

DONG TAY LAND

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

CÔNG TY

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
DANH MỤC VIẾT TẮT	3
TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI	3
THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT	4
I. Thông tin chung	6
1. Thông tin khái quát	6
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	7
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	8
4. Định hướng phát triển	9
5. Các rủi ro	11
II. Tình hình hoạt động trong năm	13
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	13
2. Tổ chức và nhân sự	14
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	18
4. Tình hình tài chính	19
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	21
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	25
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc	27
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	27
2. Tình hình tài chính	27
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	28
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	29
5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	30
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty	30
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	31
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội	31
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty	32
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	32
V. Quản trị công ty	34
1. Hội đồng quản trị	34
2. Ban Kiểm soát	37
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	39
VI. Báo cáo tài chính	46
1. Ý kiến kiểm toán	46
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán	46

DANH MỤC VIẾT TẮT

Công ty/DTLand	:	Công ty Cổ phần Đông Tây Land
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
HDQT	:	Hội đồng quản trị
BKS	:	Ban kiểm soát
TGD	:	Tổng Giám đốc
BCTC	:	Báo cáo tài chính
CTCP	:	Công ty Cổ phần
GDP	:	Tổng sản phẩm quốc nội
CPI	:	Chỉ số giá tiêu dùng
FED	:	Cục Dự trữ Liên bang Mỹ
NHNN	:	Ngân hàng Nhà nước

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Tầm nhìn

Trở thành Nhà phát triển & phân phối bất động sản hàng đầu Việt Nam với tôn chỉ hoạt động
“Trọng chữ Tín - Vẹn niềm Tin”

Sứ mệnh

♦ VỚI KHÁCH HÀNG

Cung cấp những sản phẩm đầu tư chất lượng cao, sinh lời tốt, góp phần nâng cao chất lượng sống và tạo ra giá trị bền vững cho tương lai

♦ VỚI ĐỐI TÁC

Đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển, kiến tạo cơ hội đầu tư hấp dẫn và dài hạn

♦ VỚI NHÂN SỰ

Tạo dựng môi trường làm việc năng động, nhân văn, sáng tạo và công bằng, giúp mỗi cá nhân phát triển tài năng và đạt được thu nhập xứng đáng

Giá trị cốt lõi

♦ TÍN NHIỆM

Chúng tôi giữ vững niềm tin với Khách hàng, Đối tác & Nhân sự bằng việc thực hiện đúng hoặc vượt trội những gì cam kết

◆ LINH HOẠT

Chúng tôi không ngừng cập nhật & liên tục đổi mới để mang đến giá trị toàn diện nhất cho khách hàng

◆ CÂN BẰNG

Chúng tôi tạo ra môi trường cân bằng giữa lợi ích Công ty - Khách hàng - Chủ đầu tư, giữa kinh doanh & hoạt động xã hội, giữa công việc & đời sống nhân viên

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi: Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên,

Năm 2025 đánh dấu một năm nhiều chuyển động của kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Sau giai đoạn điều chỉnh, thị trường từng bước phục hồi cùng với những chuyển biến tích cực về chính sách, pháp lý và tín dụng. Tuy nhiên, sự phục hồi vẫn diễn ra không đồng đều, mức độ cạnh tranh ngày càng cao và yêu cầu của khách hàng đối với chất lượng sản phẩm, dịch vụ ngày càng khắt khe. Trong bối cảnh đó, việc duy trì nền tảng hoạt động, chủ động thích ứng và chuẩn bị nguồn lực cho chu kỳ tăng trưởng mới là những ưu tiên quan trọng của Đông Tây Land.

Trên hành trình hơn 10 năm phát triển với tôn chỉ “Trọng chữ Tín – Vẹn niềm Tin”, Đông Tây Land tiếp tục kiên định với định hướng lấy khách hàng, đối tác và chất lượng dịch vụ làm nền tảng. Năm 2025, hoạt động môi giới tiếp tục là động lực tăng trưởng chủ yếu của Công ty. Doanh thu thuần đạt 558,8 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 33,2 tỷ đồng. Những kết quả này phản ánh sự nỗ lực của toàn hệ thống trong việc duy trì hoạt động kinh doanh, củng cố quan hệ hợp tác với các chủ đầu tư và từng bước nâng cao hiệu quả phân phối trong điều kiện thị trường còn nhiều thách thức.

Bên cạnh kết quả kinh doanh, năm 2025 cũng ghi nhận những bước tiến quan trọng trong việc củng cố nền tảng phát triển của Công ty. Hệ thống phân phối tiếp tục được mở rộng trên phạm vi toàn quốc, đặc biệt tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và miền Đông Nam Bộ; đồng thời Công ty từng bước mở rộng hoạt động ra thị trường quốc tế. Song song đó, Đông Tây Land đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản trị và vận hành, hoàn thiện các quy trình nội bộ và chú trọng phát triển đội ngũ nhân sự. Đây là những nền tảng quan trọng để Công ty nâng cao năng lực cạnh tranh và khả năng thích ứng trong giai đoạn tiếp theo.

Bước vào năm 2026, Hội đồng Quản trị xác định đây là thời điểm để tăng tốc trên nền tảng đã được xây dựng. Công ty đặt mục tiêu doanh thu thuần 860 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 120 tỷ đồng, tương ứng mức tăng lần lượt 54% và 261% so với thực hiện năm 2025. Để hiện thực hóa mục tiêu này, Đông Tây Land sẽ tiếp tục mở rộng có chọn lọc hệ thống văn phòng và sản phẩm phân phối, tập trung nguồn lực vào các dự án chủ lực, tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư uy tín và đa dạng hóa tệp khách hàng.

Cùng với mở rộng quy mô, Công ty sẽ đẩy mạnh chuyển đổi số, phát triển hoạt động kinh doanh trên các nền tảng trực tuyến và từng bước nâng cao hiệu quả khai thác dữ liệu khách hàng. Chúng tôi cũng xác định con người là yếu tố quyết định chất lượng tăng trưởng. Vì vậy, Đông Tây Land sẽ tiếp tục đầu tư vào đào tạo, phát triển đội ngũ kinh doanh và quản lý, hoàn thiện

chính sách nhân sự và phúc lợi, hướng đến xây dựng một tập thể chuyên nghiệp, gắn kết và có năng lực thích ứng cao.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi gửi lời cảm ơn đến Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng Đông Tây Land. Đặc biệt, tôi trân trọng ghi nhận sự nỗ lực, tinh thần trách nhiệm và sự đồng lòng của toàn thể cán bộ nhân viên Công ty trong suốt thời gian qua.

Đông Tây Land tin rằng, với nền tảng được xây dựng bằng chữ Tín, được dẫn dắt bởi tinh thần Linh hoạt và Cân bằng, cùng sự đồng hành của Quý Cổ đông, Khách hàng và Đối tác, chúng ta sẽ tiếp tục vững bước trên hành trình kiến tạo những giá trị bền vững và đưa Đông Tây Land trở thành thương hiệu bất động sản uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.

Trân trọng,

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN THÁI BÌNH

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND
Tên Tiếng anh : DONG TAY LAND CORPORATION
Tên viết tắt : DONG TAY LAND CORP
Giấy CN ĐKDN số : 0312312011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 05 tháng 6 năm 2013, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 05 tháng 12 năm 2025
Vốn điều lệ : 800.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 800.000.000.000 đồng
Địa chỉ trụ sở chính : 192 Trần Nãi, Khu phố 2, Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh



Logo : **DONG TAY LAND**
Số điện thoại : 028.7308.7777
Số Fax : (028)
Website : www.dongtayland.vn
Email : info@dongtayland.vn
Mã cổ phiếu : DTR

Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Đông Tây Land được thành lập năm 2013 với tôn chỉ hoạt động “TRỌN CHỮ TÍN, VỆ NIỀM TIN”. Trải qua những cơ hội, thách thức và đón nhận nhiều thành công sau hơn 10 năm phát triển, Đông Tây Land đã vươn mình trở thành một trong những đơn vị phân phối bất động sản uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.

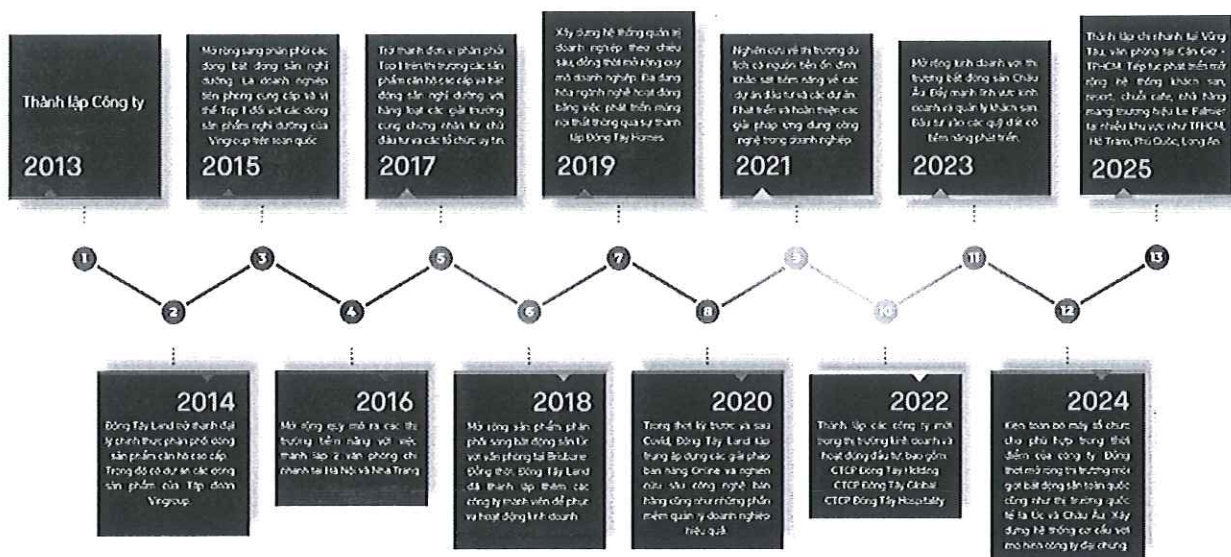
Trong số các thành tựu mà Đông Tây Land đạt được có thể kể đến những thành tích nổi bật như: Thương hiệu mạnh ASEAN, Thương hiệu tiêu biểu hội nhập Châu Á - Thái Bình Dương, nhiều năm liền đạt danh hiệu Top Sàn giao dịch BĐS xuất sắc nhất Việt Nam, trở thành đại lý Platinum Plus đầu tiên của chủ đầu tư Vinhomes, Danh hiệu Cầu Vàng 2023, Thương hiệu phân phối bất động sản tốt nhất Đông Nam Á 2025... cùng với đó là các giải thưởng lớn nhỏ về doanh nghiệp và cá nhân trong năm 2025 và 2026.

Trong hành trình phát triển, Đông Tây Land đã vươn mình mở rộng mảng quản lý - vận hành khách sạn, resort, nhằm tối ưu hiệu suất đầu tư vào các dự án bất động sản, thông qua việc thành lập công ty thành viên là Công ty TNHH Đầu tư thương mại du lịch Kim Sa - đơn vị chủ quản của resort Hồ Tràm. Trong đó nổi bật là Le Palmier Hồ Tràm Resort khi đạt được giải thưởng “Điểm đến nghỉ dưỡng tiêu biểu châu Á 2023”.

Bên cạnh đó, Đông Tây Land cũng đồng thời mở rộng lĩnh vực kinh doanh ở mảng đầu tư và phát triển dự án với thành viên là Đông Tây Holding. Các dự án bất động sản tại Cần Giuộc, Cần Đức và Thành phố Thủ Đức mà công ty ra mắt trong thời gian tới sẽ góp phần mang đến những sản phẩm chất lượng cho thị trường.

Với sứ mệnh và tầm nhìn dài hạn, Đông Tây Land đặt mục tiêu niêm yết trên sàn chứng khoán và phát triển các dự án mới trong năm 2025. Chiến lược kinh doanh linh hoạt và sáng tạo, tìm kiếm giải pháp đáng tin cậy và hiệu quả cho khách hàng - là chìa khóa giúp Đông Tây Land tiếp tục tạo ra giá trị khác biệt trong thị trường.

Các dấu mốc hình thành và phát triển của Đông Tây Land từ khi thành lập năm 2013 đến nay:



Các giải thưởng, sự kiện nổi bật:

- ◆ Công Ty Phân Phối BĐS Tốt Nhất Đông Nam Á 2025 - Dot Property Award
- ◆ Giải thưởng thương hiệu Quốc gia "Cầu Vàng" dành cho doanh nghiệp môi giới bất động sản xuất sắc
- ◆ Top 10 Sàn giao dịch bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam
- ◆ Thương hiệu mạnh ASEAN 2018
- ◆ Thương hiệu tiêu biểu hội nhập Châu Á - Thái Bình Dương 2018
- ◆ Hơn 50 giải thưởng lớn nhỏ được trao tặng bởi các Chủ đầu tư hàng đầu trong và ngoài nước

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh chính của Đông Tây Land tập trung vào ba trụ cột chính là Môi giới bất động sản, Đầu tư và phát triển dự án, và Lĩnh vực Hospitality.

- Địa bàn kinh doanh:

Địa bàn hoạt động kinh doanh của Đông Tây Land trải dài từ trong nước ra quốc tế, với mạng lưới hệ thống phân phối, chi nhánh và văn phòng đại diện rộng khắp cả nước nhằm hỗ trợ các mảng hoạt động từ môi giới, đầu tư đến vận hành khách sạn.

Hệ thống phân phối của Đông Tây Land hiện nay được mở rộng ra toàn quốc, đặc biệt có thể mạnh tại khu vực Miền Đông Nam bộ và khu vực Thành phố Hồ Chí Minh. DTLand không chỉ hoạt động trong nước mà còn mở rộng sang thị trường quốc tế, đặc biệt là tại nước Úc.

Trong năm 2026, Công ty đặt mục tiêu chiếm lĩnh thị trường toàn quốc bằng cách tiếp tục mở rộng quy mô kinh doanh, hệ thống sản phẩm phân phối và văn phòng tại các dự án trên khắp cả nước. Ngoài ra, Công ty cũng định hướng hợp tác và mở rộng thêm với các đối tác lớn tại Úc và quốc tế.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Công ty Cổ phần Đông Tây Land được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, Điều lệ của Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Theo đó, mô hình quản trị của Công ty bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý

- Các công ty con, công ty liên kết: *Tính tới ngày 31/12/2025*

❖ Công ty con:

Sst	Tên	Giấy chứng nhận ĐKDN	Địa chỉ	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ
-----	-----	----------------------	---------	--------------------	-------


```

graph TD
    DHD[Đại hội đồng cổ đông] --> BKS[Ban kiểm soát]
    DHD --> HDQT[Hội đồng quản trị]
    HDQT --> THQT[Thủ quỹ HĐQT]
    HDQT --> TGD[Tổng giám đốc]
    TGD --> PTGD[Phó tổng giám đốc]
    PTGD --> PTD[P. TGO Khối Kinh doanh]
    PTGD --> PDI[P. TGO Khối Đầu tư]
    PTGD --> PKQL[P. TGO Khối Quản lý Resort & Khách sạn]
    PTGD --> PTK[P. TGO Khối Bò - Tài chính]
    PTD --> PQT[P. Quản lý & PTDL]
    PTD --> PCH[P. Chuyên nhượng]
    PTD --> SP[Sản phẩm]
    PTD --> QLY[Quản lý dự án Môi giới BĐS]
    PTD --> HTS[Hệ thống San Inhouse]
    PDI --> QLYD[Quản lý dự án Môi giới BĐS]
    PDI --> PDI1[P. Liên kết phát triển và PT độc quyền các dự án BĐS]
    PDI --> PDI2[P. Đầu tư & phát triển dự án]
    PKQL --> QLYV[Quản lý vận hành, khai thác hệ thống Resort, Khách sạn của Công ty]
    PKQL --> VNH[Vận hành hệ thống được uỷ thác]
    PTK --> KTC[Khoản Tài chính]
    PTK --> KVH[Khoản Văn hành]
    KTC --> PDI3[P. Đầu tư]
    KTC --> PK[P. Kế toán]
    KTC --> PNV[P. Nhân sự]
    KTC --> PHC[P. Hành chính]
    KTC --> PM[P. PR - Marketing]
    KTC --> PPH[P. Pháp lý]
    KTC --> PAD[P. Admin]
    
```


1	Công ty Cổ phần Đông Tây Holding	0317372631	192 Trần Nỗ, Khu phố 2, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	355.000.000.000	98,87%
2	Công ty TNHH Đầu tư thương mại du lịch Kim Sa	3500883895	Áp Hồ Tràm, Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh	150.000.000.000	98%

❖ Công ty liên kết:

Stt	Tên	Giấy chứng nhận ĐKDN	Địa chỉ	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần bất động sản Đông Tây Property	0316629690	2/6 Đông Tây 1, Khu nhà ở 4,8ha, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	5.000.000.000	37,97%
2	Công ty Cổ phần Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng	0317194509	1431 Nguyễn Văn Linh, Khu phố Mỹ Toàn 2-H4, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	5.000.000.000	35%

❖ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Stt	Tên	Giấy chứng nhận ĐKDN	Địa chỉ	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Đông Tây	0309136493	2/6 Đông Tây 1, Khu nhà ở 4,8ha, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	100.000.000.000	17,82%

4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- **Quy mô công ty:** Tập trung mở rộng hệ thống văn phòng và sàn kinh doanh trên toàn quốc, đồng thời phát triển đội ngũ nhân sự về số lượng và chất lượng. Số hóa công tác quản trị và vận hành, xây dựng và ban hành chính sách quản lý linh hoạt.
- **Phát triển thương hiệu:** Hợp tác chiến lược với các chủ đầu tư uy tín. Xây dựng hình ảnh đội ngũ tác phong chuyên nghiệp và đẩy mạnh phủ sóng rộng rãi qua truyền thông đa phương tiện.
- **Mở rộng hoạt động kinh doanh:** Phát triển mảng đầu tư bất động sản và vận hành hospitality. Mở rộng thị trường và đa dạng tệp khách hàng từ nam ra bắc, trong và ngoài nước.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- **Mở rộng mạng lưới phân phối toàn quốc và thị trường quốc tế:**
 - Đặt các văn phòng dự án trên khắp cả nước, gia tăng số lượng các sàn kinh doanh hơn 30%.
 - Duy trì mạng lưới hơn 100 công ty đối tác liên kết, hơn 1.000 chuyên viên bán hàng từ Bắc vào Nam để tạo thành một hệ sinh thái phân phối mạnh mẽ.
 - Tiếp tục mở rộng thị trường và hợp tác với các đối tác lớn tại nước Úc và các thị trường quốc tế khác để đa dạng hóa tệp khách hàng.
- **Đa dạng hóa hệ sinh thái:**

- Lĩnh vực Hospitality: Đẩy mạnh mảng đầu tư, quản lý và vận hành khách sạn, resort và chuỗi F&B để tạo dòng tiền ổn định và tăng hiệu suất đầu tư.
- Phát triển và đầu tư dự án bất động sản: Phát triển các dự án bất động sản tại các khu vực tiềm năng như Cần Giuộc, Cần Đước (Long An) và Thành phố Thủ Đức.
- **Xây dựng thương hiệu:**
 - Duy trì và chọn lọc hợp tác với các chủ đầu tư lớn, danh tiếng để đảm bảo nguồn sản phẩm chất lượng.
 - Xây dựng hình ảnh đội ngũ nhân viên tác phong chuyên nghiệp.
 - Chiến lược truyền thông đa phương tiện để tăng mức độ nhận diện thương hiệu trong và ngoài nước.
- **Nâng cao năng lực quản trị:**
 - Tăng số lượng nhân sự ít nhất 30% và chú trọng đào tạo đội ngũ chuyên nghiệp, am hiểu thị trường từ cấp quản lý đến nhân viên.
 - Thực hiện chuyển đổi số, áp dụng công nghệ vào quản lý nhân sự, quản lý bán hàng và vận hành để giảm tối đa chi phí và nâng cao hiệu quả quản trị.
 - Ban hành các chính sách quản lý, kinh doanh và điều hành linh động, sát với diễn biến thực tế của thị trường.
- **Tài chính:**
 - Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận đạt mức 30%.
 - Hoàn tất đăng ký giao dịch trên sàn Upcom và kế hoạch niêm yết cổ phiếu Công ty để nâng cao uy tín và khả năng huy động vốn.

- Các mục tiêu phát triển bền vững

Mục tiêu về môi trường

- Triển khai các dự án có tính bền vững cao như Khu du lịch sinh thái kết hợp nông nghiệp công nghệ cao và Khu phức hợp sinh thái nhà vườn, bảo tồn các khu vực tự nhiên trong các dự án.
- Phân phối các dự án có mật độ xanh lớn từ các đối tác uy tín như Eco Retreat hay các khu nghỉ dưỡng vận hành theo tiêu chuẩn cao cấp gắn liền với thiên nhiên.
- Ứng dụng công nghệ số và các nền tảng trực tuyến vào kinh doanh nhằm giảm thiểu chi phí tài nguyên và tác động đến môi trường trong quá trình vận hành.
- Thực hiện quy trình phân loại và xử lý chất thải hiệu quả tại khách sạn, resort do Công ty vận hành.

Mục tiêu về xã hội và cộng đồng

- Duy trì các hoạt động an sinh xã hội góp phần cải thiện đời sống, tạo ra tác động tích cực và bền vững cho cộng đồng.

- Đảm bảo quyền lợi, phúc lợi cho nhân viên, xây dựng môi trường làm việc an toàn, công bằng và tạo cơ hội phát triển nghề nghiệp.
- Hợp tác với các doanh nghiệp địa phương, tạo cơ hội việc làm và phát triển kinh tế vùng.
- Ưu tiên sử dụng nguồn nhân lực và nguyên liệu, đặc sản địa phương trong chuỗi cung ứng của các khu nghỉ dưỡng.

5. Các rủi ro

a. Rủi ro kinh tế

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam năm 2025 duy trì đà tăng trưởng tích cực với GDP ước tăng 8,02%, hoạt động sản xuất, xuất khẩu và thu hút vốn đầu tư tiếp tục khởi sắc, thị trường bất động sản nói chung có điều kiện thuận lợi để phục hồi. Tuy nhiên, đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực môi giới bất động sản, kết quả kinh doanh vẫn chịu ảnh hưởng đáng kể từ các biến động kinh tế vĩ mô, đặc biệt là các yếu tố liên quan đến thu nhập, tín dụng và tâm lý người mua.

Mặc dù lạm phát được kiểm soát ở mức 3,31%, giá cả một số nhóm hàng thiết yếu như nhà ở, điện nước và dịch vụ y tế vẫn gia tăng, làm ảnh hưởng đến chi tiêu và khả năng tích lũy của người dân. Điều này có thể dẫn đến xu hướng thắt chặt chi tiêu, trì hoãn các quyết định đầu tư tài sản có giá trị lớn như bất động sản. Qua đó, nhu cầu giao dịch trên thị trường suy giảm, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu môi giới và tốc độ hấp thụ sản phẩm của Công ty.

Ngoài ra, dù đầu tư công tiếp tục được đẩy mạnh và góp phần cải thiện hạ tầng, tạo động lực cho thị trường bất động sản tại một số khu vực, nhưng hiệu ứng lan tỏa thường có độ trễ nhất định. Trong ngắn hạn, thị trường vẫn có thể ghi nhận sự phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc và khu vực, làm gia tăng rủi ro trong việc lựa chọn sản phẩm phân phối và định hướng kinh doanh của Công ty.

Trước những yếu tố trên, Công ty chủ động theo dõi sát diễn biến kinh tế vĩ mô, nhằm kịp thời điều chỉnh chiến lược kinh doanh, cơ cấu sản phẩm và thị trường mục tiêu. Đồng thời, Công ty tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư uy tín, đa dạng hóa nguồn hàng và nâng cao chất lượng dịch vụ môi giới nhằm cải thiện khả năng thích ứng, hạn chế tác động bất lợi và duy trì hiệu quả hoạt động kinh doanh.

b. Rủi ro lãi suất

Năm 2025, thị trường tài chính toàn cầu ghi nhận xu hướng nới lỏng tiền tệ khi Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) triển khai chu kỳ hạ lãi suất, tạo điều kiện để Ngân hàng Nhà nước Việt Nam điều hành chính sách tiền tệ theo hướng hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Mặt bằng lãi suất cho vay duy trì ở mức tương đối thấp đã góp phần cải thiện khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp và người dân.

Đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực môi giới bất động sản, lãi suất có ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu giao dịch trên thị trường thông qua khả năng tiếp cận tín dụng của khách hàng. Khi mặt bằng lãi suất tăng, chi phí vay mua bất động sản gia tăng, khiến khách hàng có xu hướng trì hoãn quyết định đầu tư hoặc thu hẹp quy mô giao dịch. Điều này dẫn đến sự sụt giảm thanh khoản thị trường, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu môi giới và hiệu quả kinh doanh của

Công ty. Ngược lại, trong trường hợp lãi suất giảm, mặc dù có thể kích thích nhu cầu, nhưng mức độ phục hồi của thị trường còn phụ thuộc vào tâm lý nhà đầu tư và triển vọng kinh tế chung.

Bên cạnh đó, biến động lãi suất cũng có thể tác động gián tiếp đến nguồn cung sản phẩm trên thị trường khi các chủ đầu tư điều chỉnh kế hoạch bán hàng, tiến độ triển khai hoặc chính sách giá phù hợp với điều kiện tín dụng. Điều này ảnh hưởng đến nguồn hàng và chiến lược phân phối của Công ty.

Ngoài ra, trong phạm vi hoạt động của mình, Công ty sử dụng vốn vay phục vụ vận hành và mở rộng kinh doanh ở các lĩnh vực khác, biến động lãi suất cũng có thể làm gia tăng chi phí tài chính và ảnh hưởng đến lợi nhuận.

Trước những rủi ro trên, Công ty chủ động theo dõi sát diễn biến lãi suất và chính sách tín dụng, đồng thời tăng cường hợp tác với các tổ chức tín dụng và chủ đầu tư để cập nhật các chương trình hỗ trợ tài chính cho khách hàng. Công ty cũng linh hoạt điều chỉnh chiến lược kinh doanh, tập trung vào các sản phẩm phù hợp với nhu cầu ở thực và khả năng tài chính của thị trường, qua đó hạn chế tác động bất lợi từ biến động lãi suất và duy trì hiệu quả hoạt động.

c. Rủi ro pháp luật

Công ty Cổ phần Đông Tây Land là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực môi giới bất động sản và đồng thời là công ty đại chúng, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật như Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Lao động, Luật Dân sự cùng các nghị định, thông tư hướng dẫn liên quan. Việc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật là yêu cầu bắt buộc nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh minh bạch, ổn định và bền vững.

Trong năm 2025, khung pháp lý liên quan đến lĩnh vực chứng khoán và kế toán tiếp tục được hoàn thiện với việc ban hành và sửa đổi một số văn bản quan trọng như Luật số 56/2024/QH15, Nghị định số 245/2025/NĐ-CP và Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Những thay đổi này đặt ra yêu cầu cao hơn đối với doanh nghiệp trong việc tuân thủ quy định về công bố thông tin, quản trị công ty, chế độ kế toán cũng như minh bạch tài chính.

Đối với doanh nghiệp môi giới bất động sản, rủi ro pháp lý còn phát sinh từ việc phân phối sản phẩm không đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp lý, cung cấp thông tin chưa chính xác hoặc chưa đầy đủ cho khách hàng, hoặc không tuân thủ các quy định liên quan đến hợp đồng, giao dịch và hoạt động môi giới. Bên cạnh đó, sự thay đổi, bổ sung của hệ thống pháp luật có thể ảnh hưởng đến quy trình kinh doanh, chi phí tuân thủ và tiến độ triển khai các hoạt động bán hàng của Công ty.

Trước những rủi ro trên, Công ty chủ động cập nhật và theo dõi sát sao các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời tăng cường kiểm soát nội bộ trong hoạt động môi giới và phân phối sản phẩm. Công ty cũng chú trọng đào tạo đội ngũ nhân sự về tuân thủ pháp lý, chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ và phối hợp chặt chẽ với các đối tác, chủ đầu tư nhằm đảm bảo các sản phẩm phân phối đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp lý theo quy định. Qua đó, Công ty hướng đến việc hạn chế tối đa các rủi ro pháp lý và duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, minh bạch.

d. Rủi ro cạnh tranh

Thị trường môi giới bất động sản tại Việt Nam là lĩnh vực có mức độ cạnh tranh cao, với sự tham gia của nhiều doanh nghiệp trong nước, từ các sàn giao dịch quy mô lớn đến các đơn vị môi giới nhỏ lẻ và đội ngũ môi giới cá nhân.

Đối với Công ty Cổ phần Đông Tây Land, cạnh tranh không chỉ đến từ quy mô và thương hiệu của các doanh nghiệp lớn mà còn từ sự linh hoạt của các đơn vị môi giới nhỏ lẻ. Các đối thủ có thể cạnh tranh trên nhiều phương diện như nguồn hàng phân phối, chính sách bán hàng, mức hoa hồng, chất lượng dịch vụ, năng lực đội ngũ kinh doanh và khả năng tiếp cận khách hàng thông qua các kênh marketing. Đặc biệt, trong bối cảnh thị trường bất động sản có dấu hiệu phân hóa và thanh khoản chưa ổn định, việc cạnh tranh để giành quyền phân phối các dự án có pháp lý minh bạch, chủ đầu tư uy tín càng trở nên gay gắt.

Bên cạnh đó, xu hướng chuyển đổi số trong lĩnh vực bất động sản cũng làm gia tăng áp lực cạnh tranh khi các nền tảng công nghệ, ứng dụng trực tuyến và kênh bán hàng số phát triển mạnh, cho phép khách hàng tiếp cận thông tin dễ dàng hơn và giảm sự phụ thuộc vào môi giới truyền thống. Điều này đòi hỏi Công ty phải liên tục đổi mới phương thức tiếp cận khách hàng và nâng cao chất lượng dịch vụ để duy trì lợi thế cạnh tranh.

Trước những rủi ro trên, Công ty định hướng phát triển theo hướng nâng cao chất lượng dịch vụ môi giới, xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp và tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư uy tín nhằm đảm bảo nguồn sản phẩm ổn định. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong hoạt động bán hàng và marketing, đa dạng hóa kênh tiếp cận khách hàng, qua đó nâng cao năng lực cạnh tranh và củng cố vị thế trên thị trường.

e. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã đề cập, hoạt động kinh doanh của Công ty còn có thể chịu tác động từ các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh hoặc các sự cố môi trường. Đây là những sự kiện khó dự báo, có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh thông qua việc gián đoạn giao dịch, hạn chế khả năng tiếp cận khách hàng hoặc làm suy giảm nhu cầu thị trường trong từng giai đoạn.

Đối với doanh nghiệp môi giới bất động sản, các yếu tố này có thể tác động gián tiếp đến hiệu quả kinh doanh khi làm gián đoạn hoạt động mở bán, sự kiện giới thiệu sản phẩm, cũng như ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án của chủ đầu tư, từ đó làm giảm nguồn cung sản phẩm và kéo dài thời gian ghi nhận doanh thu. Bên cạnh đó, các rủi ro môi trường và thiên tai tại một số khu vực cũng có thể ảnh hưởng đến tâm lý khách hàng và quyết định đầu tư bất động sản.

Ngoài ra, trong trường hợp xảy ra các sự cố quy mô lớn như dịch bệnh, hoạt động kinh doanh trực tiếp có thể bị hạn chế, buộc Công ty phải điều chỉnh phương thức vận hành và bán hàng, qua đó có thể phát sinh thêm chi phí và ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động trong ngắn hạn.

Trước những rủi ro này, Công ty chủ động xây dựng các phương án ứng phó nhằm đảm bảo tính liên tục trong hoạt động kinh doanh, bao gồm đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong bán hàng và quản lý, đa dạng hóa kênh tiếp cận khách hàng và tăng cường năng lực vận hành linh hoạt. Đồng thời, Công ty thực hiện các biện pháp phòng ngừa như mua bảo hiểm cho người lao động và tài sản, cũng như thường xuyên rà soát, cập nhật các kịch bản xử lý rủi ro nhằm hạn chế tối đa các tác động tiêu cực khi xảy ra sự cố.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

Phân tích cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp

Đơn vị tính: Triệu đồng

KHOẢN MỤC	Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần từ bất động sản	11.777	3%	-	-
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ môi giới	298.507	76%	478.552	86%
Doanh thu dịch vụ khác	81.559	21%	80.256	14%
Tổng doanh thu thuần	391.843	100%	558.808	100%

KHOẢN MỤC	Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng/DTT	Giá trị	Tỷ trọng/DTT
Lợi nhuận gộp từ bất động sản	-	-	-	-
Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ môi giới	98.379	33%	161.310	34%
Lợi nhuận gộp dịch vụ khác	10.694	13%	7.570	9%
Tổng Lợi nhuận gộp	109.073	28%	168.880	30%

Năm 2025, tình hình kinh tế thế giới và Việt Nam đều có những chuyển biến tích cực, GDP Việt Nam tăng và mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp đã kích cầu trong lĩnh vực bất động sản. Thị trường bất động sản năm 2025 chứng kiến một năm hồi phục cả về nguồn cung và giá bán, thanh khoản và số lượng giao dịch cũng tăng mạnh.

Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo Công ty đã có những chỉ đạo kịp thời giúp Công ty đạt kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2025. Doanh thu thuần của Công ty năm 2025 đạt 559 tỷ đồng, tăng 43% so với năm 2024. Doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ môi giới là hoạt động kinh doanh chính của Công ty, chiếm 86% trên cơ cấu tổng doanh thu. Bên cạnh đó, đây cũng là mảng kinh doanh có biên lợi nhuận tốt với mức 34% năm 2025. Theo đó, lợi nhuận gộp năm 2025 đạt hơn 168 tỷ đồng, tăng 55% so với cùng kỳ năm trước.

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

STT	Thành viên	Chức vụ	Đại diện sở hữu		Sở hữu cá nhân	
			Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
1	Nghiêm Vũ Hải	Tổng Giám đốc	0	0%	200.000	0,25%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

2	Trần Văn Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	200.000	0,25%
3	Vương Thị Quốc Hương	Kế toán trưởng	0	0%	0	0%

- Sơ yếu lý lịch:

ÔNG NGHIÊM VŨ HẢI - TỔNG GIÁM ĐỐC

- **Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Quản trị khách sạn và du lịch
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
- **Chức vụ tại các tổ chức khác** :
 - Thành viên HĐQT - CTCP Đông Tây Holding
 - Thành viên HĐQT - CTCP Đông Tây Hospitality
 - Tổng Giám đốc - CTCP Đầu tư Đông Tây Realty (CTCP Đầu tư Metro World)
- **Quá trình công tác:**
 - + Từ 2015 - 2016 : Chuyên viên kinh doanh Công ty Cổ phần Đông Tây Land
 - + Từ 2016-2018 : Trưởng phòng kinh doanh Công ty Cổ phần Đông Tây Land
 - + Từ 2018 - 2021 : Giám đốc kinh doanh Công ty Cổ phần Đông Tây Land
 - + Từ 2021 – 12/04/2026 : Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đông Tây Land
 - + Từ 13/04/2026 - nay : Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đông Tây Land

ÔNG TRẦN VĂN HIỆP - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

- **Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Kế toán – Tài chính
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
- **Chức vụ tại các tổ chức khác** :
 - Chủ tịch hội đồng thành viên - Công ty TNHH Xây dựng và Nội thất Tây Thành Phố
 - Thành viên Hội đồng quản trị - Công Ty Cổ Phần Đông Tây Hospitality
 - Thành viên Hội đồng quản trị - Công Ty Cổ Phần Đông Tây Holding
 - Thành viên HĐQT - CTCP Đông Tây Homes

- Chủ tịch Hội đồng thành viên - Công ty TNHH Trang Sức Kim Lộc Phát

▪ **Quá trình công tác:**

- + Từ 2004 - 2007 : Kế toán tại Công ty TNHH TM-DV Toàn Gia Thịnh
- + Từ 2007 - 2011 : Trưởng phòng Tài chính kế toán – Công ty Cổ phần Toàn Gia Thịnh
- + Từ 2011 - 2017 : Giám đốc điều hành – Công ty Cổ phần Đầu Tư Long Cơ
- + Từ 2017 - 2020 : Giám đốc – Công ty TNHH Xây dựng và Nội thất Tây Thành Phố
- + Từ 2020 - nay : Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đông Tây Land

BÀ VƯƠNG THỊ QUỐC HƯƠNG – KẾ TOÁN TRƯỞNG

- **Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Kế toán – Kiểm toán
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Kế toán trưởng
- **Chức vụ tại các tổ chức khác** : Không có
- **Quá trình công tác:**
 - + Từ 03/2013 – 04/2014 : Kế toán tổng hợp – CTCP Công nghiệp Giao thông Đông Hải
 - + Từ 04/2014 – 06/2018 : Kế toán trưởng – CTCP Bất động sản Seaholdings
 - + Từ 07/2018 – 06/2025 : Kế toán trưởng – CTCP Đầu tư Seareal-S
 - + Từ 10/2025 – nay : Kế toán trưởng – CTCP Đông Tây Land

- Những thay đổi trong ban điều hành:

SĐT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nghiêm Vũ Hải	TGD (Bổ nhiệm 13/04/2026)
2	Ông Nguyễn Thái Bình	TGD (Miễn nhiệm 17/10/2025)
3	Ông Trần Văn Hiệp	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm 16/10/2025)
4	Bà Vương Thị Quốc Hương	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm 17/10/2025)

- Số lượng cán bộ, nhân viên năm 2025:

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
A	Theo trình độ		
1	Đại học và trên Đại học	80	74,8%
2	Cao đẳng	18	16,8%
3	Trung cấp	02	1,9%
4	Dưới Trung cấp	07	6,5%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động		
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	0	0
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	89	83,2%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	18	16,8%
C	Theo giới tính		
1	Nam	53	49,5%
2	Nữ	54	50,5%
Tổng cộng		107	100%

Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

Chính sách lương, thưởng, và phúc lợi được Công ty xây dựng nhằm đảm bảo sự hài lòng và phát triển bền vững cho nhân viên trong môi trường làm việc. Cụ thể như:

- Đánh giá tăng lương định kỳ: DTLAND thực hiện việc đánh giá và xét tăng lương định kỳ hàng năm để đảm bảo rằng nhân viên được công nhận và thưởng thức lợi ích tăng lương thích đáng. Quá trình này dựa trên hiệu suất công việc, đóng góp cá nhân và cả sự phát triển cá nhân của mỗi nhân viên.
- Thưởng theo các dịp đặc biệt: DTLAND thực hiện các chương trình thưởng vào các dịp lễ, Tết, sinh nhật và cả thưởng lương tháng 13 cho nhân viên. Tuy nhiên, việc thưởng sẽ phụ thuộc vào tình hình kinh doanh để đảm bảo tính bền vững và khả năng tài chính của Công ty.
- Thưởng hiệu quả kinh doanh: Để khuyến khích sự đóng góp vào sự thành công toàn cầu, DTLAND thiết lập chính sách thưởng hiệu quả kinh doanh. Nhân viên có cơ hội tham gia vào lợi ích tài chính khi Công ty đạt được các mục tiêu kinh doanh quan trọng.
- Tham gia bảo hiểm theo quy định: DTLAND cam kết tuân thủ luật pháp liên quan đến bảo hiểm xã hội như Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm tai nạn,... Nhân viên sẽ được đảm bảo quyền lợi bảo hiểm đầy đủ theo quy định của pháp luật.
- Chăm sóc đối với nhân viên và gia đình: DTLAND luôn chú trọng đến khía cạnh nhân văn và tạo môi trường làm việc ấm áp. Chính vì vậy, Công ty thường xuyên thăm hỏi, viếng thăm nhân viên hoặc người thân của họ khi họ đối mặt với bất kỳ tình huống khó khăn nào như ốm đau, nằm viện hoặc mất.
- Quản lý nghỉ phép hiệu quả: DTLAND cung cấp chính sách quản lý nghỉ phép linh hoạt, bao gồm cả việc cho phép ứng dụng nghỉ phép cộng dồn hoặc đăng ký nghỉ phép trước.

Điều này giúp nhân viên tự quản lý thời gian làm việc và nghỉ ngơi một cách hiệu quả hơn.

- Chế độ lương tăng ca theo quy định: DTLAND đảm bảo rằng việc tăng ca sẽ được tính toán và thanh toán theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi và tính công bằng cho nhân viên.

Chính sách khác:

- Bên cạnh các chính sách về lương, thưởng và phúc lợi theo quy định, DTLAND còn tạo điều kiện làm việc thuận lợi cho người lao động giúp đảm bảo hiệu suất làm việc ở mức tốt nhất.
- Cụ thể, để giảm gánh nặng tài chính và đảm bảo tính đều đặn trong công việc, Công ty đã thiết lập chính sách hỗ trợ chi phí gửi xe hằng ngày cho nhân viên. Điều này giúp giảm bớt áp lực tài chính cho nhân viên và tạo điều kiện thuận lợi để họ tập trung vào công việc mà không phải lo lắng về việc di chuyển hàng ngày.
- Ngoài ra, để đảm bảo mọi nhân viên đều có mặc trang phục chuyên nghiệp và phù hợp với môi trường làm việc, Công ty trợ cấp chi phí đồng phục mỗi năm một lần. Điều này không chỉ giúp tạo sự nhất quán trong hình ảnh của Công ty mà còn thể hiện sự quan tâm đến vẻ ngoại hình của nhân viên.
- Hơn nữa, để hỗ trợ cán bộ công nhân viên thực hiện các nhiệm vụ công việc tại các địa điểm khác nhau, DTLAND cũng đã thiết lập chính sách trợ cấp chi phí đi công tác. Điều này giúp cho nhân viên có thể thực hiện công việc một cách hiệu quả mà không cần lo lắng về các chi phí đi lại và lưu trú trong lúc công tác.

Chính sách tuyển dụng

Công ty Cổ phần Đông Tây Land luôn hướng tới mục tiêu tuyển dụng đa dạng, chào đón tất cả những ứng viên đang quan tâm tìm kiếm một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp, hiệu quả và tràn đầy cơ hội thăng tiến. Để đạt được mục tiêu này, Công ty đã xây dựng các tiêu chí tuyển dụng rõ ràng và cụ thể theo từng vị trí công tác như: mô tả công việc, lương thưởng, phúc lợi, yêu cầu kinh nghiệm, bằng cấp,... Ngoài ra, đối với từng vị trí tuyển dụng DTLAND đều xây dựng một chương trình thử việc, đào tạo riêng biệt để đảm bảo nhân viên mới có cơ hội hòa nhập một cách tốt nhất và phát triển kỹ năng cần thiết cho vị trí của mình.

Bên cạnh đó, Công ty còn xây dựng chính sách định hướng cho nhân viên mới nhằm đảm bảo sự hòa nhập và hiệu suất làm việc cao cho các thành viên mới trong tổ chức. Cụ thể, đối với những nhân viên mới DTLAND luôn tổ chức giới thiệu văn hóa Công ty để giúp nhân viên mới có cơ hội hiểu về các quy tắc, văn hóa và giá trị được khuyến khích trong Công ty. Hơn nữa, DTLAND còn hướng dẫn bàn giao công việc để nhân viên mới có thể hiểu rõ hơn về công việc của mình và cách thức thực hiện. Điều này giúp họ tự tin hơn trong quá trình làm việc và đảm bảo hiệu suất làm việc cao.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

CÁC DỰ ÁN CÔNG TY ĐANG TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ

Stt	Dự án	Địa điểm	Quy mô (m2)	Loại hình	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
1	Khu du lịch sinh thái kết hợp Nông nghiệp Công nghệ Cao	Cần Giuộc, Long An	466.000	Boutique Resort & Village	900	2025 - 2029
2	Khu phức hợp Thương mại Du lịch kết hợp Sinh thái Nhà vườn Phong cách chữa lành	Cần Đước, Long An	742.000	Phức hợp TM-DL và Nhà ở	1.600	2026 - 2030

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng/giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.209.251	1.377.953	14%
2	Doanh thu thuần	391.843	558.808	43%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	16.396	59.677	264%
4	Lợi nhuận khác	(5.660)	(7.959)	-241%
5	Lợi nhuận trước thuế	10.736	51.718	382%
6	Lợi nhuận sau thuế	2.771	33.255	1.100%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,85	1,82
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,73	1,73
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Hệ số Nợ/Tổng tài sản		0,33	0,39
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu		0,49	0,63
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	10,43	14,39
(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)			
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,33	0,43
(Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)			
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,71%	5,95%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,34%	4,01%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,23%	2,57%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sxkd/Doanh thu thuần	%	4,18%	10,68%

Khả năng thanh toán:

Trong năm 2025, khả năng thanh toán của Đông Tây Land được duy trì ở mức an toàn và ổn định. Hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 1,82 lần, tuy có giảm nhẹ so với mức 1,85 lần của năm 2024 nhưng vẫn lớn hơn 1, đảm bảo tài sản ngắn hạn đủ để bao phủ các nghĩa vụ nợ đến hạn. Hệ số thanh toán nhanh duy trì ở mức 1,73, cho thấy tính thanh khoản của công ty rất tốt do đặc thù là doanh nghiệp dịch vụ môi giới bất động sản nên phần lớn tài sản lưu động tập trung ở dạng tiền và các khoản phải thu.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:

Về cơ cấu vốn, Công ty tăng cường sử dụng đòn bẩy tài chính để phục vụ cho các hoạt động đầu tư và mở rộng hoạt động kinh doanh. Hệ số Nợ/Tổng tài sản đã tăng từ 0,33 lên 0,39 và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu tăng từ 0,49 lên 0,63 trong năm 2025. Mặc dù tỷ lệ nợ phải trả có sự gia tăng, nhưng vốn chủ sở hữu vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nguồn vốn, giúp công ty duy trì được sự tự chủ tài chính cần thiết.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:

Do hoạt động kinh doanh chính của Công ty là môi giới bất động sản nên vòng quay hàng tồn kho duy trì ở mức cao. Năm 2025, hàng tồn kho không biến động nhiều, chủ yếu là nguyên vật liệu, hàng hóa phục vụ cho hoạt động vận hành resort, trong khi đó giá vốn từ hoạt động môi giới tăng do tăng trưởng ở hoạt động bán hàng. Do đó, vòng quay hàng tồn kho tăng mạnh từ 10,43 vòng lên 14,39 vòng. Vòng quay tổng tài sản cũng tăng từ 0,33 vòng lên 0,43 vòng, cho thấy mỗi đồng tài sản đầu tư đã mang lại nhiều doanh thu hơn so với năm trước đó.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:

Lợi nhuận sau thuế đạt hơn 36,2 tỷ đồng, tăng tới 1.100% so với mức 2,7 tỷ đồng của năm 2024. Các chỉ số tỷ suất sinh lời đều cải thiện mạnh mẽ: biên lợi nhuận ròng (ROS) tăng từ 0,71% lên

5,95%, lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) tăng từ 0,34% lên 4,01% và lợi nhuận trên tổng tài sản bình quân (ROA) đạt 2,57%. Kết quả này có được nhờ khả năng kiểm soát chi phí hiệu quả và việc tận dụng tốt đà phục hồi của thị trường bất động sản cao cấp.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a. Cổ phần:

Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 80.000.000 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 80.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phiếu

b. Cơ cấu cổ đông:

STT	Họ tên	Số lượng cổ đông (người)	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài	129	80.000.000	100%
1	Trong nước	129	80.000.000	100%
1.1	Nhà nước	0	0	0%
1.2	Tổ chức	0	0	0%
1.3	Cá nhân	129	80.000.000	100%
2	Nước ngoài	0	0	0%
2.1	Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0%
2.2	Cá nhân	0	0	0%
	Tổng cộng	129	80.000.000	100%
II	Cổ đông lớn, cổ đông khác	129	80.000.000	100%
1	Cổ đông lớn	1	58.806.000	73,51%
2	Cổ đông khác	128	21.194.000	26,49%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0%
	Tổng cộng	129	80.000.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty chốt tại ngày 06/03/2026

Ngày 25/03/2026, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có văn bản số 2308/UBCK-PTTT về việc thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty, theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 0%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỒNG TÂY LAND

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Thời điểm	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Giá trị vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
Thành lập Công ty 05/06/2013	1.000.000.000	1.000.000.000	Cổ đông góp vốn thành lập bằng tiền mặt 1/ Nguyễn Thái Bình - 510 triệu đồng (51%) 2/ Lê Thị Lan Anh - 150 triệu đồng (15%) 3/ Lê Thị Phương Loan - 190 triệu đồng (19%) 4/ Trần Văn Chính - 150 triệu đồng (15%)	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 05/6/2013
19/9/2013	6.000.000.000	5.000.000.000	Cổ đông góp thêm vốn bằng tiền mặt 1/ Nguyễn Thái Bình góp thêm 2,55 tỷ đồng bằng tiền mặt 2/ Lê Thị Lan Anh góp thêm 750 triệu đồng bằng tiền mặt 3/ Lê Thị Phương Loan góp thêm 950 triệu đồng bằng tiền mặt 4/ Trần Văn Chính góp thêm 750 triệu đồng bằng tiền mặt	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 19/9/2013
15/10/2013	6.000.000.000	-	Thay đổi cổ đông sáng lập 1/ Nguyễn Thái Bình - 3,06 tỷ đồng (51%) 2/ Lê Thị Lan Anh - 900 triệu đồng (15%) 3/ Lê Thị Phương Loan - 960 triệu đồng (16%) 4/ Trần Văn Chính - 900 triệu đồng (15%) 5/ Phạm Duy Hiếu - 180 triệu đồng (3%)	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 15/10/2013
15/5/2014	6.000.000.000	-	Thay đổi cổ đông sáng lập 1/ Nguyễn Thái Bình - 4,92 tỷ đồng (82%) 2/ Trần Văn Chính - 900 triệu đồng (15%) 3/ Phạm Duy Hiếu - 180 triệu đồng (3%)	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 15/5/2014
07/03/2017	20.000.000.000	14.000.000.000	Cổ đông góp thêm vốn bằng tiền mặt 1/ Nguyễn Thái Bình góp thêm 13,9 tỷ đồng bằng tiền mặt 2/ Trần Văn Chính góp thêm 100 triệu đồng bằng tiền mặt	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỒNG TÂY LAND

Thời điểm	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Giá trị vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
				06 ngày 07/3/2017
26/7/2019	50.000.000.000	30.000.000.000	Cổ đông góp thêm vốn bằng tiền mặt 1/ Ông Nguyễn Thái Bình góp 30 tỷ đồng bằng tiền mặt	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 26/7/2019
12/11/2019	100.000.000.000	50.000.000.000	Cổ đông góp thêm vốn bằng tiền mặt 1/ Ông Nguyễn Thái Bình góp 50 tỷ đồng bằng tiền mặt	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12/11/2019
29/12/2021	120.000.000.000	20.000.000.000	Cổ đông góp thêm vốn bằng tiền mặt 1/ Ông Nguyễn Thái Bình góp 20 tỷ đồng bằng tiền mặt	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 29/12/2021
28/02/2022	300.000.000.000	180.000.000.000	Cổ đông góp thêm vốn bằng tiền mặt 1/ Ông Nguyễn Thái Bình góp 180 tỷ đồng bằng tiền mặt	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 28/02/2022
28/11/2022	800.000.000.000	500.000.000.000	Cổ đông hiện hữu góp thêm vốn bằng tiền mặt 1/ Ông Nguyễn Thái Bình góp thêm 498 tỷ đồng bằng tiền mặt Phát hành riêng lẻ cho 2 cổ đông mới 1/ Ông Trần Văn Hiệp mua 100.000 cổ phần (Tương ứng 1 tỷ đồng theo mệnh giá)	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312312011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28/11/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

Thời điểm	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Giá trị vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
			2/ Ông Nghiêm Vũ Hải mua 100.000 cổ phần (Tương ứng 1 tỷ đồng theo mệnh giá)	

d. **Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không có

e. **Các chứng khoán khác:** Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

a. Tác động lên môi trường:

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp:

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực môi giới và phân phối bất động sản, do đó không phát sinh hoạt động sản xuất công nghiệp hoặc xây dựng trực tiếp. Nguồn phát thải khí nhà kính chủ yếu phát sinh từ việc sử dụng điện năng tại văn phòng làm việc, phương tiện đi lại phục vụ hoạt động kinh doanh và các hoạt động vận hành thường xuyên khác.

Do đặc thù ngành nghề, lượng phát thải khí nhà kính của Công ty ở mức thấp và không gây tác động đáng kể đến môi trường.

- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính:

Công ty khuyến khích ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý và điều hành nhằm giảm nhu cầu sử dụng giấy tờ, hạn chế các cuộc họp trực tiếp không cần thiết và tăng cường sử dụng các nền tảng họp trực tuyến. Đồng thời, Công ty thực hiện các biện pháp tiết kiệm điện, sử dụng thiết bị văn phòng có hiệu suất năng lượng cao và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cán bộ nhân viên.

b. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Do hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, Công ty không sử dụng nguyên vật liệu cho hoạt động sản xuất hoặc đóng gói sản phẩm. Các vật tư tiêu hao chủ yếu bao gồm giấy in, mực in, văn phòng phẩm và các vật dụng phục vụ hoạt động văn phòng. Công ty khuyến khích tái sử dụng giấy in và các vật tư văn phòng phù hợp nhằm giảm thiểu lượng chất thải phát sinh.

c. Tiêu thụ năng lượng:

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp:

Nguồn năng lượng tiêu thụ chủ yếu của Công ty là điện năng phục vụ hoạt động văn phòng, hệ thống máy tính, thiết bị điện tử, chiếu sáng và điều hòa không khí.

- Các sáng kiến tiết kiệm năng lượng:

Công ty thực hiện các biện pháp tiết kiệm năng lượng như tắt các thiết bị điện khi không sử dụng, sử dụng hệ thống chiếu sáng tiết kiệm điện, cài đặt chế độ tiết kiệm năng lượng cho thiết bị văn phòng và nâng cao ý thức sử dụng điện tiết kiệm trong toàn thể cán bộ nhân viên. Bên cạnh đó, Công ty đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong quản lý và kinh doanh nhằm tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên và giảm thiểu tiêu hao năng lượng trong hoạt động thường ngày.

d. Tiêu thụ nước:

- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:

Nguồn nước sử dụng của Công ty được cung cấp từ hệ thống cấp nước sinh hoạt tại các tòa nhà văn phòng nơi Công ty đặt trụ sở và địa điểm kinh doanh. Nước được sử dụng chủ yếu phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người lao động.

- Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng:

Do đặc thù hoạt động kinh doanh văn phòng, Công ty không có hệ thống tái chế hoặc tái sử dụng nước. Lượng nước sử dụng ở mức thấp và không gây ảnh hưởng đáng kể đến nguồn tài nguyên nước tại địa phương.

e. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh trường hợp vi phạm các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

f. Chính sách liên quan đến người lao động

Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

- Số lượng lao động năm 2025: 107 người.

- Mức lương trung bình đối với người lao động: 17.741.458 triệu đồng/người/tháng.

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Công ty xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn, bình đẳng và tạo điều kiện thuận lợi để người lao động phát huy năng lực, nâng cao hiệu quả công việc.

Hoạt động đào tạo người lao động:

Để đảm bảo sự ổn định và nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên, Công ty Cổ phần Đông Tây Land luôn chú trọng đến xây dựng chính sách phát triển nguồn nhân lực hiệu quả và toàn diện nhằm đảm bảo sự phát triển liên tục cho các nhân viên của Công ty. Điều này nhằm tăng cường năng lực chuyên môn và nghiệp vụ của người lao động, đồng thời giúp họ hoàn thành tốt các công việc được giao.

Cụ thể, DTLAND thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo để nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng quản lý và hiểu biết về văn hóa công ty. Những khóa đào tạo này không chỉ giúp nhân viên nắm vững kiến thức mới mà còn tạo cơ hội để họ chia sẻ và học hỏi lẫn nhau. Bên cạnh đó, DTLAND thường xuyên xem xét và đánh giá lại trình độ nhân viên để thực hiện tổ chức lại các khóa đào tạo để giúp nhân viên cải thiện hiệu suất công việc và phát triển cá nhân.

Ngoài ra, Công ty còn có chính sách hỗ trợ chi phí cho nhân viên khi họ có nhu cầu đăng ký các khóa học bên ngoài để nâng cao kiến thức chuyên môn. Tuy nhiên, nhân viên sẽ phải cam kết thời gian làm việc tại Công ty sau khi hoàn thành khóa học. Điều này đảm bảo rằng sự đầu tư vào đào tạo sẽ đem lại lợi ích tối đa cho cả hai bên.

Bên cạnh đó, DTLAND cũng đặc biệt quan tâm đến việc đào tạo những thực tập sinh để họ có thể trở thành nhân viên chính thức. Công ty thường tổ chức các khóa đào tạo chuyên sâu và hướng dẫn thực tế để giúp nhân viên mới phát triển năng lực và tự tin khi chuyển sang vị trí chính thức.

g. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty luôn quan tâm đến các hoạt động hướng tới cộng đồng và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp. Trong năm, Công ty tích cực tham gia hoặc đóng góp cho các chương trình thiện nguyện,

hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn, các hoạt động an sinh xã hội và các chương trình vì cộng đồng do địa phương hoặc các tổ chức xã hội phát động.

Thông qua các hoạt động này, Công ty mong muốn đóng góp tích cực cho sự phát triển bền vững của cộng đồng, đồng thời lan tỏa các giá trị nhân văn và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:

Dịch vụ môi giới bất động sản: Đây tiếp tục là động lực tăng trưởng chính của Công ty, chiếm 86% tổng doanh thu. Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản tăng mạnh, đạt hơn 478 tỷ đồng, tăng 60% so với năm 2024. Công ty giữ vững vị thế là đại lý phân phối hàng đầu cho các chủ đầu tư lớn như Vinhomes, Masterise, Nam Long, Khang Điền...

Lĩnh vực Hospitality: Hoạt động vận hành Resort (tiêu biểu là Le Palmier Hồ Tràm) duy trì dòng tiền ổn định khoảng 80 tỷ đồng/năm với tỷ suất lợi nhuận trên 18%.

Đầu tư dự án: Công ty đã triển khai đầu tư vào 02 dự án với tổng vốn trên 354 tỷ đồng trong năm 2025, tạo quỹ đất chiến lược tại Long An để chủ động nguồn thu trong tương lai và phù hợp với định hướng phát triển lâu dài của Công ty.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được:

Trong năm qua, Công ty tiếp tục mở rộng mạng lưới hoạt động thông qua việc đưa vào vận hành các văn phòng tại Vũng Tàu và Cần Giờ, qua đó từng bước xây dựng hệ thống phân phối ngày càng rộng khắp, nâng cao khả năng tiếp cận khách hàng và mở rộng thị trường. Bên cạnh đó, Công ty đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý và vận hành, triển khai hệ thống trình duyệt hồ sơ, phần mềm quản lý nhân sự và các công cụ quản trị nội bộ, góp phần số hóa quy trình, nâng cao hiệu quả phối hợp, kiểm soát và điều hành hoạt động của Công ty.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2024	31/12/2025	+/- %
I	TÀI SẢN NGẮN HẠN	398.430	591.951	49%
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	8.932	250.893	2709%
2	Các khoản phải thu ngắn hạn	358.032	311.093	-13%
3	Hàng tồn kho	26.724	27.481	3%
4	Tài sản ngắn hạn khác	4.742	2.484	-48%

II	TÀI SẢN DÀI HẠN	810.821	786.001	-3%
1	Các khoản phải thu dài hạn	354.819	354.819	0%
2	Tài sản cố định	2.854	2.166	-24%
3	Bất động sản đầu tư	244.055	294.998	21%
4	Tài sản dở dang dài hạn	62.309	-	-
5	Đầu tư tài chính dài hạn	20.336	21.181	4%
6	Tài sản dài hạn khác	126.448	112.837	-11%
	TỔNG TÀI SẢN	1.209.251	1.377.952	14%

b. Tình hình nguồn vốn

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2024	31/12/2025	+/- %
I	NỢ PHẢI TRẢ	396.703	532.149	34%
1	Nợ ngắn hạn	215.142	325.374	51%
2	Nợ dài hạn	181.561	206.775	14%
II	VỐN CHỦ SỞ HỮU	812.548	845.804	4%
1	Vốn góp của chủ sở hữu	800.000	800.000	0%
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	6.289	39.772	532%
3	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	6.259	6.032	-4%
	TỔNG CỘNG	1.209.251	1.377.953	14%

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm qua, Công ty tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức và hệ thống quản trị nội bộ theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả. Công ty đã xây dựng, rà soát và hoàn thiện các chính sách, quy trình quản lý và phê duyệt hồ sơ, đồng thời phân định rõ các cấp thẩm quyền phê duyệt, góp phần nâng cao hiệu quả kiểm soát, tăng tính minh bạch và rút ngắn thời gian xử lý công việc. Việc ứng dụng các công cụ số trong quản lý cũng được đẩy mạnh, hỗ trợ công tác điều hành và phối hợp giữa các bộ phận.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng hoàn thiện các chính sách nhân sự, đặc biệt là chính sách tiền lương, phúc lợi và các chế độ dành cho người lao động. Các chính sách được xây dựng theo hướng phù hợp với đặc thù hoạt động và từng bước nâng cao quyền lợi, tạo động lực làm việc, thu hút và giữ chân nhân sự. Qua đó, Công ty hướng đến xây dựng đội ngũ nhân sự ổn định, gắn kết và đáp ứng yêu cầu phát triển trong dài hạn.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	+/- %
				KH 2026/TH 2025
1	Doanh thu thuần	558.808	860.000	54%
2	Lợi nhuận sau thuế	33.255	120.000	261%

Phương pháp thực hiện:**Lĩnh vực môi giới bất động sản:**

- Mở rộng mạng lưới hoạt động: Công ty tiếp tục mở rộng hệ thống văn phòng đại diện tại các khu vực có tiềm năng phát triển, qua đó gia tăng độ phủ thị trường, nâng cao khả năng tiếp cận khách hàng và chủ động khai thác các cơ hội kinh doanh tại từng địa bàn.
- Tập trung vào các dự án chủ lực: Công ty ưu tiên nguồn lực cho các dự án có tiềm năng, pháp lý minh bạch và được thị trường quan tâm, đồng thời tăng cường phối hợp với chủ đầu tư trong hoạt động bán hàng và triển khai chính sách kinh doanh phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả phân phối. Các dự án trọng điểm bao gồm: Vinhomes Green Paradise, Vinhomes Hải Vân Bay, Vin Pearl Bay, Blanca City, Charmora City, Eco Retreat, The Privé, The Global City, La Pura, Maia Resort Hồ Tràm.
- Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh trực tuyến: Công ty tăng cường khai thác các nền tảng số và kênh bán hàng trực tuyến, đẩy mạnh hoạt động marketing trên môi trường số, nâng cao khả năng tiếp cận và tương tác với khách hàng, đồng thời từng bước hoàn thiện hệ thống quản lý dữ liệu và hỗ trợ hoạt động kinh doanh.
- Tăng cường đào tạo và phát triển nhân sự: Công ty chú trọng đào tạo đội ngũ kinh doanh về kiến thức sản phẩm, kỹ năng tư vấn, bán hàng và chăm sóc khách hàng; đồng thời tăng cường đào tạo nghiệp vụ và kỹ năng quản lý cho các cấp quản lý, qua đó nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Lĩnh vực đầu tư phát triển dự án:

- Phát triển dự án thông qua hợp tác với chủ đầu tư: Công ty tìm kiếm hợp tác với các chủ đầu tư, tham gia với vai trò đơn vị phát triển sản phẩm, tư vấn chiến lược, truyền thông và tổng đại lý phân phối, hướng đến mục tiêu phát triển 03 dự án/năm.
- Tập trung hoàn thiện pháp lý: Công ty ưu tiên nguồn lực triển khai các thủ tục pháp lý đối với 02 dự án tại Tây Ninh (Long An cũ), tạo cơ sở để đẩy nhanh tiến độ phát triển và khai thác dự án trong các giai đoạn tiếp theo.

Lĩnh vực Resort, F&B và hợp tác khai thác vận hành:

- Phát triển hoạt động vận hành: Hợp tác với các chủ đầu tư, nhà đầu tư trong vận hành Hotel, Resort và căn hộ du lịch tại các thành phố lớn, thông qua nền tảng vận hành số và đội ngũ kinh doanh – vận hành chuyên nghiệp dưới thương hiệu Đông Tây Hospitality.
- Đẩy mạnh tăng trưởng, mở rộng nguồn khách hàng và nâng cao hiệu quả khai thác, đồng thời từng bước nâng cấp cơ sở vật chất và chất lượng dịch vụ để đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của ngành du lịch.

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Giải trình Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

- Đối với Khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng: Do không thu thập được thư xác nhận, do đối tác thay đổi nhân sự phụ trách đối chiếu thư xác nhận nên không thể thu thập được hồ sơ cho kiểm toán viên. Tới nay, Đông Tây Land và đối tác vẫn đang thực hiện đối chiếu và thanh toán các khoản công nợ theo đúng tiến độ hợp đồng.

- Đối với Khoản Phải thu ngắn hạn khác: Đây là các khoản tiền đặt chỗ mua sản phẩm dự án do Công ty ủy thác cho cá nhân đứng tên đăng ký, giữ chỗ nhằm tạo lập nguồn sản phẩm phục vụ hoạt động kinh doanh. Theo thỏa thuận ủy thác, Công ty chuyển tiền đặt chỗ cho Chủ đầu tư dưới thông tin của cá nhân nhận ủy thác. Do đó, đơn vị kiểm toán không thu hồi được thư xác nhận khoản phải thu ngắn hạn từ các Chủ đầu tư do hồ sơ đặt chỗ đứng tên các cá nhân. Tuy nhiên, Công ty đã thu thập được đầy đủ thư xác nhận từ các cá nhân do Công ty ủy thác đầu tư.

Khi Chủ đầu tư mở bán, các suất đặt chỗ không được Công ty quyết định đầu tư sẽ được cá nhân nhận ủy thác thực hiện thủ tục thu hồi và hoàn trả toàn bộ tiền cho Công ty. Đối với các suất được quyết định đầu tư, tiền đặt chỗ sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc theo quy định của Chủ đầu tư để hình thành nguồn sản phẩm phục vụ hoạt động kinh doanh.

- Đối với Khoản Phải trả ngắn hạn khác: Đây là các khoản tiền khách hàng chuyển cho Công ty để đăng ký, giữ chỗ và hỗ trợ quyền ưu tiên mua sản phẩm tại các dự án do Công ty phân phối. Khi Chủ đầu tư chính thức mở bán, nếu khách hàng quyết định giao dịch, khoản tiền giữ chỗ được chuyển thành tiền đặt cọc hoặc cần trừ vào nghĩa vụ thanh toán của khách hàng với Chủ đầu tư. Trường hợp khách hàng không tiếp tục giao dịch, Công ty thực hiện hoàn trả tiền giữ chỗ; trường hợp khách hàng có nhu cầu chuyển sang dự án khác, khoản tiền được tiếp tục theo dõi và xử lý theo nguyện vọng của khách hàng.

Tại thời điểm kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025, phần lớn các khoản tiền giữ chỗ đã được Công ty hoàn trả cho khách hàng hoặc chuyển thành tiền đặt cọc, thanh toán cho Chủ đầu tư. Do số lượng khách hàng lớn và chủ yếu là khách hàng cá nhân, đơn vị kiểm toán không thu hồi được thư xác nhận đối với các khoản phải trả ngắn hạn này.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty.

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực môi giới và phân phối bất động sản, không trực tiếp tham gia hoạt động sản xuất công nghiệp hoặc xây dựng, do đó mức độ tác động đến môi trường tương đối thấp. Trong năm, việc tiêu thụ năng lượng và nước chủ yếu phục vụ cho hoạt động văn phòng, không phát sinh nguồn phát thải đáng kể ra môi trường.

Công ty luôn chú trọng thực hiện các biện pháp sử dụng hiệu quả tài nguyên, tiết kiệm điện, nước và văn phòng phẩm; đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, số hóa quy trình làm việc nhằm giảm thiểu việc sử dụng giấy tờ và hạn chế tác động đến môi trường. Trong năm báo cáo, Công ty không phát sinh vi phạm về môi trường và luôn tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật liên quan.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty xác định nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi quyết định sự phát triển bền vững. Trong năm, Công ty thực hiện đầy đủ các chính sách về tiền lương, thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các chế độ phúc lợi khác theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, kỹ năng bán hàng, kỹ năng quản lý và kiến thức pháp lý nhằm nâng cao năng lực của đội ngũ nhân sự. Môi trường làm việc được xây dựng theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch, tạo điều kiện để người lao động phát triển nghề nghiệp và gắn bó lâu dài với Công ty.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Song song với hoạt động kinh doanh, Công ty luôn ý thức trách nhiệm đối với cộng đồng và xã hội. Công ty tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ các chương trình thiện nguyện, đóng góp cho các hoạt động vì cộng đồng do các cơ quan, tổ chức và địa phương phát động.

Thông qua các hoạt động này, Công ty mong muốn góp phần chia sẻ trách nhiệm với xã hội, lan tỏa các giá trị nhân văn và xây dựng hình ảnh doanh nghiệp phát triển bền vững, hài hòa với lợi ích của cộng đồng và các bên liên quan.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Đánh giá tổng quan hoạt động kinh doanh

Công ty tiếp tục khẳng định được vị thế vững chắc trong ngành bất động sản thông qua việc phân phối các dự án lớn trong năm 2025. HĐQT ghi nhận nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc duy trì hoạt động ổn định ngay cả khi thị trường có nhiều biến động. Ban Tổng Giám đốc đã theo sát và đưa ra các chính sách bán hàng phù hợp với từng dự án và từng thời điểm của thị trường, áp dụng phương pháp bán hàng đa kênh mang lại kết quả hoạt động kinh doanh tốt năm 2025.

Tình hình tài chính

Công ty duy trì được cơ cấu tài chính ổn định với tỷ lệ nợ vay ở mức hợp lý, đảm bảo tốt khả năng thanh toán và tính linh hoạt trong đầu tư. Nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng lớn đã giúp giảm thiểu rủi ro tài chính cho doanh nghiệp.

Quản lý nhân sự

Chất lượng nguồn nhân lực được nâng cao rõ rệt thông qua các chương trình đào tạo chuyên sâu và định hướng phát triển nghề nghiệp dài hạn. HĐQT đánh giá cao các chính sách đãi ngộ, phúc lợi hợp lý đã giúp xây dựng môi trường làm việc chất lượng, giàu động lực và khuyến khích được sự sáng tạo của nhân viên.

Trách nhiệm môi trường

HĐQT đánh giá cao các sáng kiến của Công ty nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường trong các dự án bất động sản. Các biện pháp cụ thể bao gồm: Sử dụng năng lượng tái tạo và áp dụng các hệ thống chiếu sáng LED tiết kiệm năng lượng, triển khai các biện pháp tiết kiệm

nước và hệ thống thu hồi nước mưa để tái sử dụng, thực hiện các bước quan trọng để giảm phát thải khí nhà kính bằng cách sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện như vật liệu tái chế và vật liệu cách nhiệt cao. Những nỗ lực này không chỉ góp phần bảo vệ môi trường mà còn giúp Công ty giảm chi phí vận hành.

Trách nhiệm xã hội

Công ty đã thể hiện tốt vai trò đối với cộng đồng thông qua các hoạt động:

- Hỗ trợ cộng đồng: Thực hiện các hoạt động thiện nguyện, tài trợ cho các tổ chức từ thiện, trao học bổng cho học sinh nghèo và hỗ trợ các gia đình có hoàn cảnh khó khăn.
- Phát triển kinh tế địa phương: Tạo ra nhiều cơ hội việc làm, góp phần nâng cao thu nhập và kỹ năng cho lao động tại địa phương.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm qua. Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động và thách thức, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động triển khai các giải pháp điều hành linh hoạt, bám sát định hướng chiến lược đã được Hội đồng Quản trị thông qua, qua đó góp phần duy trì sự ổn định và từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc đã tích cực triển khai các kế hoạch kinh doanh phù hợp với diễn biến thị trường, chú trọng mở rộng nguồn sản phẩm, tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư uy tín và nâng cao chất lượng dịch vụ môi giới. Đồng thời, Công ty cũng đẩy mạnh phát triển hệ thống khách hàng, đa dạng hóa kênh bán hàng và từng bước ứng dụng công nghệ trong hoạt động kinh doanh, qua đó nâng cao năng lực cạnh tranh và khả năng thích ứng với các xu hướng mới của thị trường.

Trong công tác quản trị tài chính, Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hiệu quả nguồn lực của Công ty, đảm bảo cân đối tài chính, duy trì khả năng thanh khoản và kiểm soát chi phí hợp lý. Các quyết định đầu tư và sử dụng vốn được thực hiện trên cơ sở thận trọng, phù hợp với định hướng phát triển bền vững, góp phần bảo toàn và gia tăng giá trị cho cổ đông.

Hội đồng Quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, đồng thời kỳ vọng trong thời gian tới, Ban Tổng Giám đốc sẽ tiếp tục phát huy năng lực quản lý, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và tận dụng các cơ hội từ sự phục hồi của thị trường để đưa Công ty phát triển bền vững.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	+/- %
				KH 2026/TH 2025
1	Doanh thu thuần	558.808	860.000	54%
2	Lợi nhuận sau thuế	33.255	120.000	261%

- Về hoạt động kinh doanh:

- Hội đồng Quản trị định hướng Công ty mở rộng có chọn lọc mạng lưới phân phối, ưu tiên các khu vực có tiềm năng tăng trưởng và khả năng hấp thụ tốt, đồng thời từng bước nâng cao độ phủ thị trường và khả năng tiếp cận khách hàng.
 - Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực vào các dự án chủ lực, ưu tiên sản phẩm có pháp lý rõ ràng, chủ đầu tư uy tín và phù hợp với nhu cầu thị trường; đồng thời tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả phân phối.
 - Hội đồng Quản trị định hướng đẩy mạnh chuyển đổi số và kinh doanh đa kênh, tăng cường khai thác các nền tảng trực tuyến, dữ liệu khách hàng và công cụ công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả marketing, bán hàng và quản trị.
 - HĐQT định hướng tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư để tham gia phát triển dự án với vai trò đơn vị phát triển sản phẩm, tư vấn chiến lược, truyền thông và tổng đại lý phân phối, hướng đến mục tiêu phát triển 03 dự án/năm.
 - Định hướng triển khai pháp lý: HĐQT định hướng tập trung nguồn lực hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với 02 dự án tại Long An, tạo nền tảng cho việc phát triển và khai thác dự án trong các giai đoạn tiếp theo.
 - Định hướng phát triển hoạt động vận hành: Mở rộng hợp tác với các chủ đầu tư, nhà đầu tư trong lĩnh vực Hotel, Resort và căn hộ du lịch tại các thành phố lớn, từng bước xây dựng thương hiệu Đông Tây Hospitality với nền tảng vận hành số và đội ngũ kinh doanh – vận hành chuyên nghiệp.
 - Đẩy mạnh tăng trưởng, mở rộng nguồn khách hàng và nâng cao hiệu quả khai thác, đồng thời từng bước nâng cấp cơ sở vật chất và chất lượng dịch vụ để đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của ngành du lịch.
 - Bên cạnh đó, Công ty chú trọng phát triển đội ngũ nhân sự, tăng cường đào tạo chuyên môn, kỹ năng bán hàng và quản lý; đồng thời hoàn thiện chính sách lương thưởng, phúc lợi để tạo động lực, thu hút và giữ chân nhân sự chất lượng.
- Về Quản trị công ty:
- Hội đồng quản trị tiếp tục duy trì và tối ưu hóa hệ thống phân cấp, nhằm thúc đẩy sự chủ động và tăng trách nhiệm của Ban điều hành. Đồng thời, hệ thống khoản quỹ lương dựa trên doanh thu được duy trì nhằm kết nối tương quan giữa thu nhập của người lao động và hiệu suất làm việc. Công ty liên tục công bố và điều chỉnh quy chế, thường xuyên đánh giá để thực hiện việc trả lương dựa trên hiệu quả công việc một cách tốt nhất;
 - Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung hướng dẫn Ban Tổng Giám đốc thực hiện các Nghị quyết và Quyết định được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đưa ra. Ngoài ra, Hội đồng quản trị cũng phối hợp cùng Ban Tổng Giám đốc xử lý các vấn đề còn tồn đọng một cách hiệu quả;
 - Thực hiện việc xem xét và điều chỉnh lại cấu trúc tổ chức, cơ chế quản lý của các đơn vị thuộc Công ty, cùng với việc tối ưu hóa tổ chức nhân sự trên toàn hệ thống;
 - Tập trung chú trọng bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho cổ đông, cũng như tăng cường việc quan tâm và đảm bảo điều kiện làm việc cho người lao động. Mở rộng mối quan hệ với cổ đông để đảm bảo việc cung cấp thông tin công khai, nhanh chóng và kịp thời;
 - Ban điều hành Công ty định kỳ đều có kế hoạch rõ ràng cho các cuộc họp, thường xuyên quan tâm giám sát và giải quyết kịp thời những vấn đề tồn đọng trong công tác chỉ đạo hoạt động kinh doanh, đảm bảo duy trì sự liên tục và hiệu quả của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, quản lý tài chính của Công ty.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên	Chức vụ	Đại diện sở hữu		Sở hữu cá nhân	
			Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Thái Bình	Chủ tịch HĐQT	0	0%	58.806.000	73,51 %
2	Nghiêm Vũ Hải	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	0	0%	200.000	0,25%
3	Trần Văn Hiệp	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	0	0%	200.000	0,25%
4	Phạm Duy Hiếu	Thành viên HĐQT	0	0%	0	0%
5	Lưu Thị Tường Vy	Thành viên HĐQT	0	0%	0	0%

- Sơ yếu lý lịch:

Ông Nghiêm Vũ Hải – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc: Xem thông tin Sơ yếu lý lịch tại Phần II – 2 Tổ chức và nhân sự.

Ông Trần Văn Hiệp – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc: Xem thông tin Sơ yếu lý lịch tại Phần II – 2 Tổ chức và nhân sự.

ÔNG NGUYỄN THÁI BÌNH – CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- **Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Quản trị kinh doanh
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Chủ tịch Hội đồng quản trị
- **Chức vụ tại các tổ chức khác** :
 - Chủ tịch HĐQT - CTCP Đông Tây Holding
 - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư thương mại du lịch Kim Sa
 - Thành viên HĐQT - CTCP bất động sản Đông Tây Property
 - Chủ tịch HĐQT - CTCP Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng
 - Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư Bất động sản Đông Tây
 - Thành viên HĐQT - CTCP Đông Tây Hospitality
 - Chủ tịch HĐQT - CTCP Đông Tây Hà Nội
 - Chủ tịch HĐQT - CTCP Đông Tây MB

- Tổng giám đốc - Công Ty TNHH LA Capital Investment

- Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư Cosy Land

- Thành viên HĐQT - CTCP Đông Tây Global

▪ **Quá trình công tác:**

- | | |
|--------------------------|--|
| + Từ 2004 - 2005 | : Nhân viên kinh doanh tại Công ty Vũng Tàu Tourish |
| + Từ 2005 - 2006 | : Trưởng phòng kinh doanh tại Công ty Mai Linh Express |
| + Từ 2006 - 2009 | : Trưởng phòng kinh doanh tại Công ty Cổ phần đầu tư Thủ Thiêm |
| + Từ 2013 đến 17/10/2025 | : Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đông Tây Land |

ÔNG PHẠM DUY HIẾU - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- | | |
|--------------------------------|--|
| ▪ Trình độ chuyên môn | : Cử nhân Quản trị kinh doanh |
| ▪ Chức vụ hiện nay tại Công ty | : Thành viên Hội đồng quản trị |
| ▪ Chức vụ tại các tổ chức khác | : - Giám đốc – Công ty TNHH TM Vàng Bạc Đá Quý Anh Phương
- Giám đốc - Công ty TNHH Đầu Tư Cần Đức
- Thành viên HĐQT - CTCP Đông Tây Homes |

▪ **Quá trình công tác:**

- | | |
|------------------|---|
| + Từ 2004 - 2006 | : Chuyên viên kinh doanh Công ty Vietnamworks |
| + Từ 2006-2007 | : Trưởng phòng kinh doanh Công ty Sasco (Cụm cảng hàng không Miền Nam) |
| + Từ 2007 - 2012 | : Trưởng phòng Marketing kiêm Trợ lý Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm |
| + Từ 2012 - nay | : Giám đốc – Công ty TNHH TM Vàng Bạc Đá Quý Anh Phương |

BÀ LƯU THỊ TƯỜNG VY - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| ▪ Trình độ chuyên môn | : Cử nhân Kinh tế đối ngoại |
| ▪ Chức vụ hiện nay tại Công ty | : Thành viên Hội đồng quản trị |
| ▪ Chức vụ tại các tổ chức khác | : Không có |

▪ **Quá trình công tác:**

- + Từ 2001 - 2007 : Chuyên viên kinh doanh – Công ty bất động sản Phú Mỹ Hưng
- + Từ 2008-2013 : Làm việc tự do
- + Từ 2014-10/2023 : Quản lý đại lý – Công ty Cổ phần Vinhomes

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Công ty không thành lập các tiểu ban.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 05 cuộc họp. Theo đó, HĐQT đã ban hành 08 Nghị quyết, Quyết định thông qua nhiều kế hoạch và điều chỉnh quan trọng đối với hoạt động và sự phát triển của Công ty. Nội dung cụ thể như sau:

- Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị:

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Thái Bình	5/5	100%	
2	Nghiêm Vũ Hải	5/5	100%	
3	Trần Văn Hiệp	5/5	100%	
4	Phạm Duy Hiếu	5/5	100%	
5	Lưu Thị Tường Vy	5/5	100%	

STT	LOẠI VĂN BẢN	SỐ VĂN BẢN	NỘI DUNG	NGÀY
1	Nghị quyết	0501/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc xác lập hạn mức tạm ứng của Nguyễn Thị Hồng Vân, Nguyễn Thái Bình trong năm 2025	05/01/2025
2	Nghị quyết	1510/2025/QĐ-ĐTL	Nghị quyết HĐQT về việc hồi tố chi phí 2024	31/03/2025
3	Nghị quyết	05/NQ-HĐQT	Nghị quyết về việc thực hiện phương án vay vốn tại ngân hàng MB	17/09/2025
4	Nghị quyết	1510/2025/NQ-DTland	Nghị quyết về việc cho Công ty cổ phần Đông Tây Holding vay 250.000.000.000 VNĐ	15/10/2025
5	Nghị quyết	3112/2025/QĐ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc thu hồi hạn mức tạm ứng của Nguyễn Thị Hồng Vân, Nguyễn Thái Bình trong năm 2025	31/12/2025
6	Quyết định	88-25/QĐ-ĐTL	Quyết định HĐQT về việc miễn nhiệm vị trí Tổng Giám đốc của ông Nguyễn Thái Bình	17/10/2025

7	Quyết định	87-25/QĐ-ĐTL	Quyết định HĐQT về việc miễn nhiệm vị trí kế toán trưởng của ông Trần Văn Hiệp	16/10/2025
8	Quyết định	87a-25/QĐ-ĐTL	Quyết định HĐQT về việc bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty cho bà Vương Thị Quốc Hương	17/10/2025

- Liệt kê Nghị quyết, Quyết định của HĐQT

d. **Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:** Công ty không có Thành viên HĐQT độc lập.

e. **Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:** Không có.

2. Ban Kiểm soát

a. **Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

STT	Thành viên	Chức vụ	Đại diện số hữu		Sở hữu cá nhân	
			Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Hoàng Bảo	Trưởng BKS (Bổ nhiệm 26/5/2026)	0	0%	60.000	0,08%
2	Ngân Quốc Phong	Thành viên BKS (Miễn nhiệm Trưởng BKS 26/5/2026)	0	0%	50.000	0,06%
3	Phạm Minh Tuấn	Thành viên BKS	0	0%	500.000	0,63%

- Sơ yếu lý lịch:

ÔNG NGUYỄN HOÀNG BẢO – TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

- **Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Luật
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Trưởng Ban Kiểm soát
- **Chức vụ tại các tổ chức khác** :
 - Thành viên Hội đồng quản trị - Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Càn Giuộc
 - Thành viên Hội đồng quản trị - Công Ty Cổ Phần Đông Tây Homes
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị - Hợp tác xã Nông Nghiệp Sinh Thái Đông Tây Farm
 - Đại diện pháp luật - Công ty TNHH Luật Đông Tây

▪ **Quá trình công tác:**

- + Từ 1997 - 2002 : Chuyên viên nhân sự tổng hợp, pháp lý – Công ty mỹ nghệ Phương Tây

+ Từ 2002 - 2004	: Trưởng phòng Hành chính – nhân sự - pháp lý Công ty Giấy tập Lệ Hoa
+ Từ 2004-2006	: Trưởng phòng Hành chính – nhân sự - pháp lý Công ty Mai Linh
+ Từ 2005 - 2015	: Luật sư – Công ty Luật KP
+ Từ 2015 – 26/05/2026	: Thành viên Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Đông Tây Land
+ Từ 26/05/2026 – nay	: Trưởng Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Đông Tây Land

ÔNG NGÀN QUỐC PHONG – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

- **Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Quản trị kinh doanh
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Thành viên Ban Kiểm soát
- **Chức vụ tại các tổ chức khác** :
 - Tổng Giám Đốc - Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn Land
 - Đại diện pháp luật - CTCP Dịch vụ Xe điện Sài Gòn
 - Đại diện pháp luật - CTCP Đông Tây Realty
 - Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư Cosy Land
 - Thành viên HĐQT - CTCP Đông Tây Hà Nội
- **Quá trình công tác:**
 - + Từ 2012 - 2018 : Giám đốc kinh doanh Công ty Cổ phần Đông Tây Land
 - + Từ 2018 - nay : Tổng Giám Đốc – Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn Land

ÔNG PHẠM MINH TUẤN – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

- **Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Quản lý đất đai
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Thành viên Ban Kiểm soát
- **Chức vụ tại các tổ chức khác** :
 - Phó Giám Đốc - Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú
 - Tổng Giám đốc - Hợp tác xã Nông Nghiệp Sinh Thái Đông Tây Farm
 - Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần VN Realty (Tập đoàn Đông Tây)
- **Quá trình công tác:**

- + Từ 2005 – 03/2011 : Công chức Địa chính – Xây dựng – Nông nghiệp và Môi trường xã Phước Lâm, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- + Từ 2011 – 4/2020 : Công chức Địa chính – Xây dựng – Nông nghiệp và Môi trường thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
- + Từ 04/2020 - nay : Phó Giám Đốc Công ty TNHH Do đạc Nhà đất Hưng Phú

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Hoàng Bảo	2/2	100%	
2	Ngân Quốc Phong	2/2	100%	
3	Phạm Minh Tuấn	2/2	100%	

- Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Ban Kiểm soát đã thực hiện hoạt động giám sát việc quản lý điều hành của Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc đầy đủ, kịp thời, đảm bảo tuân thủ Điều lệ công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc phối hợp với Ban Kiểm soát, tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ chức năng, nhiệm vụ.

Trong năm BKS đã tổ chức 02 phiên họp định kỳ có sự tham gia đầy đủ của các thành viên trong BKS. Nội dung chính các cuộc họp gồm có:

Tổng kết các hoạt động của BKS năm 2025 và định hướng năm 2026.

Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025.

Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2025.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

ĐVT: đồng

STT	Thành viên	Năm 2025
1	Nguyễn Thái Bình	967.111.111
2	Nghiêm Vũ Hải	763.222.222
3	Trần Văn Hiệp	765.489.796

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

- Công ty Cổ phần Đông Tây Homes

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Thanh toán phải trả người bán	45.468.000

- Công ty Cổ phần bất động sản Đông Tây Property

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Mua dịch vụ	4.153.377.880
02	Bán dịch vụ	871.129.701
03	Thu tiền khoản phải thu khách hàng	748.153.150
04	Thanh toán phải trả người bán	3.920.680.013

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Tây

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Bán dịch vụ	44.907.624.231
02	Mua dịch vụ	178.430.000.198
03	Thu tiền khoản Phải thu khác	5.263.254.615
04	Thanh toán phải trả người bán	197.108.520.423
05	Chi trả hộ	200.000.000

- Công ty Cổ phần Đông Tây Hospitality

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Bán dịch vụ	1.948.800.000
02	Mua dịch vụ	85.916.680
03	Thu tiền khoản phải thu khách hàng	2.230.306.266

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

04	Thu tiền khoản Phải thu khác	100.000.000
----	------------------------------	-------------

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Du lịch Kim Sa

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Mua dịch vụ	835.752.307
02	Chi phí lãi vay	898.722.000
03	Thanh toán nợ phải trả khác	5.247.501.231
04	Trả tiền vay	23.305.500.000
05	Thanh toán lãi vay	3.900.972.692
06	Thanh toán phải trả người bán	1.474.037.350
07	Tăng các khoản phải thu khác	27.278.474.408
08	Giảm các khoản phải thu khác	71.695.011.516

- Công ty Cổ phần Đông Tây Holding

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Chuyển tiền cho vay	130.300.000.000
02	Lãi cho vay	496.900.000

- Công ty Cổ phần Đông Tây Land Phú Mỹ Hưng

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Mua dịch vụ	3.185.701.932
02	Bán dịch vụ	111.365.623
03	Thu tiền khoản phải thu khách hàng	4.754.554.264

- Công ty Cổ phần Đông Tây Hà Nội

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
-----	--------------------	--------------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

01	Mua dịch vụ	119.147.838
02	Thu tiền khoản Phải thu khách hàng	952.296.613
03	Thanh toán phải trả người bán	151.052.537

- Công ty Cổ phần Đông Tây MB

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Mua dịch vụ	790.104.345
02	Thu tiền khoản Phải thu khác	6.812.065.564
03	Thanh toán phải trả người bán	677.472.195

- Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đông Tây

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Hoàn trả tiền	2.074.000.000

- Ông Nguyễn Thái Bình

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Tạm ứng	2.600.000.000
02	Hoàn ứng	61.947.304.011
03	Thu hệ tiền booking	3.000.000.000
04	Chi hệ tiền booking	2.000.000.000
05	Thuế TNCN chuyển nhượng vốn	78.250.000
06	Mượn tiền	10.000.000.000

- Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
-----	--------------------	--------------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

Sst	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Tạm ứng	289.809.999.999
02	Hoàn ứng	338.935.999.999
03	Thu hệ tiền booking	67.610.000.000
04	Chi hệ tiền booking	68.298.744.286

- Ông Đoàn Bảo Luân

Sst	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Hoàn ứng	36.000.000.000

- Ông Trần Văn Hiệp

Sst	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Hoàn ứng	44.000.000.000
02	Hoàn tiền giữ chỗ	100.000.000

- Ông Nghiêm Vũ Hải

Sst	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Hoàn ứng	20.500.000.000
02	Hoàn tiền giữ chỗ	50.000.000

- Ông Nguyễn Hoàng Bảo

Sst	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Hoàn ứng	28.496.800.455

- Ông Nguyễn Thái Sơn

Sst	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Hoàn ứng	29.500.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

- Ông Phạm Duy Hiếu

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Hoàn tiền giữ chỗ	278.000.000

- Ông Phạm Minh Tuấn

Stt	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)
01	Giữ chỗ	750.000.000
02	Hoàn tiền giữ chỗ	400.000.000

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty Cổ phần Đông Tây Land luôn đảm bảo tuân thủ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Luật chứng khoán 54/2019/QH14 và Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Đối với hoạt động công bố thông tin, Công ty hiện đang xây dựng Quy chế công bố thông tin nhằm đảm bảo công bố kịp thời các thông tin định kỳ hoặc bất thường theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Công ty đã công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2025 trên website của công ty vào ngày 12/08/2026 theo đường link: <https://dongtayland.vn/bao-cai-tai-chinh-kiem-toan-nam-2025/>

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



NGUYỄN THÁI BÌNH