



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ International Auditing Company Limited

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ REVER

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 22

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 riêng 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
Bà Hà Thị Thục Uyên

Ông Brett Hartley-Wilson
Ông Phan Lê Mạnh
Bà Iris Fang
Ông Hoàng Đức Trung

Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 06 tháng 6 năm 2025)
Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 06 tháng 6 năm 2025)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025)
Thành viên
Thành viên
Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2025)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2025)

Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Duy
Bà Hà Thị Thục Uyên

Bổ nhiệm ngày 15 tháng 07 năm 2025
Miễn nhiệm ngày 15 tháng 07 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 riêng 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- lập báo cáo tài chính 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 riêng 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 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 riêng. 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 riêng.



Nguyễn Quang Duy
Tổng Giám đốc

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

Số: 2415/2026/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 riêng 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 22, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.376.953.294	3.333.771.127
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	437.746.015	568.703.005
1. Tiền	111		437.746.015	568.703.005
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.714.777.676	6.777.676
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	327.521.000
2. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.2	106.825.769.649	103.117.769.649
3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(103.110.991.973)	(103.438.512.973)
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.224.429.603	2.758.290.446
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	668.771.037	425.753.344
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.555.658.566	2.332.537.102
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		57.322.577.568	58.478.826.911
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		644.000.000	644.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.2	644.000.000	644.000.000
II. Tài sản cố định	220		40.841.297	66.635.849
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	40.841.297	66.635.849
- Nguyên giá	222		1.929.468.875	1.929.468.875
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.888.627.578)	(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.6	54.781.484.657	54.781.484.657
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.7	1.000.000.000	1.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.7	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.856.251.614	2.986.706.405
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4	1.856.251.614	2.986.706.405
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		64.699.530.862	61.812.598.038

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.039.001.954	837.835.342
I. Nợ ngắn hạn	310		1.039.001.954	837.835.342
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	8.285.202	353.506.277
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	177.971.918	16.336.854
3. Phải trả người lao động	314		557.310.034	217.892.300
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.10	252.308.851	134.227.776
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	43.125.949	115.872.135
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		63.660.528.908	60.974.762.696
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.12	63.660.528.908	60.974.762.696
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		(283.910.678.745)	(273.033.566.495)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	421a		(273.033.566.495)	(264.713.551.437)
- Lỗ năm nay	421b		(10.877.112.250)	(8.320.015.058)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		64.699.530.862	61.812.598.038



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 RIÊNG

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	450.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		-	450.000
4. Giá vốn hàng bán	11		-	(138.591.081)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		-	139.041.081
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	276.696.581	47.555.602
7. Chi phí tài chính	22		-	13.781.348
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	13.781.348
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.2	11.158.112.429	8.521.103.858
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		(10.881.415.848)	(8.348.288.523)
11. Thu nhập khác	31	VI.3	10.824.614	213.674.688
12. Chi phí khác	32	VI.4	6.521.016	185.401.223
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4.303.598	28.273.465
14. Tổng lỗ kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(10.877.112.250)	(8.320.015.058)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(10.877.112.250)	(8.320.015.058)


 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 RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lỗ trước thuế	01	(10.877.112.250)	(8.320.015.058)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	02	25.794.552	86.881.008
Các khoản dự phòng	03	-	(3.975.827.861)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(276.696.581)	(47.555.602)
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(11.128.014.279)	(12.256.517.513)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(623.121.464)	212.651.860
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	201.166.612	(1.637.276.308)
Giảm chi phí trả trước	12	887.437.098	1.446.639.730
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(10.662.532.033)	(12.234.502.231)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(16.228.000.000)	(6.205.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.920.000.000	10.449.722.188
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	276.696.581	59.109.221
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.031.303.419)	4.303.831.409
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	(130.956.990)	(7.908.350.822)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	568.703.005	8.477.053.827
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	437.746.015	568.703.005


 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 RIÊNG

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 là 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 8 và 12 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty là hoạt động thiết kế chuyên dụng, thiết kế quảng cáo và thiết kế đồ họa.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty 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 là 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. Hoạt động chính của công ty con trong năm là cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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 riêng. Do đó thông tin trình bày trên báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng 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.

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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, 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 và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

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.

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.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phân thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

Khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**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, 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 riêng.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 riêng 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 cung cấp dịch vụ*

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:

- 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận giá vốn

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**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 năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm 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 và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. 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 năm 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.

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.

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

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 Ban 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	5.200.180	5.180.680
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	432.545.835	563.522.325
Cộng	437.746.015	568.703.005

2. Phải thu khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Khoản hỗ trợ vốn không tính lãi	106.418.991.974	103.110.991.974
Tạm ứng cho nhân viên	400.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	6.777.675	6.777.675
Cộng	106.825.769.649	103.117.769.649

b. Dài hạn

Ký quỹ thuê văn phòng	644.000.000	644.000.000
-----------------------	-------------	-------------

Tổng cộng

107.469.769.649	103.761.769.649
------------------------	------------------------

Trong đó, phải thu bên liên quan
(xem thêm Thuyết minh VII.1)

106.418.991.974	103.110.991.974
-----------------	-----------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG (tiếp theo)

3. 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 khác	103.110.991.973	-	(103.110.991.973)	103.110.991.973	-	(103.110.991.973)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-	-	327.521.000	-	(327.521.000)
Cộng	103.110.991.973	-	(103.110.991.973)	103.438.512.973	-	(103.438.512.973)

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	(103.438.512.973)	(107.518.042.235)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	3.975.827.861
Xóa sổ trong năm	327.521.000	103.701.401
Số dư cuối năm	(103.110.991.973)	(103.438.512.973)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG (tiếp theo)**4. Chi phí trả trước**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tiền thuê văn phòng	423.299.480	356.174.467
Chi phí sử dụng phần mềm	198.127.264	19.300.000
Các khoản trả trước khác	47.344.293	50.278.877
Cộng	668.771.037	425.753.344
b. Dài hạn		
Chi phí thi công văn phòng	1.481.193.245	2.333.370.208
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	375.058.369	653.336.197
Cộng	1.856.251.614	2.986.706.405
Tổng cộng	2.525.022.651	3.412.459.749

5. Tài sản cố định hữu hình

	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và cuối năm	1.929.468.875
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	1.862.833.026
Khấu hao trong năm	25.794.552
Số dư cuối năm	1.888.627.578
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	66.635.849
Số dư cuối năm	40.841.297

6. 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.

7. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Công nghệ Bất động sản Rever	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)

Giá trị hợp lý của công ty con không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường. Các thông tin và giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này không có sẵn. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG (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 TNHH MTV Thanh Vy	3.224.000	376.000
Công ty TNHH Công nghệ Nguồn lực Xanh	3.024.000	3.024.000
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn	1.380.106	-
Công ty TNHH ECV Technology	-	333.305.637
Các đối tượng khác	657.096	16.800.640
Cộng	8.285.202	353.506.277

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 thu nhập cá nhân	16.336.854	1.016.495.562	854.860.498	177.971.918
Thuế nhà thầu	-	17.795.660	17.795.660	-
Các khoản thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	16.336.854	1.037.291.222	875.656.158	177.971.918

10. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí hoạt động	216.837.770	95.018.020
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	35.000.000	32.500.000
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	471.081	6.709.756
Cộng	252.308.851	134.227.776

11. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản ký quỹ	15.000.000	15.000.000
Phải trả nợ thẻ tín dụng	10.276.986	70.621.256
Kinh phí công đoàn	-	5.474.300
Các khoản phải trả khác	17.848.963	24.776.579
Cộng	43.125.949	115.872.135

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG (tiếp theo)**12. Vốn chủ sở hữu****a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lỗi lũy kế VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	12.685.200.000	321.300.809.191	(264.713.551.437)	69.272.457.754
Phát hành cổ phiếu ESOP	424.080.000	(424.080.000)	-	-
Tăng vốn trong năm	22.320.000	-	-	22.320.000
Lỗi trong năm	-	-	(8.320.015.058)	(8.320.015.058)
Số dư đầu năm nay	13.131.600.000	320.876.729.191	(273.033.566.495)	60.974.762.696
Tăng vốn trong năm (i)	13.131.600.000	431.278.462	-	13.562.878.462
Lỗi trong năm	-	-	(10.877.112.250)	(10.877.112.250)
Số dư cuối năm nay	26.263.200.000	321.308.007.653	(283.910.678.745)	63.660.528.908

(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 góp vốn 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	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 RIÊNG (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 RIÊNG (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	131.316	65.658
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	131.316	65.658
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	131.316	65.658
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	131.316	65.658
Mệnh giá cổ phiếu: 200.000 VND/Cổ phiếu		

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

1. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	276.696.581	47.555.602

2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.133.077.118	5.220.689.984
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.272.705.346	3.588.329.100
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.794.552	86.881.008
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(3.975.827.861)
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ điện toán đám mây	1.835.180.519	1.775.259.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	888.354.894	1.822.771.686
Cộng	11.158.112.429	8.521.103.858

3. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi thanh lý công cụ dụng cụ	9.545.454	66.464.463
Xử lý các khoản nợ không còn nghĩa vụ thanh toán	1.279.160	143.846.768
Thu nhập khác	-	3.363.457
Cộng	10.824.614	213.674.688

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG (tiếp theo)

4. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt chậm nộp thuế	6.521.015	-
Xử lý các khoản nợ không còn khả năng thu hồi	1	124.552.263
Chi phí thanh lý công cụ, dụng cụ	-	41.123.051
Chi phí khác	-	19.725.909
Cộng	6.521.016	185.401.223

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(10.877.112.250)	(8.320.015.058)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: các khoản chi phí không được trừ	150.484.069	212.333.555
Trừ: các khoản thu nhập không chịu thuế	-	(3.975.827.861)
Lỗ tính thuế	(10.726.628.181)	(12.083.509.364)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

Tại ngày cuối năm, Công ty có các khoản lỗ tính thuế là 91.185.039.056 đồng (ngày đầu năm: 101.658.920.318 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	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày cuối năm
2021	2026	20.531.585.387	-	20.531.585.387
2022	2027	24.201.226.230	-	24.201.226.230
2023	2028	23.642.089.894	-	23.642.089.894
2024	2029	12.083.509.364	-	12.083.509.364
2025	2030	10.726.628.181	-	10.726.628.181
TỔNG CỘNG		91.185.039.056	-	91.185.039.056

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Blossoming Sky Pte. Ltd.

Công ty mẹ

Ông Phan Lê Mạnh

Cổ đông

Công ty TNHH Công nghệ Bất động sản Rever

Công ty con

Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc

Nhân sự quản lý chủ chốt

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch trọng yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty TNHH Công nghệ Bất động sản Rever		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	16.228.000.000	6.205.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	12.920.000.000	10.045.948.126

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Công nghệ Bất động sản Rever	106.418.991.974	103.110.991.974

Thu nhập của Tổng Giám đốc được hưởng trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản thu nhập khác	2.722.694.427	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 cho 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 RIÊNG (tiếp theo)

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

VII. NHỮNG 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. 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 riêng này yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo tài chính riêng.



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