



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ International Auditing Company Limited

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ REVER

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Thành viên hãng AGN International
Kiểm toán | Thuế | Tư vấn

A member firm of AGN International
Audit | Tax | Advisory

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 24

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghệ Rever (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Quang Duy	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 06 tháng 6 năm 2025)
Bà Hà Thị Thục Uyên	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 06 tháng 6 năm 2025)
Ông Brett Hartley-Wilson	Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025)
Ông Phan Lê Mạnh	Thành viên
Bà Iris Fang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2025)
Ông Hoàng Đức Trung	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2025)

Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Duy	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Bà Hà Thị Thục Uyên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 06 tháng 6 năm 2025 là bà Hà Thị Thục Uyên, từ ngày 06 tháng 6 năm 2025 và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Quang Duy - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm 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 hợp nhất. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Quang Duy
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

M
C
S
/

Số: 2416/2026/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Công nghệ Rever

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Công nghệ Rever (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 4 đến trang 24, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm 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 hợp nhất.



Lương Giang Thạch

Phó Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2178-2023-072-1



Trần Thị Xuân Tước

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số N.4184-2022-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		38.923.049.294	20.743.983.759
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.460.423.287	6.103.550.167
1. Tiền	111		1.460.423.287	2.103.550.167
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	4.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	288.483.368
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	288.483.368
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		30.063.460.137	11.552.596.583
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	18.839.000.267	7.156.213.100
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		162.569.730	26.657.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	11.236.963.083	4.993.748.814
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4	(175.072.943)	(624.022.331)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.399.165.870	2.799.353.641
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	843.507.304	466.816.539
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.555.658.566	2.332.537.102
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		57.388.639.327	58.505.632.254
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		644.000.000	644.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.3	644.000.000	644.000.000
II. Tài sản cố định	220		74.805.448	66.635.849
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	74.805.448	66.635.849
- Nguyên giá	222		1.964.008.690	1.929.468.875
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.889.203.242)	(1.862.833.026)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		54.781.484.657	54.781.484.657
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	54.781.484.657	54.781.484.657
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.888.349.222	3.013.511.748
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5	1.888.349.222	3.013.511.748
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		96.311.688.621	79.249.616.013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

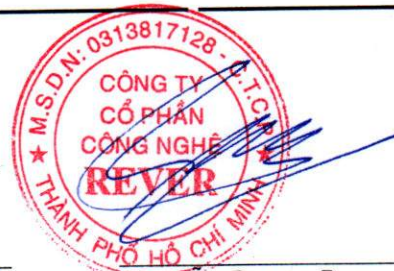
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		20.564.464.409	11.695.764.287
I. Nợ ngắn hạn	310		20.564.464.409	11.695.764.287
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	8.051.130.606	2.130.462.846
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	3.151.707.011	1.771.103.583
3. Phải trả người lao động	314		1.189.143.916	759.065.024
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.10	7.644.131.769	4.212.431.841
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	528.351.107	2.822.700.993
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		75.747.224.212	67.553.851.726
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.12	75.747.224.212	67.553.851.726
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		26.263.200.000	13.131.600.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		26.263.200.000	13.131.600.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		321.308.007.653	320.876.729.191
3. Lỗ lũy kế	421		(271.823.983.441)	(266.454.477.465)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	421a		(266.454.477.465)	(252.328.814.889)
- Lỗ năm nay	421b		(5.369.505.976)	(14.125.662.576)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		96.311.688.621	79.249.616.013



Nguyễn Đỗ Ngọc Nhi
Người lập biểu



Lê Thị Tuyết Nhung
Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Duy
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh		Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	79.066.451.916	45.557.623.349
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		79.066.451.916	45.557.623.349
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	57.734.638.489	32.318.587.050
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		21.331.813.427	13.239.036.299
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	378.838.502	173.785.586
7. Chi phí tài chính	22		-	14.929.158
<i>- Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.4	11.777.466.570	11.674.439.967
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	15.322.196.733	15.802.806.325
11. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)]	30		(5.389.011.374)	(14.079.353.565)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	59.418.994	452.310.973
13. Chi phí khác	32	VI.7	39.913.596	498.619.984
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		19.505.398	(46.309.011)
15. Tổng lỗ kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(5.369.505.976)	(14.125.662.576)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	-	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(5.369.505.976)	(14.125.662.576)
19. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(47.900)	(219.858)
20. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(47.900)	(219.858)



Nguyễn Đỗ Ngọc Nhi
Người lập biểu



Lê Thị Tuyết Nhung
Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Duy
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lỗ trước thuế	01	(5.369.505.976)	(14.125.662.576)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	26.370.216	86.881.008
Các khoản dự phòng	03	(54.483.259)	(131.172.623)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(378.838.502)	(173.785.586)
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(5.776.457.521)	(14.343.739.777)
Tăng các khoản phải thu	09	(18.679.780.447)	(4.048.764.437)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	8.868.700.122	1.167.330.268
Giảm chi phí trả trước	12	748.471.761	1.799.817.001
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(14.839.066.085)	(15.425.356.945)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(34.539.815)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(14.135.685)	(157.113.413)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	302.619.053	403.774.062
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	379.117.190	185.339.205
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	633.060.743	431.999.854
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	13.562.878.462	22.320.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	13.562.878.462	22.320.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(643.126.880)	(14.971.037.091)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	6.103.550.167	21.074.587.258
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5.460.423.287	6.103.550.167



Nguyễn Đỗ Ngọc Nhi
Người lập biểu



Lê Thị Tuyết Nhung
Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Duy
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Công nghệ Rever (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313817128 do Sở Tài chính (tiền thân là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20 tháng 5 năm 2016 và qua các lần điều chỉnh, trong đó lần điều chỉnh gần nhất lần thứ 15 ngày 22 tháng 8 năm 2025 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty và thông tin về địa chỉ trụ sở.

Vốn điều lệ của Công ty là 26.263.200.000 đồng, được chia thành 131.316 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 200.000 đồng.

Công ty mẹ của Công ty là Blossoming Sky Pte. Ltd. có trụ sở chính tại 9 Temasek Boulevard, #12-01/02 Suntec Tower Two, Singapore 038989.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 5 - 7, đường B4, Phường An Khánh (trước đó là Phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh của Công ty là Rever Technology Joint Stock Company, tên viết tắt là REVER.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày cuối năm và tại ngày đầu năm lần lượt là 62 và 85 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty và công ty con là hoạt động thiết kế chuyên dụng, thiết kế quảng cáo và thiết kế đồ họa; tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty và công ty con trong năm là cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sản giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty đang đầu tư vào một (01) công ty con, Công ty TNHH Công nghệ Bất động sản Rever có trụ sở chính đặt tại SH03-03 và SH03-04, Số 5-7, đường B4, Phường An Khánh (trước đó là Phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Công ty đã áp dụng nhất quán các chính sách kế toán cũng như các quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chuẩn mực và chế độ kế toán đang áp dụng**

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và được áp dụng cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày này. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các văn bản có liên quan. Thông tư 99 chưa được áp dụng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của Thông tư này đối với Báo cáo tài chính của Công ty trong các kỳ kế toán sau.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Ảnh hưởng của các giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con nhưng không làm mất đi quyền kiểm soát được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Số năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý

2 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí thuê văn phòng trả trước, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác. Chi phí thuê văn phòng trả trước được phân bổ theo thời gian thuê. Các chi phí trả trước khác được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua - bán và các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác). Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn, dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và 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.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Lãi/(lỗ) trên cổ phiếu**

Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho lãi của các trái phiếu chuyển đổi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi trong trường hợp tất cả các trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý thay vì là hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	9.020.638	58.677.888
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.451.402.649	2.044.872.279
Các khoản tương đương tiền (i)	4.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	5.460.423.287	6.103.550.167

(i) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất dao động trong năm từ 4,5% đến 4,6%.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Tâm Lực	9.239.827.891	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Realty Holdings	4.315.227.579	-
Công ty TNHH Môi giới Masterise Agents	2.262.768.598	377.973.563
Công ty TNHH Bất động sản ERA Việt Nam	315.514.936	514.858.226
Công ty TNHH Môi giới và Giải pháp Đầu tư Toàn Cầu	-	4.455.000.000
Các đối tượng khác	2.705.661.263	1.808.381.311
Cộng	18.839.000.267	7.156.213.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**3. Phải thu khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Khoản đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ (i)	7.252.938.335	601.000.000
Tạm ứng	2.280.274.454	3.570.737.657
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	1.677.000.000	796.000.000
Lãi dự thu	7.150.685	7.429.373
Phải thu ngắn hạn khác	19.599.609	18.581.784
Cộng	11.236.963.083	4.993.748.814
b. Dài hạn		
Ký quỹ thuê văn phòng	644.000.000	644.000.000
Tổng cộng phải thu khác	11.880.963.083	5.637.748.814

- (i) Số dư cuối năm bao gồm khoản tiền đặt cọc giữ chỗ và đặt mua sỉ giỏ hàng cho 10 căn hộ tại tầng 35 thuộc dự án Eaton Park, đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Bất động sản Tâm Lực với giá trị là 6.952.938.335 đồng. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản tiền đặt cọc này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

1. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	175.072.943	-	(175.072.943)	633.026.703	31.757.772	(601.268.931)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	-	-	26.657.000	3.903.600	(22.753.400)
Cộng	175.072.943	-	(175.072.943)	659.683.703	35.661.372	(624.022.331)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(624.022.331)	(858.896.355)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	54.483.259	131.172.623
Xóa sổ trong năm	394.466.129	103.701.401
Số dư cuối năm	(175.072.943)	(624.022.331)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**5. Chi phí trả trước**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tiền thuê văn phòng	468.299.480	356.174.467
Chi phí sử dụng phần mềm	198.127.264	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	85.850.491	12.719.999
Các khoản trả trước khác	91.230.069	97.922.073
Cộng	843.507.304	466.816.539
b. Dài hạn		
Chi phí thi công văn phòng	1.481.193.245	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	378.021.505	2.965.219.322
Chi phí trả trước dài hạn khác	29.134.472	48.292.426
Cộng	1.888.349.222	3.013.511.748
Tổng cộng chi phí trả trước	2.731.856.526	3.480.328.287

6. Tài sản cố định hữu hình

	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.929.468.875
Tăng trong năm	34.539.815
Số dư cuối năm	1.964.008.690
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	1.862.833.026
Khấu hao trong năm	26.370.216
Số dư cuối năm	1.889.203.242
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	66.635.849
Số dư cuối năm	74.805.448

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí phát triển phần mềm Myrever phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty và quản lý nhân viên. Công ty dự kiến sẽ tiếp tục phát triển để hoàn thiện đóng gói phần mềm trong năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**8. Phải trả người bán ngắn hạn**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, giá trị ghi sổ của các khoản nợ phải trả người bán đồng thời cũng là giá trị có khả năng thanh toán. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Địa ốc AKA Homes	3.211.035.823	-
Công ty TNHH D'Sun Investment	1.251.819.976	-
Công ty TNHH VGS Group	869.638.430	-
Các đối tượng khác	2.718.636.377	2.130.462.846
Cộng	8.051.130.606	2.130.462.846

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

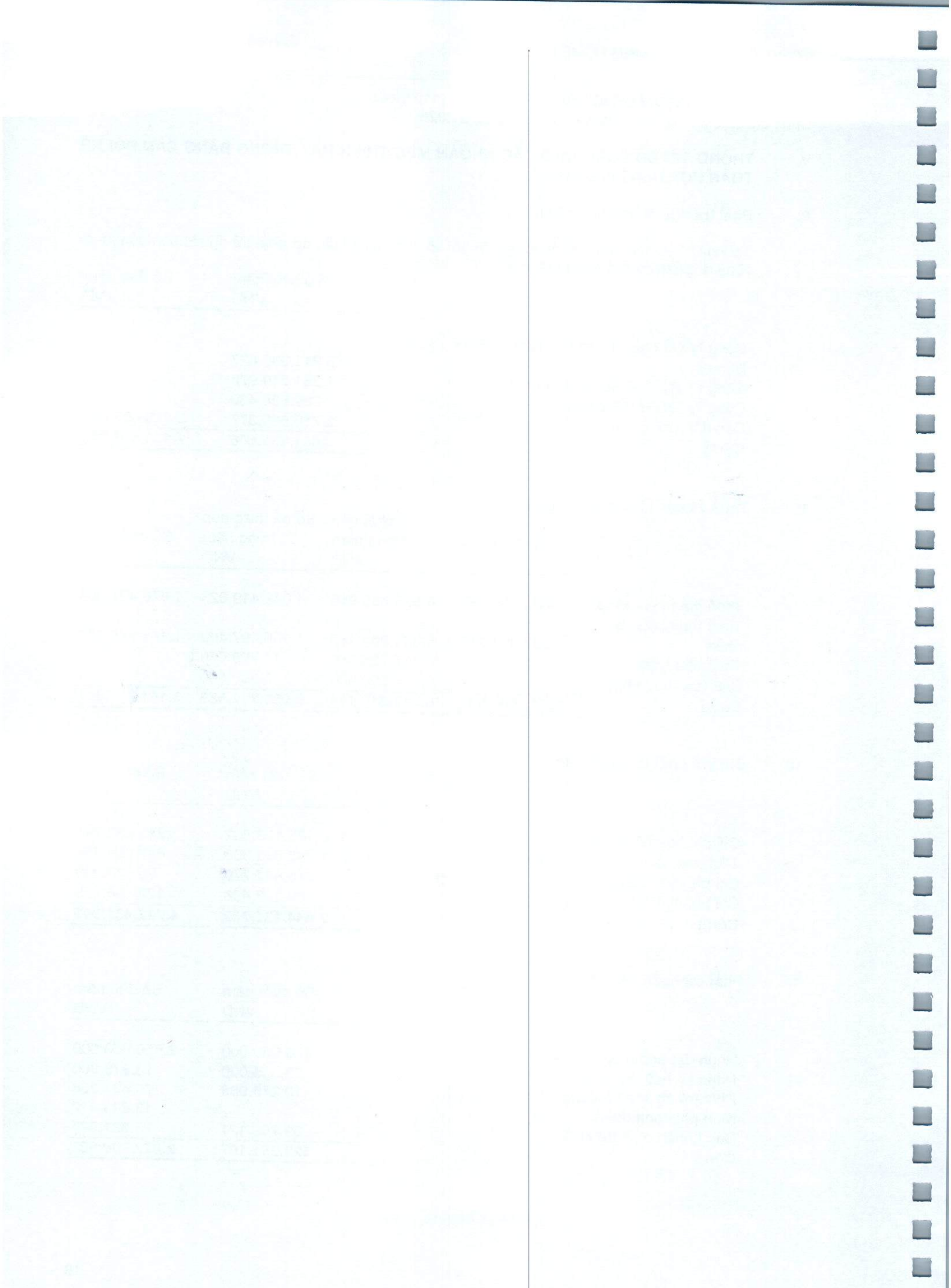
	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	883.205.565	4.829.635.965	4.042.419.626	1.670.421.904
Thuế thu nhập cá nhân	887.898.018	5.561.884.489	4.968.497.400	1.481.285.107
Thuế nhà thầu	-	17.795.660	17.795.660	-
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Cộng	1.771.103.583	10.414.316.114	9.033.712.686	3.151.707.011

10. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí hoa hồng môi giới	6.185.153.532	3.342.032.711
Trích trước chi phí lương, thưởng	1.142.843.969	647.954.357
Chi phí hoạt động	216.837.770	95.018.020
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	99.296.498	127.426.753
Cộng	7.644.131.769	4.212.431.841

11. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận đặt cọc mua căn hộ	450.050.000	2.650.050.000
Nhận ký quỹ, ký cược	28.315.000	13.315.000
Phải trả nợ thẻ tín dụng	10.276.986	70.621.256
Kinh phí công đoàn	-	13.333.212
Các khoản phải trả khác	39.709.121	75.381.525
Cộng	528.351.107	2.822.700.993



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**12. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động vốn góp của chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lỗi lũy kế VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	12.685.200.000	321.300.809.191	(252.328.814.889)	81.657.194.302
Phát hành cổ phiếu ESOP	424.080.000	(424.080.000)	-	-
Tăng vốn trong năm	22.320.000	-	-	22.320.000
Lỗi trong năm	-	-	(14.125.662.576)	(14.125.662.576)
Số dư đầu năm nay	13.131.600.000	320.876.729.191	(266.454.477.465)	67.553.851.726
Tăng vốn trong năm (i)	13.131.600.000	431.278.462	-	13.562.878.462
Lỗi trong năm	-	-	(5.369.505.976)	(5.369.505.976)
Số dư cuối năm nay	26.263.200.000	321.308.007.653	(271.823.983.441)	75.747.224.212

(i) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 3 năm 2025 đã thông qua phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 13.131.600.000 đồng lên 26.263.200.000 đồng, tương ứng số cổ phần phát hành thêm là 65.658 cổ phần. Giá chào bán là 230.000 đồng/cổ phần, tương ứng tổng giá trị thu về là 15.101.340.000 đồng. Phần chênh lệch giữa giá chào bán và mệnh giá được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần với giá trị 1.969.740.000 đồng. Đồng thời, chi phí phát hành cổ phiếu phát sinh trong năm được ghi nhận giảm thặng dư vốn cổ phần với số tiền là 1.538.461.538 đồng.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ %	Vốn đã góp VND	Tỷ lệ %	Vốn đã góp VND
Blossoming Sky Pte. Ltd.	83,02%	21.804.800.000	37,30%	4.898.400.000
Ông Phan Lê Mạnh	9,14%	2.400.000.000	18,28%	2.400.000.000
Công ty Cổ phần Khởi nghiệp Sáng tạo STI	3,27%	858.800.000	6,54%	858.800.000
Ông Võ Thắng Lợi	1,57%	412.600.000	3,14%	412.600.000
Ông Lê Hồng Minh	0,00%	-	12,02%	1.578.600.000
GEC Tech Ltd.	0,00%	-	9,26%	1.215.800.000
VinaCapital Ventures Pte. Ltd.	0,00%	-	9,19%	1.206.400.000
Các cổ đông khác	3,00%	787.000.000	4,27%	561.000.000
Cộng	100,00%	26.263.200.000	100,00%	13.131.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**12. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**c. Cổ phiếu**

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	131.316	65.658
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và thanh toán đủ + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	131.316	65.658
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ) + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	131.316	65.658
Mệnh giá cổ phiếu: 200.000 VND/cổ phiếu	131.316	65.658

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản	79.066.451.916	45.557.173.349
Doanh thu dịch vụ chuyên nhượng tên miền	-	450.000
Cộng	79.066.451.916	45.557.623.349

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	57.734.638.489	32.457.178.131
Giá vốn dịch vụ chuyển nhượng tên miền	-	450.000
Hoàn nhập giá vốn trích trước	-	(139.041.081)
Cộng	57.734.638.489	32.318.587.050

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	378.838.502	173.785.586

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

4. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	8.484.210.431	6.279.672.091
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	35.943.542	149.531.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.001.867.111	2.345.236.524
Chi phí quảng cáo, marketing	1.178.639.766	-
Tiền đặt cọc giữ chỗ căn hộ không thể thu hồi	-	2.900.000.000
Các khoản chi phí khác	76.805.720	-
Cộng	11.777.466.570	11.674.439.967

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.939.673.341	7.920.018.654
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.441.174.707	3.809.079.812
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.794.552	86.881.008
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(54.483.259)	(112.126.334)
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Chi phí dịch vụ điện toán đám mây	1.835.180.519	-
Chi phí dịch vụ bảo vệ	278.323.612	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.851.533.261	4.093.953.185
Cộng	15.322.196.733	15.802.806.325

6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Xử lý các khoản nợ không còn nghĩa vụ thanh toán	49.873.540	251.707.358
Lãi thanh lý công cụ dụng cụ	9.545.454	190.570.143
Thu nhập khác	-	10.033.472
Cộng	59.418.994	452.310.973

7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Xử lý các khoản nợ không còn khả năng thu hồi	26.703.888	297.882.464
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	8.577.533	28.211.625
Chi phí thanh lý công cụ, dụng cụ	-	41.123.051
Các khoản chi phí khác	4.632.175	131.402.844
Cộng	39.913.596	498.619.984

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ kế toán trước thuế	(5.369.505.976)	(14.125.662.576)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	1.410.322.551	3.121.440.659
Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.410.322.551	3.256.320.393
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	134.879.734
Thu nhập/(lỗ) chịu thuế	(3.959.183.425)	(11.004.221.917)
Lỗ chịu thuế	(10.726.628.181)	(12.083.509.364)
Thu nhập chịu thuế	6.767.444.756	1.079.287.447
Lỗ mang sang	(6.767.444.756)	(1.079.287.447)
Lỗ tính thuế	(10.726.628.181)	(12.083.509.364)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

Tại ngày cuối năm, Công ty có các khoản lỗ tính thuế là 157.631.219.912 đồng (tại ngày đầu năm: 185.599.174.111 đồng) có thể được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai. Không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào được ghi nhận cho khoản lỗ còn lại vì Công ty không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai.

Lợi nhuận từ các khoản lỗ tính thuế mang sang của Công ty sẽ đáo hạn theo lịch biểu sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2020	2025	23.341.316.115	(2.140.806.672)	(21.200.509.443)	-
2021	2026	50.200.676.752	(4.626.638.084)	-	45.574.038.668
2022	2027	60.760.262.148	-	-	60.760.262.148
2023	2028	39.213.409.732	-	-	39.213.409.732
2024	2029	12.083.509.364	-	-	12.083.509.364
TỔNG CỘNG		185.599.174.111	(6.767.444.756)	(21.200.509.443)	157.631.219.912

Giá trị khoản lỗ tính thuế nêu trên do Công ty tự xác định, kê khai theo các quy định của thuế hiện hành và chưa được cơ quan thuế có thẩm quyền thực hiện quyết toán. Giá trị này có thể khác với kết quả quyết toán sau cùng của cơ quan thuế.

9. Chi phí kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	15.423.883.772	14.199.690.745
Chi phí hoa hồng môi giới	57.734.638.489	32.457.178.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.145.544.269	6.439.189.709
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.794.552	86.881.008
Chi phí khác	4.504.440.710	6.612.893.749
Cộng	84.834.301.792	59.795.833.342

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**10. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ dùng để tính lỗ trên cổ phiếu	(5.369.505.976)	(14.125.662.576)
Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	(5.369.505.976)	(14.125.662.576)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	112.099	64.249
Lỗ trên cổ phiếu	(47.900)	(219.858)

11. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu cũng bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Bên liên quan****Danh sách bên liên quan****Mối quan hệ**

Blossoming Sky Pte. Ltd.
Ong Phan Lê Mạnh
Công ty TNHH Công nghệ Bất động sản Rever
Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc

Công ty mẹ
Cổ đông
Công ty con
Nhân sự quản lý chủ chốt

Thu nhập của Tổng Giám đốc được hưởng trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản thu nhập khác	4.256.151.462	1.088.910.789

Trong năm, Công ty không chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị.

2. Cam kết thuê hoạt động

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	2.371.547.243	1.717.137.333

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có hợp đồng thuê văn phòng không thể hủy ngang, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	2.289.288.000	2.139.552.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	1.183.356.000	2.289.288.000
Cộng	3.472.644.000	4.428.840.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Cam kết thuê hoạt động** (tiếp theo)

Khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê văn phòng tại số 5 - 7, Đường B4, Phường An Khánh (trước đó là Phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

3. Các sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán và đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Đỗ Ngọc Nhi
Người lập biểu



Lê Thị Tuyết Nhung
Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Duy
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026