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: 2026.08.12 14:55:31 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND

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

Số: 1208.1/2026/CV-ĐTL
(V/v giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính năm 2025)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Đông Tây Land (dưới đây được gọi là "Công ty") xin giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ và vấn đề nhấn mạnh của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2025 như sau:

I. Đối với Khoản thu ngắn hạn khác:

1. Bản chất của khoản tiền đặt chỗ mua dự án cho các chủ đầu tư dự án (Phải thu ngắn hạn khác):

Trong quá trình hoạt động kinh doanh môi giới và phân phối bất động sản, căn cứ vào nhu cầu kinh doanh và phương thức mở bán của Chủ đầu tư, Công ty thực hiện ủy thác cho các cá nhân đứng tên trên các hồ sơ đăng ký, giữ chỗ hoặc đặt cọc đối với các sản phẩm thuộc các dự án do Công ty phân phối nhằm tạo lập nguồn sản phẩm phục vụ hoạt động kinh doanh.

Theo các thỏa thuận ủy thác đã ký kết, Công ty thực hiện chuyển tiền đặt chỗ cho Chủ đầu tư dưới thông tin của các cá nhân nhận ủy thác. Sau khi phát sinh giao dịch, các cá nhân nhận ủy thác có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo nội dung thỏa thuận đã ký với Công ty.

2. Cơ sở thu hồi khoản đặt chỗ mua dự án:

Khoản tiền đặt chỗ nêu trên được xử lý theo nguyên tắc sau:

- Đối với các suất đặt chỗ không được Công ty quyết định đầu tư, cá nhân nhận ủy thác có trách nhiệm thực hiện các thủ tục với Chủ đầu tư để thu hồi tiền đặt chỗ và hoàn trả toàn bộ số tiền này cho Công ty theo thỏa thuận ủy thác.

- Đối với các suất đặt chỗ được Công ty quyết định đầu tư, khoản tiền đặt chỗ sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc theo quy định của Chủ đầu tư nhằm hình thành nguồn sản phẩm phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. **Chi tiết biến động cho khoản đặt chỗ / đặt cọc mua dự án TK 1388 theo bảng số liệu sau:**

Tồn tiền giữ chỗ/ đặt cọc mua dự án TK 1388

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
Tồn tiền giữ chỗ / đặt cọc mua dự án 1388 đến cuối ngày 31/12/2025		**29.912.797.433**	
1	Cá nhân chờ tra soát khách	25.808.448.157	
2	DTL qua CĐT chờ tra soát	2.539.941.210	
3	Cá nhân đã ký hợp đồng mua bán/ hợp đồng cọc	1.564.408.066	
Biến động giảm của số dư ngày 31/12/2025		**16.068.448.157**	
1	Đã tra soát khách hàng đặt cọc	5.450.000.000	
2	CĐT hoàn tiền về công ty	10.618.448.157	
	Tồn phải thu đến 30/06/2026	**13.844.349.276**	

II. Đối với khoản Phải trả ngắn hạn khác:

1. Bản chất của khoản phải trả cho khách hàng (Phải trả ngắn hạn khác):

Công ty hoạt động trong lĩnh vực môi giới và phân phối bất động sản. Đối với các dự án chưa chính thức mở bán nhưng đã được Chủ đầu tư cho phép tiếp nhận đăng ký nguyện vọng hoặc giữ chỗ, khách hàng có nhu cầu mua bất động sản sẽ chuyển cho Công ty khoản tiền giữ chỗ theo chính sách bán hàng của từng dự án.

Khoản tiền này được Công ty tiếp nhận nhằm hỗ trợ khách hàng đăng ký quyền ưu tiên mua sản phẩm khi dự án đủ điều kiện mở bán theo thông báo của Chủ đầu tư. Về bản chất, đây là khoản tiền Công ty nhận giữ hộ khách hàng và có trách nhiệm xử lý theo nguyện vọng của khách hàng cũng như chính sách của Chủ đầu tư. Do đó, Công ty ghi nhận khoản tiền này vào TK 3388.02 – Phải trả khác và không ghi nhận là doanh thu của Công ty.

2. Nguyên tắc xử lý khoản phải trả cho khách hàng:

Sau khi Chủ đầu tư chính thức mở bán, khoản tiền giữ chỗ được xử lý theo một trong các trường hợp sau:

- Trường hợp khách hàng quyết định mua bất động sản, khoản tiền giữ chỗ sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc hoặc cấn trừ vào nghĩa vụ thanh toán của khách hàng đối với Chủ đầu tư theo quy định của dự án. Khi đó, Công ty hoàn thành nghĩa vụ đối với khách hàng.
- Trường hợp khách hàng không tiếp tục giao dịch, Công ty thực hiện hoàn trả tiền giữ chỗ cho khách hàng theo thông tin người đã nộp tiền. Sau khi hoàn tất việc hoàn trả, Công ty không còn nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền này.
- Trường hợp khách hàng có nhu cầu chuyển đăng ký sang dự án khác do Công ty phân phối, khoản tiền giữ chỗ tiếp tục được theo dõi và xử lý theo nguyện vọng của khách hàng.

3. Nguyên nhân biến động số dư khoản phải trả cho khách hàng (TK 3388.02)

Do đặc thù hoạt động kinh doanh bất động sản, số dư TK 3388.02 biến động theo tiến độ triển khai dự án, thời điểm mở bán của Chủ đầu tư và quyết định đầu tư của khách hàng.

Tại ngày 31/12/2025, số dư TK 3388.02 theo kiểm toán là: **21.001.918.052** đồng.

Đến ngày 30/06/2026, số dư còn 2.892.888.044 đồng

Tồn tiền giữ chỗ/booking khách hàng TK 3388.02
đến thời điểm hiện tại (ngày 30/06/2026)

Tháng	Cọc CĐT		Hoàn tiền khách hàng		Tra soát		Tồn tiền
	Số phiếu	Số tiền	Số phiếu	Số tiền	Số phiếu	Số tiền	
	Tồn TK giữ chỗ/ booking khách hàng 3388.02 đến cuối 31/12/2025						*21,001,918,052*
1	8	911,530,000	108	11,216,600,000	15	1,768,000,000	7,105,788,052
2			19	1,918,000,000	1	100,000,000	5,087,788,052
3	1	50,000,000	8	1,044,900,000			3,992,888,052
4	5	250,000,000	5	650,000,000			3,092,888,052
5			3	200,000,000			2,892,888,052
6			1	8			2,892,888,044
Tổng	**14**	**1,211,530,000**	**144**	**15,029,500,008**	**16**	**1,868,000,000**	**2,892,888,044**

Sự biến động của khoản mục này chủ yếu do:

- Khách hàng đã hoàn tất giao dịch mua bất động sản, dẫn đến khoản tiền giữ chỗ được chuyển thành tiền đặt cọc hoặc thanh toán cho Chủ đầu tư; (Chuyển cọc: **1.211.530.000** đồng)
- Khách hàng hoàn tất thủ tục mua bất động sản trong quỹ hàng của Công ty; (Tra soát: **1.868.000.000** đồng)
- Một số khách hàng không tiếp tục giao dịch và đã được Công ty hoàn trả tiền giữ chỗ; (Hoàn tiền khách hàng: **15.029.500.008** đồng)
- Một số khách hàng chuyển nhu cầu đầu tư sang các dự án khác do Công ty phân phối và một số khách hàng còn lại đang trong quá trình tìm hiểu sản phẩm chờ Chủ đầu tư mở bán để đưa ra quyết định đầu tư; (Tồn tiền: **2.892.888.044** đồng)

Do đó, số dư TK 3388.02 tại từng thời điểm phản ánh nghĩa vụ phải trả của Công ty đối với khách hàng còn tồn tại ngày lập báo cáo và có tính chất biến động theo hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty.

III.Phải thu ngắn hạn của khách hàng:

- 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
- Hai bên vẫn đang thực hiện đối chiếu và thanh toán các khoản công nợ theo đúng tiến độ hợp đồng

Các khoản công nợ phải thu, phải trả vẫn đang được công ty theo dõi thu hồi và hoàn trả theo đúng tiến độ cam kết trong thỏa thuận giữ chỗ với khách hàng và hợp đồng hợp tác với Chủ đầu tư

Công ty cam kết các khoản tiền, công nợ nêu trên được theo dõi chi tiết theo từng khách hàng, từng dự án và được hạch toán phù hợp với bản chất nghiệp vụ phát sinh theo quy định của pháp luật và chuẩn mực kế toán hiện hành.

IV. Cam kết hỗ trợ tài chính cho các công ty con:

Tại ngày 31/12/2025 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 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 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.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CBTT;
- Lưu: VT,TC-KT;

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG TÂY LAND
DONG TAY LAND CORPORATION

NGUYỄN THÁI BÌNH