 VND, Khoản Phải trả ngắn hạn khác số tiền là 21.001.918.052 VND. Ngoài ra, bằng các thủ tục kiểm toán thay thế, chúng tôi cũng không thu thập được các hồ sơ khác như hợp đồng, cam kết hoặc chứng từ thanh toán sau niên độ để xác định tính hiện hữu, tính chính xác, thời hạn thu hồi và thời hạn thanh toán của các khoản nợ nói trên. Do đó, chúng tôi không có đủ thông tin cần thiết để xác định ảnh hưởng của các số liệu này tới Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2025 cũng như khả năng cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này.

A Member of msi Global Alliance Independent Legal & Accounting Firms

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đông Tây Land tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến thông tin trình bày tại thuyết minh V.4 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, thể hiện tình hình hoạt động của các công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa và Công ty CP Đông Tây Holding tại ngày 31/12/2025: các công ty này đang phát sinh các khoản lỗ thuần và khả năng tiếp tục hoạt động của công ty phụ thuộc vào sự tiếp tục hỗ trợ tài chính từ Công ty Cổ phần Đông Tây Land. Vì vậy, Công ty Cổ phần Đông Tây Land đã xác nhận là sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính để các công ty con có thể thanh toán được các khoản nợ khi đến hạn. Vì thế, báo cáo tài chính các công ty con được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

TP. HCM, ngày 30 tháng 7 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam	
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Nguyễn Thị Mỹ Ngọc	**Lê Linh Phương**
Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 1091-2023-142-1	Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 5915-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**561.270.185.471**	**371.786.678.345**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**247.891.966.886**	**7.550.216.321**
Tiền	111		247.891.966.886	7.550.216.321
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**312.110.556.416**	**363.139.145.401**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	137.160.583.488	48.998.232.462
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	28.654.034.255	25.026.222.102
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.6	130.300.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	44.505.208.304	314.960.739.805
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(28.509.269.631)	(25.846.048.968)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**1.103.480.889**	**397.565.000**
Hàng tồn kho	141		1.103.480.889	397.565.000
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**164.181.280**	**699.751.623**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		164.181.280	699.751.623
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**725.294.556.592**	**763.237.877.277**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.050.500.000**	**23.550.500.000**
Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.050.500.000	23.550.500.000
II. Tài sản cố định	**220**		**941.721.546**	**1.459.152.095**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	941.721.546	1.459.152.095
- Nguyên giá	222		8.871.426.675	8.586.490.398
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(7.929.705.129)	(7.127.338.303)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.11	**139.179.965.194**	**81.374.922.463**
- Nguyên giá	231		146.942.930.422	85.812.295.523
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(7.762.965.228)	(4.437.373.060)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	V.9	-	**62.308.216.506**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	62.308.216.506
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.4	**583.272.439.262**	**593.817.536.125**
Đầu tư vào công ty con	251		609.825.382.075	609.825.382.075
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.250.000.000	3.250.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		19.650.000.000	19.650.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(49.452.942.813)	(38.907.845.950)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**849.930.590**	**727.550.088**
Chi phí trả trước dài hạn	261		849.930.590	727.550.088
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**1.286.564.742.063**	**1.135.024.555.622**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**436.123.419.309**	**334.491.446.382**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**249.713.072.002**	**175.863.956.927**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	27.357.181.920	28.559.188.445
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		13.825.372.660	1.372.944.730
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	32.041.718.022	31.867.109.957
Phải trả người lao động	314		4.913.436.052	2.761.879.194
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	89.335.218.636	55.236.238.686
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		250.000.000	250.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	45.839.352.338	16.018.953.767
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.1	36.150.792.374	39.797.642.148
II. Nợ dài hạn	**330**		**186.410.347.307**	**158.627.489.455**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.2	186.410.347.307	158.627.489.455
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**850.441.322.754**	**800.533.109.240**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.17	**850.441.322.754**	**800.533.109.240**
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
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		50.441.322.754	533.109.240
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		533.109.240	(16.963.501.020)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		49.908.213.514	17.496.610.260
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.286.564.742.063**	**1.135.024.555.622**

Lập, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Võ Thị Trang	Vương Thị Quốc Hương	Nguyễn Thái Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**522.261.850.861**	**353.726.997.566**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.047.677.853	1.217.456.442
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**521.214.173.008**	**352.509.541.124**
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	353.379.174.507	249.118.431.715
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**167.834.998.501**	**103.391.109.409**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	506.558.523	9.930.684
Chi phí tài chính	22	VI.5	31.150.246.666	25.753.934.483
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*20.604.379.588*	*23.864.988.841*
Chi phí bán hàng	25	VI.6.1	30.240.258.993	14.634.882.544
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.2	32.934.656.853	32.174.729.747
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**74.016.394.512**	**30.837.493.319**
Thu nhập khác	31	VI.8	1.118.759.859	165.070.450
Chi phí khác	32	VI.9	8.872.561.099	5.917.768.258
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(7.753.801.240)**	**(5.752.697.808)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**66.262.593.272**	**25.084.795.511**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	16.354.379.758	7.588.185.251
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**49.908.213.514**	**17.496.610.260**

Lập, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Võ Thị Trang	Vương Thị Quốc Hương	Nguyễn Thái Bình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**66.262.593.272**	**25.084.795.511**
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.127.958.994	3.684.736.011
- Các khoản dự phòng	03		13.208.317.526	10.720.331.977
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.210.296)	(734.364)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(504.348.227)	(9.190.602)
- Chi phí lãi vay	06		20.604.379.588	23.864.988.841
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**103.696.690.857**	**63.344.927.374**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		201.662.268.322	327.765.209.415
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(705.915.889)	(2.900.000)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		83.155.056.878	(10.466.376.142)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		413.189.841	(225.490.206)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(23.308.744.349)	(22.271.623.142)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(18.271.417.085)	(4.814.740.213)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**346.641.128.575**	**353.329.007.086**
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		(145.044.611)	(150.750.910)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	11.776.691.382
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(130.300.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(351.000.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.448.227	9.190.602
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(130.437.596.384)**	**(339.364.868.926)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		177.778.650.226	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(153.642.642.148)	(16.127.142.148)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**24.136.008.078**	**(16.127.142.148)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**240.339.540.269**	**(2.163.003.988)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	V.1	**7.550.216.321**	**9.712.485.945**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.210.296	734.364
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	V.1	**247.891.966.886**	**7.550.216.321**

Lập, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Võ Thị Trang	Vương Thị Quốc Hương	Nguyễn Thái Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

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 : 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 Não, 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.
Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 118 người (31/12/2024 là 108 người).

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 riêng

Không có

6. 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 Não, 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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

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
Công ty CP Đông Tây Land - CN Phú Quốc	VH-174 khu du lịch sinh thái Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang
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, Thích Quảng Đức, Phường Nam Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
VPĐD Nam Nha Trang - Công ty CP Đông Tây Land	79 Thích 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 nối dài, Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh

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 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

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 luỹ 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 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

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 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.

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 hoá) 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

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 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

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 ...

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

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, thuế môn bài; 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	531.472.566	5.633.411.987
- Tiền gửi ngân hàng	247.360.494.320	1.916.804.334
Cộng	**247.891.966.886**	**7.550.216.321**

2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn		
Bên liên quan		
Công ty CP VN Realty (Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)	46.675.334.892	2.540.202.852
Công ty CP Đông Tây Hospitality	2.850.880.000	2.937.506.266
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	210.089.520	-
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	122.502.185	-
Công ty CP Đông Tây Hà Nội	-	952.296.613
Công ty CP Đông Tây MB	-	6.812.065.564
Khách hàng khác		
Công ty CP Đầu tư BĐS STC Golden Land	27.893.129.406	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Vũng Tàu	9.809.543.815	-
Công ty CP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	7.798.922.810	-
Đối tượng khác	41.800.180.860	35.756.161.167
Cộng	**137.160.583.488**	**48.998.232.462**

3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
3.1. Ngắn hạn		
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Bất động sản Đông Tây Property	-	16.302.838
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	23.170.650
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
Đối tượng khác	4.371.950.640	1.795.664.999
Cộng	**28.654.034.255**	**25.026.222.102**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	**Dự phòng**	**Giá trị gốc**	**Dự phòng**
a. Đầu tư vào công ty con	***609.825.382.075***	***(47.734.419.296)***	***609.825.382.075***	***(36.344.039.993)***
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	258.825.382.075	(47.026.242.469)	258.825.382.075	(36.257.506.634)
Công ty CP Đông Tây Holding	351.000.000.000	(708.176.827)	351.000.000.000	(86.533.359)
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***3.250.000.000***	***(1.296.758.280)***	***3.250.000.000***	***(2.145.857.343)***
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	1.500.000.000	(737.093.199)	1.500.000.000	(1.462.831.460)
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	1.750.000.000	(559.665.081)	1.750.000.000	(683.025.883)
c. Đầu tư vào các đơn vị khác	***19.650.000.000***	***(421.765.237)***	***19.650.000.000***	***(417.948.614)***
Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây	19.650.000.000	(421.765.237)	19.650.000.000	(417.948.614)
Cộng	**632.725.382.075**	**(49.452.942.813)**	**632.725.382.075**	**(38.907.845.950)**

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 V.16.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

- Tóm tắt hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết:

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của các công ty con (Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa và Công ty CP Đông Tây Holding) đã được kiểm toán.

+ Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã phát sinh một khoản lỗ thuần là 10.988.505.954 đồng. Tại ngày này, Công ty đã thông báo một khoản lỗ lũy kế 47.985.961.703 đồng, tổng nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tổng tài sản ngắn hạn một khoản là 44.644.365.713 đồng. Với tình hình này, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào sự tiếp tục hỗ trợ tài chính từ các cổ đông.

+ Công ty CP Đông Tây Holding: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã phát sinh một khoản lỗ thuần là 628.727.724 đồng. Tại ngày này, Công ty đã thông báo một khoản lỗ lũy kế 716.247.218 đồng, tổng nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tổng tài sản ngắn hạn một khoản là 335.047.218 đồng. Với tình hình này, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào sự tiếp tục hỗ trợ tài chính từ các cổ đông.

Tình hình hoạt động trong năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025 của Công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác do Công ty Cổ phần Đông Tây Land cung cấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
5.1. Ngắn hạn	**Giá trị**	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Phải thu bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây	-	-	2.074.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	1.604.737.000	-	24.349.274.108	-
Công ty CP Đông Tây Holding	496.900.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	688.744.286	-	49.126.000.000	-
Ông Nguyễn Thái Bình	-	-	59.347.304.011	-
Ông Trần Văn Hiệp	-	-	44.000.000.000	-
Ông Nghiêm Vũ Hải	-	-	20.500.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Bảo	-	-	28.496.800.455	-
Ông Đoàn Bảo Luân	-	-	36.000.000.000	-
Ông Nguyễn Thái Sơn	-	-	29.500.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Đặt cọc mua dự án - Công ty Cổ phần Vinhomes (*)	6.300.000.000	-	-	-
Đặt cọc mua dự án - Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (*)	4.804.230.754	-	195.782.597	-
Đặt cọc mua dự án - Công ty CP Bất động sản S-Property (*)	4.000.000.000	-	-	-
Đặt cọc mua dự án khác (*)	14.808.566.679	-	10.462.630.469	-
Các khoản đặt cọc khác	11.802.029.585	-	10.096.704.000	-
Các khoản phải thu khác	-	-	812.244.165	-
Cộng	**44.505.208.304**	**-**	**314.960.739.805**	**-**

(*) Tổng giá trị các khoản đặt cọc mua dự án tại ngày 31/12/2025 là: 29.912.797.433

5.2. Dài hạn				
Phải thu bên liên quan				
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	1.050.500.000	-	23.550.500.000	-
Cộng	**1.050.500.000**	**-**	**23.550.500.000**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

6.1. Ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan				
Công ty CP Đông Tây Holding (*)	130.300.000.000	-	-	-
Cộng	**130.300.000.000**	**-**	**-**	**-**

(*) Khoản cho vay theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1510/2025/NQ-DTLand ngày 15/10/2025 và Hợp đồng vay tiền ngày 15/10/2025 với Công ty CP Đông Tây Holding, Công ty cho Công ty CP Đông Tây Holding vay với tổng giá trị 250.000.000.000 VND để thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh theo quy định của Pháp luật, thời hạn cho vay 24 tháng, lãi suất 7,3%/năm. Ngày 08/5/2026, Công ty và Công ty CP Đông Tây Holding đã ký biên bản thanh lý, ngày 14/5/2026 Công ty CP Đông Tây Holding đã thanh toán khoản vay cho Công ty.

7 . NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	(5.495.864.819)	4.812.035.256	(2.832.644.156)
Cộng	**29.760.700.432**	**(28.509.269.631)**	**27.825.440.068**	**(25.846.048.968)**

8 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	530.901.889	-	-	-
- Hàng hóa	572.579.000	-	397.565.000	-
Cộng	**1.103.480.889**	**-**	**397.565.000**	**-**

9 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

9.1. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Sửa chữa	-	62.308.216.506
+ Bất động sản đầu tư đang chờ sửa chữa	-	62.308.216.506
Cộng	**-**	**62.308.216.506**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**7.126.030.001**	**1.460.460.397**	**8.586.490.398**
Số tăng trong năm	**-**	**284.936.277**	**284.936.277**
- Mua trong năm	-	284.936.277	284.936.277
Số dư cuối năm	**7.126.030.001**	**1.745.396.674**	**8.871.426.675**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	**6.028.394.767**	**1.098.943.536**	**7.127.338.303**
Số tăng trong năm	**675.203.271**	**127.163.555**	**802.366.826**
- Khấu hao trong năm	675.203.271	127.163.555	802.366.826
Số dư cuối năm	**6.703.598.038**	**1.226.107.091**	**7.929.705.129**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	**1.097.635.234**	**361.516.861**	**1.459.152.095**
Tại ngày cuối năm	**422.431.963**	**519.289.583**	**941.721.546**

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.731.103.809

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

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 năm	**85.812.295.523**	**-**	**85.812.295.523**
Số tăng trong năm	**12.349.158.950**	**-**	**12.349.158.950**
- Phân loại từ BĐS đầu tư chờ tăng giá	12.349.158.950	-	12.349.158.950
Số giảm trong năm	**6.404.017.215**	**-**	**6.404.017.215**
- Chuyển sang BĐS đầu tư chờ tăng giá	6.404.017.215	-	6.404.017.215
Số dư cuối năm	**91.757.437.258**	**-**	**91.757.437.258**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	**4.437.373.060**	**-**	**4.437.373.060**
Số tăng trong năm	**3.325.592.168**	**-**	**3.325.592.168**
- Khấu hao trong năm	3.325.592.168	-	3.325.592.168
Số dư cuối năm	**7.762.965.228**	**-**	**7.762.965.228**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	**81.374.922.463**	**-**	**81.374.922.463**
Tại ngày cuối năm	**83.994.472.030**	**-**	**83.994.472.030**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay: 83.994.472.030

11.2. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Chỉ tiêu	Nhà	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**-**	**-**	**-**
Số tăng trong năm	**57.834.652.114**	**9.700.000.000**	**67.534.652.114**
- Đầu tư XDCB hoàn thành	51.430.634.899	9.700.000.000	61.130.634.899
- Phân loại lại từ BĐS đầu tư cho thuê	6.404.017.215	-	6.404.017.215
Số giảm trong năm	**12.349.158.950**	**-**	**12.349.158.950**
- Chuyển sang BĐS đầu tư cho thuê	12.349.158.950	-	12.349.158.950
Số dư cuối năm	**45.485.493.164**	**9.700.000.000**	**55.185.493.164**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	**-**	**-**	**-**
Số dư cuối năm	**-**	**-**	**-**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	**-**	**-**	**-**
Tại ngày cuối năm	**45.485.493.164**	**9.700.000.000**	**55.185.493.164**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay: 32.480.507.890

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
12.1. Ngắn hạn				
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	9.018.950.634	9.018.950.634
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	366.801.599	366.801.599	1.617.083.738	1.617.083.738
Công ty CP Đông Tây Homes	-	-	45.468.000	45.468.000
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	631.732.820	631.732.820	-	-
Công ty CP Đông Tây Hospitality	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	-	-	138.952.537	138.952.537
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty TNHH Google Việt Nam	2.200.833.090	2.200.833.090	-	-
Đối tượng khác	15.690.401.410	15.690.401.410	17.738.733.536	17.738.733.536
Cộng	**27.357.181.920**	**27.357.181.920**	**28.559.188.445**	**28.559.188.445**

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	21.518.003.764	21.855.663.624	21.929.062.995	21.444.604.393
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.908.227.020	16.354.379.758	18.271.417.085	7.991.189.693
Thuế thu nhập cá nhân	110.364.833	976.289.176	442.081.272	644.572.737
Thuế khác	330.514.340	6.364.088.783	4.733.251.924	1.961.351.199
Cộng	**31.867.109.957**	**45.550.421.341**	**45.375.813.276**	**32.041.718.022**

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

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
14.1. Ngắn hạn		
Bên liên quan		
Lãi vay - Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	-	2.991.042.692
Các bên khác		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ đã bán	87.755.282.918	50.752.771.572
Các khoản khác	1.579.935.718	1.492.424.422
Cộng	**89.335.218.636**	**55.236.238.686**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
15.1. Ngắn hạn		
Bên liên quan		
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	-	5.247.501.231
Công ty CP VN Realty (Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)	500.000.000	-
Công ty CP Đông Tây Hospitality	100.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Thái Bình	11.193.200.000	100.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	10.944.684.802	-
Ông Đoàn Bảo Luân	10.000.000	-
Các bên khác		
Các khoản nhận giữ chỗ mua dự án	23.091.467.536	10.571.452.536
Cộng	**45.839.352.338**	**16.018.953.767**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

16.1. Ngắn hạn

a. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	-	-	-	23.305.500.000	23.305.500.000	23.305.500.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Chánh	18.278.650.226	18.278.650.226	18.278.650.226	-	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP.HCM	-	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	10.492.142.148	10.492.142.148	10.492.142.148	10.492.142.148	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	9.225.000.000	1.845.000.000	-	-
Cộng	**36.150.792.374**	**36.150.792.374**	**37.995.792.374**	**41.642.642.148**	**39.797.642.148**	**39.797.642.148**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
350134.25.268.6100988.TD	Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Chánh	12 tháng	Lãi suất thả nổi	18.278.650.226	Hợp đồng thế chấp tài sản số: 337798.25.268.6100988.BD; 350724.25.268.6100988.BD; 337341.25.268.39351247.BD
Cộng				**18.278.650.226**	

16.2. Dài hạn

a. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	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	-	-	-	112.000.000.000	112.000.000.000	112.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	36.135.347.307	36.135.347.307	-	10.492.142.148	46.627.489.455	46.627.489.455
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Chánh	150.275.000.000	150.275.000.000	159.500.000.000	9.225.000.000	-	-
Cộng	**186.410.347.307**	**186.410.347.307**	**159.500.000.000**	**131.717.142.148**	**158.627.489.455**	**158.627.489.455**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
HCM201912631522/HDTD	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	120 tháng	Lãi suất thả nổi	2.637.477.447	Hợp đồng thế chấp tài sản số: HCM201912631568/HĐTC
HCM201912631530/HDTD	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	120 tháng	Lãi suất thả nổi	3.168.540.702	Hợp đồng thế chấp tài sản số: HCM201912631571/HĐTC
HCM201912631531/HDTD	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	120 tháng	Lãi suất thả nổi	3.735.620.564	Hợp đồng thế chấp tài sản số: HCM201912631608/HĐTC
HCM201912631564/HDTD	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	120 tháng	Lãi suất thả nổi	3.060.543.301	Hợp đồng thế chấp tài sản số: HCM201912631605/HĐTC
HCM201912631566/HDTD	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	120 tháng	Lãi suất thả nổi	3.219.965.917	Hợp đồng thế chấp tài sản số: HCM201912631610/HĐTC
HCM201912699733/HDTD	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	120 tháng	Lãi suất thả nổi	3.966.869.762	Hợp đồng thế chấp tài sản số: HCM201912699774/HĐTC
HCM201912699775/HDTD	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	120 tháng	Lãi suất thả nổi	3.711.730.066	Hợp đồng thế chấp tài sản số: HCM201912699776/HĐTC
HCM201912699777/HDTD	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	120 tháng	Lãi suất thả nổi	3.627.725.141	Hợp đồng thế chấp tài sản số: HCM201912699778/HĐTC
HCM2022433427/HDTD	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	120 tháng	Lãi suất thả nổi	9.749.497.056	Hợp đồng thế chấp tài sản số: HCM2022434134/HĐTC
HCM2022434058/HDTD	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	120 tháng	Lãi suất thả nổi	9.749.519.499	Hợp đồng thế chấp tài sản số: HCM2022434147/HĐTC
Cộng				**46.627.489.455**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
337030.25.268.6100988.TD	Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Chánh	96 tháng	Lãi suất thả nổi	157.655.000.000	Hợp đồng thế chấp tài sản số: 337777.25.268.6100988.BD; 337798.25.268.6100988.BD; 350724.25.268.6100988.BD; 337801.25.268.6100988.BD; 337341.25.268.39351247.BD
Cộng				**157.655.000.000**	
Tổng cộng				**204.282.489.455**	

16.3. Các khoản vay và thuê tài chính đối với các bên liên quan

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm tài chính như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	Công ty con	Thanh toán nợ vay ngắn hạn	23.305.500.000

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	23.305.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1. 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 đầu năm trước	**800.000.000.000**	**(16.963.501.020)**	**783.036.498.980**
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	17.496.610.260	17.496.610.260
Số dư cuối năm trước	**800.000.000.000**	**533.109.240**	**800.533.109.240**
Số dư đầu năm nay			
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	49.908.213.514	49.908.213.514
Số dư cuối năm	**800.000.000.000**	**50.441.322.754**	**850.441.322.754**

17.2. Cơ cấu vốn chủ sở hữu

	Giá trị
Ông Nguyễn Thái Bình (*)	588.360.000.000
Các cá nhân khác	211.640.000.000
Cộng	**800.000.000.000**

(*) 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 của Ông Nguyễn Thái Bình vào Công ty đã được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Chánh như trình bày tại thuyết minh V.16.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

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 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
1.1. Doanh thu		
- Doanh thu bất động sản	-	11.776.691.382
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	479.599.233.203	299.724.653.739
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	42.662.617.658	42.225.652.445
Cộng	**522.261.850.861**	**353.726.997.566**
1.2. Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	871.129.701	
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	111.365.623	
Công ty CP Đông Tây Hospitality	1.948.800.000	1.808.000.000
Công ty CP Đông Tây Hà Nội	-	7.165.777.480
Công ty CP Đông Tây MB	-	13.054.769.416
Công ty CP VN Realty (Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)	44.907.624.231	28.503.172.457
Cộng	**47.838.919.555**	**50.531.719.353**

2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Giảm giá hàng bán	1.047.677.853	1.217.456.442
Cộng	**1.047.677.853**	**1.217.456.442**

3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bất động sản	-	11.776.691.382
- Giá vốn dịch vụ môi giới	317.241.374.197	200.128.336.805
- Giá vốn khác	36.137.800.310	37.213.403.528
Cộng	**353.379.174.507**	**249.118.431.715**

4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	504.348.227	9.190.602
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	5.718
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.210.296	734.364
Cộng	**506.558.523**	**9.930.684**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	20.604.379.588	23.864.988.841
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	770.215	4.521.000
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	10.545.096.863	1.884.424.642
Cộng	**31.150.246.666**	**25.753.934.483**

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

	Năm nay	Năm trước
6.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	382.323.456	41.708.044
- Chi phí nhân công	5.198.810.272	1.160.083.750
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.215.934.877	9.837.244.345
- Các khoản chi phí bán hàng khác	443.190.388	3.595.846.405
Cộng	**30.240.258.993**	**14.634.882.544**
6.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	839.738.150	441.195.747
- Chi phí nhân công	11.123.236.430	9.491.768.668
- Chi phí khấu hao	802.366.826	826.373.213
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.590.154.124	3.147.382.008
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	47.148.395
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.663.220.663	8.835.907.335
- Các khoản chi phí QLDN khác	10.912.940.660	9.384.954.381
Cộng	**32.934.656.853**	**32.174.729.747**

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.222.061.606	903.996.993
- Chi phí nhân công	23.364.979.340	10.651.852.418
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.127.958.994	3.684.736.011
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	235.277.198.286	180.569.149.191
- Trích lập dự phòng	2.663.220.663	8.835.907.335
- Chi phí bằng tiền khác	11.359.131.048	13.027.949.181
Cộng	**278.014.549.937**	**217.673.591.129**

8 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập từ tổ chức sự kiện	510.000.000	-
- Các khoản khác	608.759.859	165.070.450
Cộng	**1.118.759.859**	**165.070.450**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

9 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản phạt chậm nộp thuế	6.005.716.820	3.498.992.050
- Các khoản phạt khác	1.684.939.498	2.004.477.164
- Các khoản khác	1.181.904.781	414.299.044
Cộng	**8.872.561.099**	**5.917.768.258**

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	16.354.379.758	7.588.185.251
Cộng	**16.354.379.758**	**7.588.185.251**

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**66.262.593.272**	**25.084.795.511**
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	7.884.519.885	12.856.130.742
* Chi phí khấu hao không được trừ	*351.378.750*	*351.378.750*
* Chi phí không được trừ	*7.297.561.099*	*4.410.092.399*
* Chi phí lãi vay không được trừ	-	*6.340.333.935*
* Chi phí không được trừ theo biên bản kiểm tra thuế	*235.580.036*	*1.754.325.658*
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	**74.147.113.157**	**37.940.926.253**
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**16.354.379.758**	**7.588.185.251**
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	14.829.422.631	7.237.320.119
+ Chênh lệch Thuế TNDN điều chỉnh theo biên bản kiểm tra thuế	1.524.957.127	350.865.132

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

1.1. Cho thuê hoạt động

Khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Năm nay	Năm trước
Trong vòng một năm	2.521.861.818	2.156.072.727
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	4.025.634.145	5.604.076.000
Sau năm năm	1.725.146.102	2.304.929.702
Cộng	**8.272.642.065**	**10.065.078.429**

1.2 Thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai cho hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Năm nay	Năm trước
Trong vòng một năm	9.761.090.453	2.877.680.016
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	2.581.790.581	3.623.157.351
Cộng	**12.342.881.034**	**6.500.837.367**

2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không có

3 . Thông tin về các bên liên quan

3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	Công ty con
Công ty CP Đông Tây Holding	Công ty con
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	Công ty liên kết
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây	Đầu tư khác
Công ty CP Đông Tây Hospitality	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đông Tây Homes	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đông Tây Hà Nội	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đông Tây Realty	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP VN Realty (Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đông Tây MB	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Ông Nguyễn Thái Bình	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17/10/2025)
Ông Trần Văn Hiệp	Thành viên HĐQT
Ông Nghiêm Vũ Hải	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13/4/2026)
Ông Phạm Duy Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Lưu Thị Tường Vy	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Cá nhân có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Bà Phạm Mai Trang	Cá nhân có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Ông Nguyễn Thái Sơn	Cá nhân có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Bà Phạm Thị Hoàng	Cá nhân có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Ông Nguyễn Hoàng Bảo	Cổ đông
Ông Phạm Minh Tuấn	Cổ đông
Ông Đoàn Bảo Luân	Cổ đông

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thái Bình	967.111.111	830.538.462
Ông Trần Văn Hiệp	765.489.796	594.384.615
Ông Nghiêm Vũ Hải	763.222.222	644.384.615

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm tài chính như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay
Công ty CP Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa	Mua dịch vụ	835.752.307
	Chi phí lãi vay	898.722.000
	Thanh toán nợ phải trả khác	5.247.501.231
	Trả tiền vay	23.305.500.000
	Thanh toán lãi vay	3.900.972.692
	Thanh toán phải trả người bán	1.474.037.350
	Tăng các khoản phải thu khác	27.278.474.408
	Giảm các khoản phải thu khác	71.695.011.516
Công ty CP Đông Tây Holding	Chuyển tiền cho vay	130.300.000.000
	Lãi cho vay	496.900.000
Công ty CP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	Mua dịch vụ	3.185.701.932
	Bán dịch vụ	111.365.623
	Thu tiền khoản phải thu khách hàng	4.754.554.264
Công ty CP BĐS Đông Tây Property	Mua dịch vụ	4.153.377.880
	Bán dịch vụ	871.129.701
	Thu tiền khoản phải thu khách hàng	748.153.150
	Thanh toán phải trả người bán	3.920.680.013
Công ty CP Đông Tây Hospitality	Bán dịch vụ	1.948.800.000
	Mua dịch vụ	85.916.680
	Thu tiền khoản phải thu khách hàng	2.230.306.266
	Thu tiền khoản Phải thu khác	100.000.000
Công ty CP Đông Tây Homes	Thanh toán phải trả người bán	45.468.000
Công ty CP Đông Tây Hà Nội	Mua dịch vụ	119.147.838
	Thu tiền khoản Phải thu khách hàng	952.296.613
	Thanh toán phải trả người bán	151.052.537
Công ty CP VN Realty	Bán dịch vụ	44.907.624.231
(Công ty CP Tập đoàn Đông Tây)	Mua dịch vụ	178.430.000.198
	Thu tiền khoản Phải thu khác	5.263.254.615
	Thanh toán phải trả người bán	197.108.520.423
	Chi trả hộ	200.000.000
Công ty CP Đông Tây MB	Mua dịch vụ	790.104.345
	Thu tiền khoản Phải thu khác	6.812.065.564
	Thanh toán phải trả người bán	677.472.195

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay
Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây	Hoàn trả tiền	2.074.000.000
Ông Nguyễn Thái Bình	Tạm ứng	2.600.000.000
	Hoàn ứng	61.947.304.011
	Thu hộ tiền booking	3.000.000.000
	Chi hộ tiền booking	2.000.000.000
	Thuế TNCN chuyển nhượng vốn	78.250.000
	Mượn tiền	10.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Tạm ứng	289.809.999.999
	Hoàn ứng	338.935.999.999
	Thu hộ tiền booking	67.610.000.000
	Chi hộ tiền booking	68.298.744.286
Ông Trần Văn Hiệp	Hoàn ứng	44.000.000.000
	Hoàn tiền giữ chỗ	100.000.000
Ông Nghiêm Vũ Hải	Hoàn ứng	20.500.000.000
	Hoàn tiền giữ chỗ	50.000.000
Ông Phạm Duy Hiếu	Hoàn tiền giữ chỗ	278.000.000
Ông Nguyễn Thái Sơn	Hoàn ứng	29.500.000.000
Ông Đoàn Bảo Luân	Hoàn ứng	36.000.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Bảo	Hoàn ứng	28.496.800.455
Ông Phạm Minh Tuấn	Giữ chỗ	750.000.000
	Hoàn tiền giữ chỗ	400.000.000

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau được trình bày tại các thuyết minh số: V.2, V.3, V.4, V.5, V.6, V.12, V.14, V.15, V.16, V.17.

4 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

5 . Công cụ tài chính

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

6 . Tài sản đảm bảo

- Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty đã sử dụng các khoản phải thu, hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng. Giá trị sổ sách của các tài sản thế chấp như sau:

	Năm nay
Đầu tư vào công ty con	211.799.139.606
Bất động sản đầu tư	116.474.979.920

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

- Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025.

7 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS). Tuy nhiên, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã điều chỉnh hồi tố theo Biên bản kiểm tra ngày 06/05/2026 và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3870/QĐ-XPHC ngày 08/05/2026 của Thuế Cơ Sở 2 Thành Phố Hồ Chí Minh, ảnh hưởng các điều chỉnh sai sót đối với một số khoản mục như sau:

TT	Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu đầu kỳ trước khi trình bày lại	Số liệu đầu kỳ được trình bày lại	Chênh lệch
	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
1	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	28.710.730.982	31.867.109.957	3.156.378.975
2	LNST chưa phân phối năm nay	421b	20.652.989.235	17.496.610.260	(3.156.378.975)
					-
	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG				
1	Chi phí khác	32	3.112.254.415	5.917.768.258	2.805.513.843
2	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	7.237.320.119	7.588.185.251	350.865.132
	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG				
1	Lợi nhuận trước thuế	01	27.890.309.354	25.084.795.511	(2.805.513.843)
2	(Tăng)/giảm các khoản phải trả	11	(13.271.889.985)	(10.466.376.142)	2.805.513.843

Lập, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Võ Thị Trang	Vương Thị Quốc Hương	Nguyễn Thái Bình