CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 0331/2026/CV-ADG *V/v giải trình BCTC riêng năm 2025 đã được kiểm toán*	*Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026*

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

Lời đầu tiên, Công ty cổ phần Clever Group (Mã chứng khoán: ADG) (sau đây gọi tắt là "Công Ty") xin được gửi lời chào trân trọng tới Quý Cơ quan.

Công Ty xin giải trình các nội dung liên quan đến Báo cáo tài chính (sau đây gọi tắt là "BCTC") riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Vietnam – Chi nhánh Miền Bắc như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Tỷ lệ
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	407.271.862.666	366.635.704.596	11,1%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.413.501.285	13.681.596.323	20,0%

Trong năm 2025, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Công ty mẹ đã có sự tăng trưởng mạnh (trên 10%) so với cùng kỳ năm trước nhờ các nguyên nhân trọng yếu sau:

- Tăng trưởng doanh thu: Doanh thu của Công ty trong năm 2025, nhìn chung đều luôn duy trì ở mức tăng trưởng. Trong 6 tháng đầu năm, mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng Công ty vẫn duy trì doanh thu ở mức ổn định và tăng nhẹ. Đặc biệt, giai đoạn 6 tháng cuối năm, hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty được cải thiện đáng kể. Điều này được phản ánh rõ nét thông qua việc doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty trong Quý 3/2025 tăng 19% và Quý 4/2025 tăng 16,5% so với cùng kỳ năm 2024. Tổng doanh thu trong năm của Công ty tăng 40,6 tỷ so với năm 2024.

- Giá vốn dịch vụ trong năm 2025 mặc dù tăng 8,9% so với năm 2024, tuy nhiên sự gia tăng này thấp hơn mức tăng của doanh thu dẫn đến biên lợi nhuận gộp được cải thiện theo chiều hướng tích cực, làm tăng lợi nhuận gộp thêm 28,7% so với cùng kỳ năm 2024.

Bên cạnh đó, mặc dù chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính đều tăng so với năm 2024, tuy nhiên mức độ thay đổi không quá lớn và vẫn được Công Ty kiểm soát chặt chẽ.

2. Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên:

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Tỷ lệ
Lợi nhuận sau thuế TNDN	17.983.583.992	16.413.501.285	8,7%

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP
Ký ngày: 31/3/2026 16:40:48

Nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trước và sau kiểm toán chủ yếu đến từ việc điều chỉnh tăng khoản chi phí tài chính. Cụ thể:

Công Ty đã thực hiện trích lập bổ sung khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn là 16,3 tỷ đồng (tăng 1,3 tỷ đồng so với khoản trích lập trước kiểm toán). Khoản trích lập được thực hiện trên cơ sở dự phòng giảm giá có thể xảy ra do suy giảm giá trị của khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết.

Khoản trích lập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính phát sinh trong kỳ dẫn đến chi phí tài chính tăng tương đương. Việc tăng chi phí đã làm cho lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công Ty cũng bị giảm tương ứng. Điều này dẫn đến sự chênh lệch về lợi nhuận trước và sau kiểm toán như đã đề cập phía trên.

3. Về vấn đề cần nhấn mạnh của đơn vị kiểm toán – Công ty TNHH Kiểm toán CPA Vietnam – Chi nhánh Miền Bắc

Nội dung nhấn mạnh: "*Như đã trình bày tại mục 5.2 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đang sở hữu lô trái phiếu của Công ty CP Đầu tư Tân Thành Long An với số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 50.000.000.000 đồng. Các lô trái phiếu có kỳ hạn 05 năm, ngày phát hành 20/05/2021, ngày đáo hạn 20/05/2026; Công ty CP Đầu tư Tân Thành Long An đã chậm thanh toán lãi của lô trái phiếu này trong năm 2025. Tài sản đảm bảo của lô trái phiếu nêu trên đã được xác định không liên quan đến vụ án Tập đoàn Vạn Thịnh Phát theo phán quyết của Tòa án từ tháng 4/2025 nhưng Ngân hàng TMCP Sài Gòn (tổ chức quản lý tài sản đảm bảo) chưa nhận được văn bản chỉ đạo của Cơ quan chức năng về việc gỡ bỏ ngăn chặn giao dịch đối với tài sản đảm bảo này.*

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề trên."

Như nội dung đã được giải trình định kỳ tại các Báo cáo tài chính soát xét, kiểm toán trước kỳ báo cáo, trái phiếu của Công ty CP Đầu tư Tân Thành Long An được Công ty mua ngày 09/8/2022 với số lượng là 500.000 trái phiếu, mệnh giá là 100.000 đồng/Trái phiếu, tổng giá trị giao dịch là 50.000.000.000 đồng.

Theo phán quyết của Tòa án từ tháng 4/2025, tài sản đảm bảo của lô trái phiếu này đã được xác định rõ ràng là **không liên quan** đến vụ án Tập đoàn Vạn Thịnh Phát. Đây là thông tin pháp lý quan trọng khẳng định quyền lợi hợp pháp của Công ty đối với lô trái phiếu vẫn được duy trì và bảo vệ.

Mặc dù đã có phán quyết của Tòa án, nhưng do quy trình hành chính giữa các cơ quan chức năng và Ngân hàng quản lý tài sản đảm bảo đang trong giai đoạn chuyển tiếp, văn bản chỉ đạo cụ thể về việc gỡ bỏ ngăn chặn giao dịch vẫn đang được chờ đợi. Do đó, Công ty chưa nhận được thanh toán tiền lãi trái phiếu theo đúng kỳ hạn cam kết tại thời điểm mua. Công ty đang tích cực phối hợp với các bên liên quan để thúc đẩy tiến trình này.

Ban Giám đốc Công ty luôn theo sát diễn biến vụ việc và tình hình tài chính của tổ chức phát hành. Công ty đã và đang thực hiện các biện pháp cần thiết, bao gồm việc xem xét trích lập dự phòng rủi ro tài chính theo đúng quy định kế toán hiện hành để đảm bảo tính thận trọng cho báo cáo tài chính.

Trên đây là nội dung giải trình của Công Ty về BCTC riêng năm 2025 đã được kiểm toán. Chúng tôi cam kết thông tin trên là đúng sự thực và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu CT.

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Khánh Trình

CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Hà Nội – Tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**Trang**
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 – 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 – 36

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty cổ phần Clever Group (dưới đây được gọi là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Clever Group (tiền thân là Công ty cổ phần Quảng cáo Thông minh), được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103026173 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/08/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần đầu đến lần thứ 22 ngày 20/08/2025 về việc thay đổi địa chỉ của Công ty theo địa giới hành chính mới và Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp số 306209/25 ngày 16/7/2025 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102850165 thay đổi lần thứ 22 ngày 20/08/2025 là 213.805.210.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm mười ba tỷ tám trăm linh năm triệu hai trăm mười nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu ADG.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, nhà G1, Tòa nhà Five Star số 2 Kim Giang, Phường Khương Đình, Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Khánh Trình	Chủ tịch
Bà Đôn Nữ Đức Hiền	Phó Chủ tịch
Bà Lưu Hoàng Anh	Thành viên (*Miễn nhiệm từ ngày 29/12/2025*)
Ông Trần Đông Âu	Thành viên
Ông Lee SangSeok	Thành viên (*Miễn nhiệm từ ngày 24/4/2025*)
Ông Seo JeongKyo	Thành viên (*Bổ nhiệm từ ngày 24/4/2025*)
Ông Trần Anh Nam	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Quang Quốc Phương	Thành viên độc lập (*Miễn nhiệm từ ngày 29/12/2025*)

Ban Điều hành

Bà Đôn Nữ Đức Hiền	Giám đốc
Bà Lưu Hoàng Anh	Giám đốc chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Bà Trần Thị Minh Tình	Giám đốc chi nhánh Đà Nẵng

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

Theo nhận định của Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Chi nhánh Miền Bắc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng và đảm bảo báo cáo tài chính riêng đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 báo cáo tài chính riêng này, Ban Điều hành Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành 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 riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Điều hành Công ty xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị,

Nguyễn Khánh Trình
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
CHI NHÁNH MIỀN BẮC
Phòng 902, Tầng 9, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội
+84 (24) 7 306 1268 mienbac@cpavietnam.vn
+84 (24) 7 306 1269 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 06/2026/BCKT – CPAMB1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Điều hành
Công ty cổ phần Clever Group

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cổ phần Clever Group, được lập ngày 26/03/2026 từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Clever Group tại ngày 31/12/2025, 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 Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại mục 5.2 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đang sở hữu lô trái phiếu của Công ty CP Đầu tư Tân Thành Long An với số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 50.000.000.000 đồng. Các lô trái phiếu có kỳ hạn 05 năm, ngày phát hành 20/05/2021, ngày đáo hạn 20/05/2026; Công ty CP Đầu tư Tân Thành Long An đã chậm thanh toán lãi của lô trái phiếu này trong năm 2025. Tài sản đảm bảo của lô trái phiếu nêu trên đã được xác định không liên quan đến vụ án Tập đoàn Vạn Thịnh Phát theo phán quyết của Tòa án từ tháng 4/2025 nhưng Ngân hàng TMCP Sài Gòn (*tổ chức quản lý tài sản đảm bảo*) chưa nhận được văn bản chỉ đạo của Cơ quan chức năng về việc gỡ bỏ ngăn chặn giao dịch đối với tài sản đảm bảo này.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề trên.

M.S.C.N-0101917917-0 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM CHI NHÁNH MIỀN BẮC THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Nguyễn Thị Hồng Liên	**Nguyễn Quỳnh Trang**
Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0445-2023-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1469-2023-137-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM – CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**151.402.644.447**	**142.535.532.144**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**10.583.357.093**	**15.644.119.198**
1. Tiền	111		10.583.357.093	15.644.119.198
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	5.2	**74.515.965.000**	**62.753.150.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		8.922.379.463	2.999.382.335
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(406.414.463)	(246.232.335)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		66.000.000.000	60.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**59.752.919.810**	**58.739.161.828**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	53.107.296.139	52.199.252.462
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	150.754.258	71.738.803
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	480.000.000	2.710.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	6.014.869.413	3.758.170.563
IV. Hàng tồn kho	**140**	5.7	**6.402.262.805**	**5.341.505.702**
1. Hàng tồn kho	141		6.402.262.805	5.341.505.702
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**148.139.739**	**57.595.416**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	58.490.000	54.505.451
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	3.089.965
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	89.649.739	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**308.440.958.630**	**266.901.123.207**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.658.000.000**	**-**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	808.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	850.000.000	-
II. Tài sản cố định	**220**		**7.932.613.081**	**8.577.053.942**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	5.742.357.464	5.839.234.413
- Nguyên giá	*222*		*17.488.097.000*	*16.613.647.182*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(11.745.739.536)*	*(10.774.412.769)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	2.190.255.617	2.737.819.529
- Nguyên giá	*228*		*4.380.511.265*	*4.380.511.265*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(2.190.255.648)*	*(1.642.691.736)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	5.12	**64.133.154.568**	**55.158.172.671**
- Nguyên giá	*231*		*64.399.405.954*	*55.252.143.749*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(266.251.386)*	*(93.971.078)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**4.860.000.000**	**-**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.9	4.860.000.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	5.2	**229.377.966.046**	**202.342.136.902**
1. Đầu tư vào công ty con	251		186.891.489.000	141.876.039.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.756.000.000	4.219.693.080
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.269.522.954)	(14.075.136.756)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		54.000.000.000	67.321.541.578
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**479.224.935**	**823.759.692**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	479.224.935	823.759.692
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**459.843.603.077**	**409.436.655.351**

CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP
Tòa nhà Five Star số 02 Kim Giang, Khương Đình, Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**123.262.298.143**	**89.268.851.702**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**123.112.298.143**	**89.268.851.702**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	35.626.652.021	23.683.686.463
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	6.568.843.930	8.153.678.526
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	10.421.964.527	8.769.259.802
4. Phải trả người lao động	314		1.741.752.210	1.637.681.514
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	278.134.084	99.219.090
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	531.146.711	837.190.406
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	67.943.804.660	46.088.135.901
II. Nợ dài hạn	**330**		**150.000.000**	**-**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		150.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**336.581.304.934**	**320.167.803.649**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	5.19	**336.581.304.934**	**320.167.803.649**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		213.805.210.000	213.805.210.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*213.805.210.000*	*213.805.210.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		34.940.000	34.940.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		122.741.154.934	106.327.653.649
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*106.327.653.649*	*92.646.057.326*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*16.413.501.285*	*13.681.596.323*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**459.843.603.077**	**409.436.655.351**

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Nga	Nguyễn Thị Nga	Đôn Nữ Đức Hiền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	407.271.862.666	366.635.704.596
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**407.271.862.666**	**366.635.704.596**
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	355.380.244.159	326.327.484.597
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**51.891.618.507**	**40.308.219.999**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7.648.962.940	10.904.773.367
7. Chi phí tài chính	22	6.4	6.628.390.737	2.341.763.764
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.553.892.871*	*1.537.359.520*
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	17.832.084.693	17.716.902.220
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	14.530.769.205	13.271.308.519
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**20.549.336.812**	**17.883.018.863**
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.031.879.699	534.430.070
12. Chi phí khác	32	6.6	1.211.431.293	1.349.965.927
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(179.551.594)**	**(815.535.857)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**20.369.785.218**	**17.067.483.006**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	3.956.283.933	3.385.886.683
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**16.413.501.285**	**13.681.596.323**

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Nga	Nguyễn Thị Nga	Đôn Nữ Đức Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP
Tòa nhà Five Star số 02 Kim Giang, Khương Đình, Hà Nội

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**20.369.785.218**	**17.067.483.006**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.304.076.241	2.098.330.187
- Các khoản dự phòng	03	2.354.568.326	(157.350.349)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(136.002.060)	357.066.609
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.967.657.974)	(10.507.950.583)
- Chi phí lãi vay	06	2.553.892.871	1.537.359.520
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**22.478.662.622**	**10.394.938.390**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(3.778.954.875)	5.121.828.591
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.060.757.103)	(3.599.912.680)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	11.452.234.419	1.891.689.281
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	340.550.208	(646.774.497)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(5.922.997.128)	(2.999.382.335)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.510.423.433)	(1.502.407.096)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.281.545.223)	(3.488.419.435)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**17.716.769.487**	**5.171.560.219**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(16.276.852.023)	(23.787.928.824)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	790.000.000	10.050.000.000
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(140.478.000.000)	(202.495.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	149.248.683.488	296.763.500.000
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(47.865.450.000)	(95.200.000.000)
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.616.616.270	
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.318.114.478	8.839.430.879
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(44.646.887.787)**	**(5.829.997.945)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1.Tiền thu từ đi vay	33	245.584.406.999	259.068.825.518
2.Tiền trả nợ gốc vay	34	(223.728.738.240)	(255.902.614.634)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**21.855.668.759**	**3.166.210.884**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(5.074.449.541)**	**2.507.773.158**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**15.644.119.198**	**13.113.623.113**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	13.687.436	22.722.927
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**10.583.357.093**	**15.644.119.198**

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Nga	Nguyễn Thị Nga	Đôn Nữ Đức Hiền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Clever Group (tiền thân là Công ty cổ phần Quảng cáo Thông minh), được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103026173 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/08/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần đầu đến lần thứ 22 ngày 20/08/2025 về việc thay đổi địa chỉ của Công ty theo địa giới hành chính mới và Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp số 306209/25 ngày 16/7/2025 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102850165 thay đổi lần thứ 22 ngày 20/08/2025 là 213.805.210.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm mười ba tỷ tám trăm linh năm triệu hai trăm mười nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu ADG.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, nhà G1, Tòa nhà Five Star số 2 Kim Giang, Phường Khương Đình, Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 186 người; cán bộ quản lý là 05 người (Tại ngày 31/12/2024, tổng số cán bộ nhân viên là 160 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy phép đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm:

- *Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ máy vi tính và các dịch vụ liên quan đến máy vi tính;*
- *Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo (Trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá);*
- *Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ Telex.*
- *Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm. Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán buôn hàng hóa theo quy định của pháp luật (Nghị định 09/2018/NĐ-CP);*
- *Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ hàng hóa theo quy định của pháp luật (Nghị định 09/2018/NĐ-CP);*
- *Xuất bản phần mềm. Chi tiết: Sản xuất phần mềm;*
- *Lập trình máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ thực hiện phần mềm;*
- *Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ liên quan đến lắp đặt phần cứng máy tính; Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính;*
- *Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan. Chi tiết: Dịch vụ xử lý dữ liệu (Loại trừ xử lý dữ liệu liên quan lĩnh vực viễn thông); Hoạt động cung cấp và cho thuê hạ tầng thông tin như: cho thuê tên miền internet, cho thuê trang Web....; Các hoạt động cung cấp dịch vụ liên quan khác như: chia sẻ thời gian thực cho các thiết bị công nghệ thông tin (máy chủ, máy tính cá nhân, thiết bị di động,..) cho khách hàng.*

Hoạt động chính của Công ty trong năm là cung cấp dịch vụ quảng cáo.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các công ty con, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

	Tên công ty con/công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
	Công ty con		(%)	(%)	
1.	Công ty PT CleverAds	Indonesia	95	95	Dịch vụ quảng cáo
2.	Công ty CP Review Thông Minh	Việt Nam	70	70	Dịch vụ quảng cáo
3.	Công ty TNHH Quảng cáo Thông Minh Myanmar	Myanmar	99	99	Dịch vụ quảng cáo
4.	Công ty CP Orion Media	Việt Nam	77	77	Sản xuất nội dung truyền thông, quảng cáo thương hiệu, sản phẩm
5.	Công ty CP Truyền thông NAH	Việt Nam	72	72	Sản xuất nội dung truyền thông, quảng cáo thương hiệu, sản phẩm
6.	Công ty CP Công nghệ quảng cáo ADTech (i)	Việt Nam	60	60	Triển khai các giải pháp kỹ thuật mới, mở rộng và nâng cao hiệu quả các kênh quảng cáo. Tối ưu hóa doanh thu cho các mobile apps dựa trên công nghệ blockchain và AI
7.	Công ty CP Trực tuyến Clever X (i)	Việt Nam	75	75	Đại lý, môi giới, hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, lập trình máy vi tính, xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động khác liên quan, cổng thông tin, dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu
8.	Công ty cổ phần Cmetric	Việt Nam	88,33	88,33	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính
9.	Công ty CP Công nghệ Giáo dục lớp học mới	Việt Nam	97,5	97,5	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục
10.	Công ty CP AGLOBAL	Việt Nam	92,5	92,5	Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí) chi tiết thiết lập mạng xã hội, dịch vụ thương mại điện tử
11.	Công ty CLEVERADS PHILIPPINES	Philippines	54,54	54,54	Dịch vụ quảng cáo
12.	Công ty CP Địa ốc Thông minh	Việt Nam	81,25	81,25	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

	Tên công ty con/công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
	Công ty liên kết				
1.	Công ty CP Mạng Quảng cáo Thông Minh	Việt Nam	40	40	Quảng cáo trên điện thoại di động
2.	Công ty TNHH ADOP Vietnam (i)	Việt Nam	40	40	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
3.	Công ty TNHH VKIDS VN	Việt Nam	39	39	Xuất bản phần mềm
4.	Công ty CP công nghệ Lazi (ii)	Việt Nam	48,8	48,8	Quảng cáo

(i) *Công ty CP công nghệ quảng cáo ADTECH; Công ty CP Trực tuyến Clever X và Công ty TNHH ADOP Vietnam đã hoàn tất thủ tục giải thể và có thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại của Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hà Nội lần lượt vào ngày 17/02/2025 và ngày 20/02/2025; thông báo của Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh vào ngày 24/12/2025.*

(ii) *Công ty CP công nghệ giáo dục Lớp học mới (công ty con của Công ty) đã thực hiện thoái toàn bộ phần vốn góp tại Công ty cổ phần công nghệ Lazi từ thời điểm 30/06/2025 theo Nghị quyết của HĐQT số 02/2025/NQ - HĐQT - LHM ngày 23/06/2025.*

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/12/2025 bao gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh	Tòa nhà Orchard Garden, số 128 đường Hồng Hà, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh tại TP Đà Nẵng	Tòa nhà VIET Building, số 199 Đống Đa, phường Hải Châu, TP. Đà Nẵng
Văn phòng đại diện	Phòng 301, Tầng 3, Nhà G1 Five star, số 02 Kim Giang, phường Khương Đình, Hà Nội

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Chi nhánh Đà Nẵng, Chi nhánh Hồ Chí Minh và Báo cáo tài chính của Văn phòng Hà Nội. Các giao dịch nội bộ và số dư giữa Văn phòng Hà Nội với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy không bao gồm Báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 Ban Điều hành 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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc kế toán Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (Tiếp theo)

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh:

Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đối với 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 gốc trên 3 tháng và các khoản trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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.

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.

Các khoản cho vay

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 các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác (Tiếp theo):

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán 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 đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho cuối kỳ là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các hợp đồng chưa được nghiệm thu. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành giá vốn phù hợp với các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

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.

Tài sản cố định được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của từng nhóm tài sản cố định như sau:

Tài sản	*Thời gian khấu hao*
Phương tiện vận tải	06 - 08 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 08 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao
Quyền sử dụng đất	30
Nhà cửa và vật kiến trúc	30

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Nguyên tắc kế toán Chi phí 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

Tiền thuê văn phòng trả trước

Tiền thuê văn phòng trả trước thể hiện khoản tiền thuê văn phòng đã trả cho phần diện tích Công ty đang thuê. Tiền thuê văn phòng trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

Các chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác bao gồm chi phí internet, phí đường bộ, chữ ký số, chi phí thi công nội thất hệ thống phòng cháy chữa cháy và thuê dịch vụ máy chủ được phân bổ trong thời gian từ 06 tháng đến 36 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán 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 và chi phí lãi vay 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.

Nguyên tắc kế toán 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.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty (gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Chi phí phải trả cuối kỳ là các khoản lãi vay và chi phí trích trước của các hợp đồng đã ghi nhận doanh thu.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành bổ sung. 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 thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và doanh thu khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cung cấp dịch vụ quảng cáo và doanh thu cho thuê tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và doanh thu khác (Tiếp theo)

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 phần 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;
- 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.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của dịch vụ đã cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, lỗ tỷ giá hối đoái và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tại quỹ	139.014.254	556.194.482
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.444.342.839	15.087.924.716
Tổng	**10.583.357.093**	**15.644.119.198**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**66.000.000.000**	**66.000.000.000**	**60.000.000.000**	**60.000.000.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn	66.000.000.000	66.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng TCMP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	*41.000.000.000*	*41.000.000.000*	*53.000.000.000*	*53.000.000.000*
Ngân hàng TCMP Việt Nam Quốc dân	*25.000.000.000*	*25.000.000.000*	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	*7.000.000.000*	*7.000.000.000*
Dài hạn	**54.000.000.000**	**54.000.000.000**	**67.321.541.578**	**67.321.541.578**
- Trái phiếu (ii)	54.000.000.000	54.000.000.000	67.321.541.578	67.321.541.578
Công ty TNHH Sài Gòn Glory	-	-	*12.334.240.578*	*12.334.240.578*
Công ty cổ phần Đầu tư Tân Thành Long An (1)	*50.000.000.000*	*50.000.000.000*	*50.000.000.000*	*50.000.000.000*
Công ty CP Đầu tư năng lượng Nam Phương (2)	*4.000.000.000*	*4.000.000.000*	*4.987.301.000*	*4.987.301.000*
Tổng	**120.000.000.000**	**120.000.000.000**	**127.321.541.578**	**127.321.541.578**

(i): Các khoản tiền gửi tại ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với kỳ hạn 6 tháng; lãi suất 6,2%/năm; các khoản tiền gửi đang đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại với số tiền là 30.000.000.000 đồng (chi tiết tại Thuyết minh 5.18)

(ii): Các khoản trái phiếu sẽ được nắm giữ đến ngày đáo hạn; chi tiết như sau:

(1): Trái phiếu của Công ty CP Đầu tư Tân Thành Long An có kỳ hạn 05 năm, ngày phát hành 20/05/2021, ngày đáo hạn 20/05/2026; lãi trái phiếu trả định kỳ 6 tháng/lần, lãi suất không thấp hơn 10%/năm, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng 2.901.992 m^2 đất tại xã Tân Lập, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An có thời hạn sử dụng đến 30/03/2056 của Công ty CP Đầu tư Tân Thành Long An được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/09/2009. Tài sản đảm bảo được quản lý bởi ngân hàng TMCP Sài Gòn.

Tài sản đảm bảo cho lô trái phiếu nêu trên đang bị phong tỏa, ngăn chặn giao dịch theo yêu cầu của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ công an do có liên quan đến vụ án Vạn Thịnh Phát. Hiện tại, vụ án đã hoàn tất việc xét xử nhưng Ngân hàng TMCP Sài Gòn chưa nhận được văn bản chỉ đạo của Cơ quan chức năng về việc gỡ bỏ ngăn chặn giao dịch đối với tài sản đảm bảo của lô trái phiếu nêu trên.

(2): Trái phiếu của Công ty CP Đầu tư năng lượng Nam Phương có kỳ hạn 05 năm, ngày phát hành 23/08/2021, ngày đáo hạn 23/08/2026; lãi trái phiếu trả định kỳ 03 tháng/lần với lãi suất đầu tư 11,123%/năm. Tài sản đảm bảo là quyền khai thác quặng sắt tại Dự án Khai thác và tuyển quặng sắt Mỏ sắt Ba Hồn - Làng Lếch, xã Sơn Thủy, huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai theo giấy phép khai thác khoáng sản số 1408/GP-BTNMT cấp ngày 29/08/2012 của Công ty CP Khai thác và chế biến khoáng sản Lào Cai, toàn bộ máy móc thiết bị theo bảng kê chi tiết TSCĐ thuộc sở hữu của Công ty CP Khai thác và chế biến khoáng sản Lào Cai với tổng nguyên giá là 30.000.000.000 VND và phần vốn góp của ông Vũ Quang Bảo trong Công ty TNHH Tập đoàn BITEXCO có giá trị 200.000.000.000 VND (chiếm 3,2% vốn điều lệ). Các tài sản đảm bảo này được quản lý bởi ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

Theo Nghị quyết của người sở hữu trái phiếu số 04/2024/NQ-NAP-TVSI ngày 06/05/2024; các lô trái phiếu nêu trên sẽ điều chỉnh lại ngày đáo hạn là ngày 23/03/2026; điều chỉnh lại tiến độ thanh toán và lãi suất áp dụng kể từ ngày 23/05/2023 đến ngày 23/03/2026 là 8%/năm; kỳ tính lãi từ ngày 23/05/2023 đến ngày 23/03/2026 từ 03 tháng/lần đổi thành 34 tháng liên tục từ ngày 23/05/2023 đến ngày đáo hạn.

Tuy nhiên trong năm 2025, Công ty CP Đầu tư năng lượng Nam Phương đã chậm thanh toán gốc và lãi trái phiếu kỳ 4 (trái chủ phát hành phải thanh toán không muộn hơn ngày 25/12/2025) và ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tổ chức nhận TSĐB) đã có công văn số 446/TB- VCB.HAN ngày 13/02/2026 thông báo về phương thức xử lý TSCĐ theo 02 hình thức: Một là thực hiện bán qua hình thức đấu giá hoặc thỏa thuận nếu người sở hữu TSĐB tự nguyện phối hợp xử lý; Hai là khởi kiện tổ chức phát hành và bán tài sản đảm bảo nếu thỏa thuận tự nguyện xử lý không thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tóm tắt tình hình hoạt động kinh doanh công ty con, công ty liên kết trong kỳ:

Công ty con/Công ty liên kết	Kết quả hoạt động kinh doanh
Các công ty con	
1. Công ty PT CleverAds	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
2. Công ty CP Review Thông minh	Hoạt động kinh doanh có lãi
3. Công ty CP Orion Media	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
4. Công ty CP Truyền thông NAH	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
5. Công ty CP Công nghệ quảng cáo ADTech	Đã hoàn tất thủ tục giải thể và có thông báo về việc DN giải thể/chấm dứt tồn tại của Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hà Nội vào ngày 17/02/2025
6. Công ty CP Trực tuyến CleverX	Đã hoàn tất thủ tục giải thể và có thông báo về việc DN giải thể/chấm dứt tồn tại của Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hà Nội vào ngày 20/02/2025
7. Công ty CP Công nghệ Giáo dục lớp học mới	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
8. Công ty CP CMetric	Hoạt động kinh doanh có lãi
9. Công ty CP AGLOBAL	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
10. Công ty CLEVERADS PHILLIPINE	Hoạt động kinh doanh có lãi
11. Công ty TNHH Quảng Cáo thông minh Myanmar	Chưa hoạt động
12. Công ty CP Địa ốc thông minh	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Các công ty liên kết	
13. Công ty CP Mạng Quảng Cáo Thông Minh	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
14. Công ty TNHH ADOP Vietnam	Đã hoàn tất thủ tục giải thể và có thông báo về việc DN giải thể/chấm dứt tồn tại của Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh vào ngày 24/12/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con			**186.891.489.000**		**(14.890.507.009)**	**141.876.039.000**		**(13.539.652.789)**
- Công ty PT CleverAds	95%	95%	3.351.315.000		(3.351.315.000)	3.351.315.000		(3.351.315.000)
- Công ty CP Review Thông minh	70%	70%	12.950.000.000		-	12.950.000.000		-
- Công ty CP Orion Media	77%	77%	8.316.000.000		(7.388.207.858)	8.316.000.000		(7.378.712.579)
- Công ty CP Truyền thông NAH	72%	72%	740.564.000		-	740.564.000		-
- Công ty CP Công nghệ quảng cáo ADTech (ii)	60%	60%	-		-	600.000.000		-
- Công ty CP Trực tuyến CleverX (ii)	75%	75%	-		-	2.250.000.000		(790.738.066)
- Công ty CP Công nghệ Giáo dục lớp học mới	97,5%	97,5%	11.000.000.000		(2.311.919.848)	11.000.000.000		(453.961.707)
- Công ty CP CMETRIC	88,33%	88,33%	7.125.000.000		(1.274.644.439)	7.125.000.000		(1.486.567.868)
- Công ty CP AGLOBAL	92,5%	92,5%	925.000.000		(281.293.696)	425.000.000		-
- Công ty CLEVERADS PHILLIPINE	54,54%	54,54%	2.918.160.000		-	2.918.160.000		-
- Công ty CP Địa ốc thông minh (iii)	81,25%	81,25%	139.565.450.000		(283.126.168)	92.200.000.000		(78.357.569)
Đầu tư vào công ty liên kết			**1.756.000.000**		**(289.934.075)**	**4.219.693.080**		**(436.911.183)**
- Công ty CP Mạng Quảng cáo Thông minh	40%	40%	1.756.000.000		(289.934.075)	1.756.000.000		(287.775.899)
- Công ty TNHH ADOP Vietnam (ii)	40%	40%	-		-	2.463.693.080		(149.135.284)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**3.000.000.000**		**(1.089.081.870)**	**3.000.000.000**		**(98.572.784)**
- Công ty CP ADELA Building	12%	12%	3.000.000.000		(1.089.081.870)	3.000.000.000		(98.572.784)
Tổng			**191.647.489.000**		**(16.269.522.954)**	**149.095.732.080**		**(14.075.136.756)**

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

(ii) Công ty CP công nghệ quảng cáo ADTECH; Công ty CP Trực tuyến Clever X và Công ty TNHH ADOP Vietnam đã hoàn tất thủ tục giải thể và có thông báo về việc doanh nghiệp giải thể /chấm dứt tồn tại của Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hà Nội lần lượt vào ngày 17/02/2025 và ngày 20/02/2025; thông báo của Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh vào ngày 24/12/2025.

(ii) Trong năm, Công ty đã bổ sung số vốn góp tại Công ty CP Địa ốc thông minh do công ty con thực hiện tăng vốn theo Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 04/2025/BB - HĐQT .ADG ngày 04/04/2025 (tăng thêm 16.168.350.000 VND) và biên bản số 12/2025/BB - HĐQT.ADG ngày 24/11/2025 (tăng thêm 35.570.360.000 VND). Tại ngày 24/01/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt số vốn góp thêm vào công ty con này theo kế hoạch tăng vốn trong năm 2026 với số vốn tăng dự kiến là 35.500.000.000 VND (theo tỷ lệ sở hữu vốn là 81,25%).

c. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	GT hợp lý	Dự phòng
- Cổ phiếu						
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	*8.922.379.463*	*8.515.965.000*	*(406.414.463)*	*2.999.382.335*	*2.753.150.000*	*(246.232.335)*
Tổng	**8.922.379.463**		**(406.414.463)**	**2.999.382.335**		**(246.232.335)**

(i): Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va được xác định căn cứ vào giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc năm tài chính và số lượng cổ phiếu Công ty nắm giữ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
CleverAds Philippines Corporation	2.840.814.626	2.840.814.626
Tổng công ty hàng không Việt Nam	9.019.478.707	6.863.284.697
Công ty TNHH CAO SU INOUE VIỆT NAM (IRC Viet Nam)	998.654.400	2.166.717.600
Công ty TNHH Phát triển công nghiệp ô tô Việt Nam	742.620.000	409.320.000
Công ty TNHH AEONMALL Long Biên	728.951.886	1.206.921.816
Công ty PT CleverAds	8.343.890.764	7.589.640.831
Công ty cổ phần NOVAREAL	3.288.866.050	3.959.597.650
Công ty cổ phần Review Thông Minh	428.923.402	1.435.225.431
Công ty CP Đầu tư VAM	1.396.041.207	929.681.830
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	6.631.097.733	1.819.217.868
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	2.548.527.744	2.479.965.045
CN Công ty TNHH LG ELECTRONICS Việt Nam Hải Phòng tại Hà Nội	3.400.914.866	3.077.361.240
Công ty TNHH Đại học RMIT Việt Nam	-	1.158.999.999
Công ty cổ phần PICO Retail	-	1.231.803.906
Công ty TNHH GOLDEN IMC GROUP HOLDINGS	-	2.296.382.279
Công ty TNHH ô tô Ngôi sao Việt Nam	1.463.078.404	-
Các khách hàng khác	11.275.436.350	12.734.317.644
Tổng	**53.107.296.139**	**52.199.252.462**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)	**12.139.584.313**	**12.609.679.724**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Giải pháp truyền thông số Lionise Media	80.287.200	39.247.200
Công ty cổ phần Hồng Lam	-	26.925.875
Công ty TNHH Quà tặng Nghênh Xuân	16.669.800	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	46.024.156	-
Các nhà cung cấp khác	7.773.102	5.565.728
Tổng	**150.754.258**	**71.738.803**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**480.000.000**	**2.710.000.000**
Công ty CP công nghệ PIHOME	480.000.000	500.000.000
Ông Tạ Văn Tiến	-	2.000.000.000
Công ty CP ADELA BUILDING	-	210.000.000
Dài hạn	**808.000.000**	**-**
Công ty CP ADELA BUILDING (i)	808.000.000	-
Tổng	**1.288.000.000**	**2.710.000.000**

(i): Khoản cho vay được đảm bảo bằng cổ phần tại Công ty CP ADELA BUILDING của ông Nguyễn Tùng Linh, khoản vay có thời hạn 02 năm từ ngày 03/06/2025 đến ngày 02/06/2027, có lãi suất cho vay từ 6%/năm.

5.6 Các khoản phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**6.014.869.413**	**-**	**3.758.170.563**	**-**
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	1.031.463.204	-	1.281.606.713	-
- Phải thu khác	4.983.406.209	-	2.476.563.850	-
+ Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	*1.479.827.142*	*-*	*1.306.350.915*	*-*
+ Lãi dự thu từ các khoản cho vay	*28.025.425*	*-*	*510.346.301*	*-*
+ Phải thu thuế GTGT nhà thầu	*2.687.059.695*	*-*	*658.172.634*	*-*
+ Phải thu khác	*788.493.947*	*-*	*1.694.000*	*-*
Dài hạn	**850.000.000**	**-**	**-**	**-**
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn (i)	850.000.000	-	-	-
Tổng	**6.864.869.413**	**-**	**3.758.170.563**	**-**

(i) Bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng được Công ty sử dụng để cầm cố tại thời điểm 31/12/2025 cho mục đích bảo đảm cho các khoản ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng và các khoản đặt cọc thuê văn phòng. Chi tiết như sau:

- Các khoản đặt cọc thuê văn phòng tại Hà Nội, chi nhánh Đà Nẵng và chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 670.904.204 đồng.
- Các khoản bảo lãnh ngắn hạn đảm bảo hợp đồng với số tiền là 410.559.000 đồng.
- Các khoản bảo lãnh dài hạn đảm bảo hợp đồng với số tiền là 800.000.000 đồng.

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	6.402.262.805	-	5.341.505.702	-
Dự án Nha khoa Kim	*1.792.945.159*	*-*	*2.477.463.609*	*-*
Dự án LG ELECTRONICS Vietnam	*974.231.293*	*-*	*-*	*-*
Dự án Ngân hàng TMCP VN Thịnh vượng	*1.290.932.953*	*-*	*-*	*-*
Dự án Công ty CN ô tô Việt Nam	*788.006.018*	*-*	*-*	*-*
Dự án Công ty CP Kita Invest	*307.558.635*	*-*	*-*	*-*
Dự án Công ty CP Bệnh viện mắt quốc tế Ánh Dương	*270.944.370*	*-*	*-*	*-*
Dự án Công ty cổ phần VAM	*-*	*-*	*804.009.134*	*-*
Dự án Công ty sản xuất nội thất THEONE	*-*	*-*	*552.422.772*	*-*
Các dự án khác	*977.644.377*	*-*	*1.507.610.187*	*-*
Tổng	**6.402.262.805**	**-**	**5.341.505.702**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Ngắn hạn	**58.490.000**	**54.505.451**
- Chi phí thuê văn phòng	25.000.000	12.500.000
- Thuê chỗ đặt máy chủ	28.000.000	11.600.000
- Công cụ dụng cụ phân bổ	-	13.313.637
- Chi phí trả trước khác	5.490.000	17.091.814
Dài hạn	**479.224.935**	**823.759.692**
- Công cụ dụng cụ phân bổ	158.402.146	268.812.018
- Cước internet, thuê chỗ đặt máy chủ	15.642.857	10.800.000
- Chi phí thi công nội thất, PCCC	280.529.594	505.590.445
- Chi phí trả trước khác	24.650.338	38.557.229
Tổng	**537.714.935**	**878.265.143**

5.9 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Đầu tư mua sắm tài sản cố định	**4.860.000.000**	-
- Chi phí mua nhà tại Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (i)	4.860.000.000	-
Tổng	**4.860.000.000**	-

(i): Khoản đầu tư mua nhà tại Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate đã được Hội đồng quản trị thông qua tại Nghị quyết số 02B/2025/NQ-HĐQT.ADG ngày 28/03/2025.

5.10 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	16.277.053.727	336.593.455	16.613.647.182
Mua trong năm	-	2.269.589.818	-	2.269.589.818
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.395.140.000)	-	(1.395.140.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	**17.151.503.545**	**336.593.455**	**17.488.097.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	10.437.819.314	336.593.455	10.774.412.769
Khấu hao trong năm	-	1.584.232.021	-	1.584.232.021
Thanh lý, nhượng bán	-	(612.905.254)	-	(612.905.254)
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	**11.409.146.081**	**336.593.455**	**11.745.739.536**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	5.839.234.413	-	5.839.234.413
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	**5.742.357.464**	-	**5.742.357.464**

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 7.066.917.909 VND (Tại ngày 31/12/2024: 7.066.917.909 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền SD đất	Bằng phát minh sáng chế	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-	4.380.511.265	4.380.511.265
Mua trong năm	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	-	**4.380.511.265**	**4.380.511.265**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-	1.642.691.736	1.642.691.736
Khấu hao trong kỳ	-	-	547.563.912	547.563.912
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	-	**2.190.255.648**	**2.190.255.648**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-	2.737.819.529	2.737.819.529
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	-	**2.190.255.617**	**2.190.255.617**

5.12 Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu kỳ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
NGUYÊN GIÁ	**5.638.264.709**	-	-	**5.638.264.709**
Nhà và quyền sử dụng đất	5.638.264.709	-	-	5.638.264.709
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**93.971.078**	**172.280.308**	-	**266.251.386**
Nhà và quyền sử dụng đất	93.971.078	172.280.308	-	266.251.386
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**5.544.293.631**	**(172.280.308)**	-	**5.372.013.323**
Nhà và quyền sử dụng đất	5.544.293.631	(172.280.308)	-	5.372.013.323
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
NGUYÊN GIÁ	**49.613.879.040**	**9.147.262.205**	-	**58.761.141.245**
Nhà và quyền sử dụng đất	49.613.879.040	9.147.262.205	-	58.761.141.245
TỔN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**49.613.879.040**	**9.147.262.205**	-	**58.761.141.245**
Nhà và quyền sử dụng đất	49.613.879.040	9.147.262.205	-	58.761.141.245

Bất động sản mà Công ty đang nắm giữ nhằm mục đích chờ tăng giá là biệt thự B8 - 12 Dự án khu biệt thự nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Yến Xuân, Thạch Thất, Hà Nội; biệt thự số C 727 Dự án công viên Đại dương Hạ Long tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; biệt thự khu D nhà 17 khu nhà ở tại phường Long Trường, TP Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh. Bất động sản đầu tư mà Công ty đang kinh doanh cho thuê là sàn văn phòng tầng 11 tại C1 tập thể Thành Công, phường Giảng Võ, Hà Nội từ tháng 01/2025 đến tháng 06/2025.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Meta Platforms Ireland Limited	19.522.228.974	19.522.228.974	15.742.074.009	15.742.074.009
Google Asia Pacific Pte. Ltd	847.807.354	847.807.354	3.137.296.143	3.137.296.143
TIKTOK PTE. Ltd	3.904.975.774	3.904.975.774	1.971.298.824	1.971.298.824
Công ty TNHH Google Việt Nam	9.271.799.336	9.271.799.336	-	-
Công ty TNHH Phát triển thương mại và dịch vụ Cao Minh	164.000.000	164.000.000	82.000.000	82.000.000
Công ty TNHH RICH MEDIA	57.699.540	57.699.540	94.543.200	94.543.200
REVU CORPORATION INC	49.711.149	49.711.149	76.522.690	76.522.690
Bà Mai Lệ Quyên	410.897.371	410.897.371	410.897.371	410.897.371
Công ty TNHH TR PRODUCTIONS	23.760.000	23.760.000	206.496.000	206.496.000
Công ty TNHH Truyền thông Nội dung Xanh	-	-	1.182.600.000	1.182.600.000
Công ty CP Tập đoàn quảng cáo UNIQUE	-	-	371.239.200	371.239.200
Công ty cổ phần Froza	241.038.720	241.038.720	-	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và đào tạo Nam Thiên Phú	389.400.892	389.400.892	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và truyền thông CTA	114.480.000	114.480.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	628.852.911	628.852.911	408.719.026	408.719.026
Tổng	**35.626.652.021**	**35.626.652.021**	**23.683.686.463**	**23.683.686.463**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)	**5.159.331**	**5.159.331**	**2.011.748**	**2.011.748**

5.14 Người mua trả trước ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Văn hóa và Truyền thông AZ Việt Nam	286.200.000	286.200.000	788.724.000	788.724.000
Công ty CP TM và SX nội thất THEONE	1.026.000	1.026.000	1.528.740.000	1.528.740.000
Công ty CP MAT GROUP	290.517.578	290.517.578	89.780.635	89.780.635
Công ty TNHH Phần mềm FPT	141.110.950	141.110.950	196.355.644	196.355.644
Công ty TNHH Thiết bị chăm sóc y tế đại gia đình Phương Đông	39.949.218	39.949.218	449.999.999	449.999.999
Công ty CP Tập đoàn RUBYLIFE	442.422.000	442.422.000	442.422.000	442.422.000
Công ty TNHH Văn hóa và Truyền thông SKYBOOKS Việt Nam	-	-	235.440.000	235.440.000
Công ty TNHH READINGGATE VIETNAM	-	-	392.158.800	392.158.800
Công ty CP Tập đoàn MEEY LAND	-	-	109.692.360	109.692.360
Công ty CP Bệnh viện mắt Ánh Sáng	-	-	488.421.134	488.421.134
Công ty GOODWE TECHNOLOGIES CO., LTD	-	-	166.493.070	166.493.070
Công ty TNHH y tế Việt Tiến	315.057.600	315.057.600	-	-
Công ty CP Công nghệ FIRST AI	300.354.972	300.354.972	-	-
Công ty KOREAEUNDAN CO., LTD	482.881.004	482.881.004	-	-
Công ty CP Thời trang và mỹ phẩm Duy Anh	226.605.686	226.605.686	-	-
Các khách hàng khác	4.042.718.922	4.042.718.922	3.265.450.884	3.265.450.884
Tổng	**6.568.843.930**	**6.568.843.930**	**8.153.678.526**	**8.153.678.526**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

5.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	**8.769.259.802**	**27.095.643.347**	**25.532.588.361**	**10.421.964.527**
Thuế giá trị gia tăng	3.360.400.653	11.681.966.692	12.987.894.957	2.054.472.388
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.191.895.484	3.956.283.933	3.281.545.223	3.956.283.933
Thuế thu nhập cá nhân	933.527.027	1.883.047.523	2.301.602.902	514.971.648
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	1.283.436.638	9.574.345.199	6.961.545.279	3.896.236.558
Phải thu	-	-	**89.649.739**	**89.649.739**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	89.649.739	89.649.739

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay phải trả	78.421.862	34.952.424
Chi phí thuê ngoài của các dự án	199.712.222	64.266.666
Tổng	**278.134.084**	**99.219.090**

5.17 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**531.146.711**	**837.190.406**
Kinh phí công đoàn	73.971.566	150.568.626
Bảo hiểm xã hội	-	-
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Các khoản phải trả khác	326.478.319	446.928.545
+ Phải trả Lê Anh Quân	*325.385.500*	*325.385.500*
+ Phải trả khác	*1.092.819*	*121.543.045*
Nhận ký quỹ, ký cược	130.696.826	239.693.235
Dài hạn	**150.000.000**	-
Nhận ký quỹ, ký cược	150.000.000	-
Tổng	**681.146.711**	**837.190.406**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG(Tiếp theo)

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025 (VND)		Trong năm		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**66.862.426.322**	**66.862.426.322**	**213.878.525.764**	**192.697.990.664**	**45.681.891.222**	**45.681.891.222**
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm (i)	56.862.426.322	56.862.426.322	203.878.525.764	192.697.990.664	45.681.891.222	45.681.891.222
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Thăng Long (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Dư nợ tín dụng	**1.081.378.338**	**1.081.378.338**	**31.705.879.305**	**31.030.745.646**	**406.244.679**	**406.244.679**
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm (iii)	1.081.378.338	1.081.378.338	31.705.879.305	31.030.745.646	406.244.679	406.244.679
Tổng	**67.943.804.660**	**67.943.804.660**	**245.584.405.069**	**223.728.736.310**	**46.088.135.901**	**46.088.135.901**

(i) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm theo hợp đồng cấp tín dụng số HKI-HĐCTD/25080 ngày 23/07/2025, hạn mức cấp tín dụng 70.000.000.000 đồng (hạn mức bảo lãnh ngắn hạn 20.000.000.000 đồng), thời hạn 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Khoản vay được giải ngân theo từng khế ước có thời hạn vay 04 đến 05 tháng kể từ ngày giải ngân, chịu lãi suất từ 5,1% đến 6,6%/năm. Mục đích sử dụng vốn vay là để tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ sản xuất kinh doanh của khách hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản của bên thứ ba.

(ii) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Thăng Long theo hợp đồng cho vay số 17112025-1899025-CLEVERGROUP-SME ngày 17/11/2025, hạn mức cấp tín dụng 20.000.000.000 đồng, thời hạn 04 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Khoản vay được giải ngân theo từng khế ước có thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày giải ngân, chịu lãi suất 7,3%/năm. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi của Công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với tổng giá trị cầm cố là 30.000.000.000 đồng (Chi tiết tại Thuyết minh 5.2)

(iii) Khoản vay thông qua thẻ tín dụng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, có hạn mức 15.000.000.000 đồng với mục đích thanh toán chi phí quảng cáo cho Google, Facebook... Khoản vay được miễn lãi 60 ngày kể từ ngày giải ngân, sau thời hạn miễn lãi khoản vay chịu lãi suất 15%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG(Tiếp theo)

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu năm trước	**213.805.210.000**	**34.940.000**	-	**92.646.057.326**	**306.486.207.326**
Tăng vốn điều lệ	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	13.681.596.323	13.681.596.323
Tăng khác	-	-	379.789.536	-	379.789.536
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(379.789.536)	-	(379.789.536)
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	**213.805.210.000**	**34.940.000**	-	**106.327.653.649**	**320.167.803.649**
Tăng vốn điều lệ	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	16.413.501.285	16.413.501.285
Tăng khác	-	-	136.002.060	-	136.002.060
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(136.002.060)	-	(136.002.060)
Số dư cuối năm nay	**213.805.210.000**	**34.940.000**	-	**122.741.154.934**	**336.581.304.934**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Ông Nguyễn Khánh Trình	71.743.270.000	59.828.350.000
FSN Asia Private Ltd (tên cũ là YELLO DIGITAL MARKETING GLOBAL PTE LTD)	71.659.430.000	82.859.430.000
Các cổ đông khác	70.402.510.000	71.117.430.000
Tổng	**213.805.210.000**	**213.805.210.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	213.805.210.000	213.805.210.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	213.805.210.000	213.805.210.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**21.380.521**	**21.380.521**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**21.380.521**	**21.380.521**
Cổ phiếu phổ thông	21.380.521	21.380.521
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**21.380.521**	**21.380.521**
Cổ phiếu phổ thông	21.380.521	21.380.521

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

5.20 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán riêng

Tài sản thuê ngoài

	31/12/2025	01/01/2025
Tổng số tiền thuê tối thiểu (VND) trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 01 năm trở xuống	2.629.628.184	3.705.203.772
Trên 01 năm đến 05 năm	5.570.670.460	9.226.587.884
Tổng	**8.200.298.644**	**12.931.791.656**

Ngoại tệ các loại	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Đô la Mỹ (USD)	631,44	566,18
Tương ứng tiền VND	*16.537.436*	*14.286.736*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ quảng cáo	407.031.862.666	356.585.704.596
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	10.050.000.000
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	240.000.000	-
Tổng	**407.271.862.666**	**366.635.704.596**
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)	**11.491.841.501**	**19.337.310.519**

6.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	355.286.273.081	316.331.735.847
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	-	9.995.748.750
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	93.971.078	-
Tổng	**355.380.244.159**	**326.327.484.597**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, trái phiếu, tiền cho vay	4.922.027.442	8.900.646.420
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	136.002.060	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	883.133.260	451.074.034
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.707.800.178	1.553.052.913
Tổng	**7.648.962.940**	**10.904.773.367**

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	2.553.892.871	1.537.359.520
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.693.295.810	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	25.088.130	246.843.188
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	357.066.609
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.354.568.326	200.279.322
Chi phí tài chính khác	1.545.600	215.125
Tổng	**6.628.390.737**	**2.341.763.764**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (Tiếp theo)

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	6.633.608.013	5.441.611.261
Chi phí đồ dùng văn phòng	157.109.888	63.436.972
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.418.633.113	1.358.993.437
Trích lập/(Hoàn nhập) DP nợ phải thu khó đòi	-	(357.629.671)
Thuế, phí và lệ phí	281.883.658	10.597.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.980.579.825	5.184.020.721
Chi phí khác bằng tiền	58.954.708	1.570.277.983
Tổng	**14.530.769.205**	**13.271.308.519**
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	16.631.441.041	16.809.845.741
Chi phí dịch vụ mua ngoài	728.664.585	652.134.149
Chi phí khác bằng tiền	471.979.067	254.922.330
Tổng	**17.832.084.693**	**17.716.902.220**

6.6 Thu nhập khác và chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	**1.031.879.699**	**534.430.070**
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ và CCDC	7.765.254	-
- Thu từ khoản bồi thường hợp đồng	150.000.000	-
- Xử lý số dư công nợ		387.069.460
- Các khoản khác	874.114.445	147.360.610
Chi phí khác	**1.211.431.293**	**1.349.965.927**
- Chi phí khấu hao xe không hợp lý	713.162.820	645.365.672
- Chi phí khấu hao của BĐS chờ cho thuê	78.309.230	-
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	22.066.000
- Tiền phạt thuế	35.135.650	260.182.934
- Các khoản khác	384.823.593	422.351.321
Thu nhập khác/Chi phí khác (thuần)	**(179.551.594)**	**(815.535.857)**

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	157.109.888	63.436.972
Chi phí nhân công	41.505.079.423	31.226.618.138
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.304.076.241	2.098.330.187
Trích lập/(Hoàn nhập) DP nợ phải thu khó đòi	-	(357.629.671)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	343.982.645.203	311.500.862.772
Chi phí khác bằng tiền	6.652.553.258	7.033.606.540
Tổng	**394.601.464.013**	**351.565.224.938**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (Tiếp theo)

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	**20.369.785.218**	**17.067.483.006**
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	**(588.365.551)**	**(605.505.584)**
Các khoản chi phí không được trừ	1.133.122.063	1.327.899.927
Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(13.687.436)	(22.722.927)
Thu nhập không chịu thuế (do đã tính vào năm trước)	-	(357.629.671)
Cổ tức nhận được của công ty con	(1.707.800.178)	(1.553.052.913)
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	**19.781.419.667**	**16.461.977.422**
Thu nhập tính thuế TNDN	**19.781.419.667**	**16.461.977.422**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	-	93.491.199
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.956.283.933	3.385.886.683
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**3.956.283.933**	**3.385.886.683**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Các khoản cam kết thuê hoạt động bao gồm:

- Tiền thuê 250 m^2 văn phòng tại Dự án thương mại dịch vụ, văn phòng, officetel và căn hộ (Tòa nhà Orchard Garden) tại Tầng 1 Orchard Garden, số 128 đường Hồng Hà, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê quy định cụ thể cho từng giai đoạn trong hợp đồng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 05 năm tính từ ngày 01/12/2023.

- Tiền thuê 407,5 m^2 văn phòng tại số 2 Kim Giang, Phường Khương Đình, TP. Hà Nội với giá thuê 2.748.000 VND/m^2/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm tính từ ngày 15/07/2018. Thời hạn thuê được gia hạn thêm 03 năm tính từ ngày 28/07/2023. Hợp đồng này được thay thế bằng hợp đồng thuê văn phòng số 0107/2024/HĐTVP-AK-CLEVER ngày 01/07/2024. Diện tích thuê 627,95 m^2 với giá thuê 235.000 đồng/m^2/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm tính từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2029.

- Tiền thuê 75 m^2 văn phòng Tầng 3, Tòa nhà VIET Building, số 199 Đống Đa, phường Hải Châu, TP. Đà Nẵng với giá thuê 12.500.000 VND/tháng; giá thuê được điều chỉnh thành 25.000.000 VND/tháng từ 01/08/2025 theo phụ lục hợp đồng số 01/2025. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 03 năm từ ngày 01/08/2024 đến 01/08/2027.

Cam kết vốn

Ngày 26/09/2017, Hội đồng quản trị đã phê duyệt tổng mức vốn đầu tư cho Công ty TNHH Quảng cáo Thông minh Myanmar (Công ty con) là 1.138.000.000 VND (tỷ lệ vốn góp là 100%). Tại ngày 31/12/2025, giá trị đã đầu tư là 0 VND và tổng giá trị đầu tư Công ty đã ký nhưng chưa thực hiện là 1.138.000.000 VND.

Tại ngày 24/01/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt số vốn góp thêm vào Công ty CP Địa ốc thông minh theo kế hoạch tăng vốn trong năm 2026 với số vốn tăng dự kiến là 35.500.000.000 VND (theo tỷ lệ sở hữu vốn là 81,25%).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty PT CleverAds	Công ty con
Công ty CP Review Thông minh	Công ty con
Công ty CP Orion Media	Công ty con
Công ty CP Truyền thông NAH	Công ty con
Công ty CP Công nghệ quảng cáo ADTECH (*)	Công ty con
Công ty CP Trực tuyến CleverX (*)	Công ty con
Công ty CP Công nghệ Giáo dục lớp học mới	Công ty con
Công ty CP CMetric	Công ty con
Công ty TNHH Quảng Cáo thông minh Myanmar	Công ty con
Công ty cổ phần AGLOBAL	Công ty con
Công ty CLEVERADS PHILLIPINE	Công ty con
Công ty CP Địa ốc thông minh	Công ty con
Công ty CP Mạng Quảng Cáo Thông Minh	Công ty liên kết
Công ty TNHH ADOP Vietnam (*)	Công ty liên kết
Công ty CP công nghệ Lazi (**)	Công ty liên kết
Công ty TNHH VKIDS Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty FSN Asia Private Ltd	Công ty liên kết
Công ty CP Kho ứng dụng thông minh	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần JobsGO	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Thương mại và dịch vụ chuyển phát nhanh Vietair	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc, người quản lý khác và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này	Ảnh hưởng đáng kể

(*): Công ty CP công nghệ quảng cáo ADTECH và Công ty CP Trực tuyến Clever X; Công ty TNHH ADOP Vietnam đã hoàn tất thủ tục giải thể và có thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại của Sở Kế hoạch và đầu tư Hà Nội lần lượt vào ngày 17/02/2025, ngày 20/02/2025 và thông báo của Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh vào ngày 24/12/2025.

(**): Công ty CP công nghệ giáo dục Lớp học mới (công ty con của Công ty) đã thực hiện thoái toàn bộ phần vốn góp tại Công ty cổ phần công nghệ Lazi từ thời điểm 30/06/2025.

a. Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

Thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty phát sinh trong năm, chi tiết như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền lương và phụ cấp	2.636.797.985	3.106.414.966
Tổng	**2.636.797.985**	**3.106.414.966**

Thù lao Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Khánh Trình	Chủ tịch	592.023.200	592.190.400
Bà Đôn Nữ Đức Hiền	Phó Chủ tịch HĐQT/Giám đốc	635.486.400	841.926.000
Bà Lưu Hoàng Anh	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 29/12/2025)	483.035.495	546.540.055
Ông Trần Đông Âu	Thành viên	-	-
Ông Lee SangSeok	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)	-	-
Ông Seo Jeong Kyo	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 24/04/2025)	-	-
Ông Trần Anh Nam	Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Quang Quốc Phương	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 29/12/2025)	-	-
Tổng		**1.710.545.095**	**1.980.656.455**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

Tiền lương của Ban Giám đốc và những người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Trần Thị Minh Tình	Giám đốc Chi nhánh Đà Nẵng	386.630.830	424.975.831
Bà Nguyễn Thị Nga	Kế toán trưởng	539.622.060	700.782.680
Tổng		**926.252.890**	**1.125.758.511**

b. Giao dịch với bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng				
Công ty PT CleverAds	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.396.234.117	4.766.837.228
Công ty CP Review Thông minh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.754.536.644	5.767.364.365
Công ty CP Orion Media	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	11.849.038	8.367.126
Công ty CP CMetric	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	613.483.205	440.632.597
CleverAds Philippines Corporation	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.370.107.002	3.530.394.999
Công ty cổ phần AGLOBAL	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	502.939.540	1.740.229.677
Công ty cổ phần JobsGO	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	2.649.455.224	2.928.903.888
Công ty CP Thương mại và dịch vụ CPN Vietair	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	171.381.367	-
Công ty cổ phần công nghệ Lazi	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	21.855.364	154.580.639
Tổng			**11.491.841.501**	**19.337.310.519**
Mua hàng				
Công ty CP Review Thông minh	Công ty con	Mua dịch vụ	1.776.974.668	3.933.873.364
Công ty CP Thương mại và dịch vụ CPN Vietair	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Mua dịch vụ	30.779.578	51.707.767
Công ty CP CMetric	Công ty con	Mua dịch vụ	-	13.929.304
Tổng			**1.807.754.246**	**3.985.581.131**

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		**12.139.584.313**	**12.609.679.724**
Công ty CP Review Thông minh	Công ty con	428.923.402	1.435.225.431
Công ty cổ phần JobsGO	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	346.679.527	538.588.746
CleverAds Philippines Corporation	Công ty con	2.840.814.626	2.840.814.626
Công ty PT CleverAds	Công ty con	8.343.890.764	7.599.124.374
Công ty CP CMETRIC	Công ty con	-	55.921.580
Công ty CP AGLOBAL	Công ty con	179.275.994	133.372.592
Công ty CP công nghệ Lazi	Công ty liên kết		6.632.375

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả nhà cung cấp		**5.159.331**	**2.011.748**
Công ty CP Thương mại và dịch vụ CPN Vietair	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	5.159.331	2.011.748

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

7.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc năm tài chính.

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Nga	Nguyễn Thị Nga	Đôn Nữ Đức Hiền

CLEVER GROUP CORPORATION

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No. 0331/2026/CV-ADG
Explanation of 2025 audited separate financial statements

Hanoi, March 31, 2026

To: - STATE SECURITIES COMMISSION
- HOCHIMINH STOCK EXCHANGE

First of all, Clever Group Corporation (Stock Code: ADG) (hereinafter referred to as the "Company") would like to send our respectful greetings to you.

The Company would like to explain the contents related to the Financial Statements (hereinafter referred to as "Financial Statements") for the fiscal year ending 31/12/2025 which have been audited by CPA Vietnam Auditing Co., Ltd. – Northern Branch as follows:

1. Profit after income tax in the report on business results of the reporting period changes by 10% or more compared to that of the same period of the previous year:

Unit: VND

Criteria	2025	2024	Ratio
Net revenue from sales and service provision	407,271,862,666	366,635,704,596	11.1%
Profit after CIT	16,413,501,285	13,681,596,323	20.0%

In 2025, profit after corporate income tax at the parent company grew strongly (over 10%) over the same period last year thanks to the following key reasons:

- Revenue growth: In general, the Company's revenue in 2025 experienced growth. In the first 6 months, despite difficulties, the Company maintained revenue increased slightly and stably. In particular, in the last 6 months, the Company's business performance improved significantly. This is clearly reflected through the Company's net revenue from sales and service provision in Q3/2025 increasing by 19% and Q4/2025 increasing by 16.5% over the same period in 2024. The Company's total revenue for 2025 increased by 40.6 billion compared to 2024.

- Although the cost of services in 2025 increased by 8.9% compared to 2024, it was still lower than the increase in revenue, leading to a better gross profit margin, increasing gross profit by 28.7% over the same period in 2024.

In addition, although selling expenses, business management costs and financial costs all increased compared to 2024, the differences were not too big and were strictly controlled by the Company.

2. Profit after tax in the reporting period has a difference of 5% or more before and after audit:

Unit: VND

Criterium	Pre-audit	Post-Audit	Ratio
Profit after CIT	17,983,583,992	16,413,501,285	8.7%

The reason for the difference in profit after corporate income tax before and after audit mainly came from the increase in financial expenses. Specifically:

The Company made an additional provision for long-term financial investment of VND 16.3 billion (an increase of VND 1.3 billion compared to the pre-audit appropriation). The appropriation was made on the basis of provisions for possible depreciation due to the impairment of the value of the investment in subsidiaries and affiliates.

The provision was recorded in financial expenses incurred in the period, leading to a corresponding increase in financial expenses. The increase in costs also reduced the Company's profit before and after corporate income tax respectively. This leads to a disparity in pre- and post-audit profits as mentioned above.

3. Regarding the issues to be emphasized by the auditor – CPA Vietnam Auditing Co., Ltd. – Northern Branch

Emphasis matters: *"As present in section 5.2 of Notes to the Separate Financial Statements, the Company has owned bonds issued by Tan Thanh Long An Investment Joint Stock Company with the balance as at 31 December 2025 was VND 50,000,000,000. These bonds have a term of 05 years, with maturity date on 20 May 2026. However, during the year 2025, Tan Thanh Long An Investment Joint Stock Company was overdue in interest payment of these bonds. The collateral assets of the above bonds have been determined according to a court ruling issued in April 2025, to be unrelated to the Van Thinh Phat Group case. However, Saigon Commercial Joint Stock Bank (collateral management organization) has not received official instructions from the compete authorities regarding the removal of restrictions on transaction involving this collateral.*

Our audit opinion has not been affected by the above matters."

As the content has been periodically explained in previous reviewed and audited financial statements before this reporting period, the bonds of Tan Thanh Long An Investment Joint Stock Company were purchased by the Company on August 9, 2022 with a quantity of 500,000 bonds, par value of 100,000 VND/bond, total transaction value of 50,000,000,000 VND.

According to the Court's ruling from April 2025, the collateral of this bond lot has been clearly determined to be **unrelated** to the case of Van Thinh Phat Group. This is important legal information affirming that the Company's legitimate interests in the bond lot are still maintained and protected.

Despite the Court's ruling, due to the administrative process between the authorities and the Collateral Management Bank in the transitional period, a specific directive on the removal of the transaction blockade is still awaited. Therefore, the Company has not received the bond interest payment according to the committed term at the time of purchase. The company is actively coordinating with stakeholders to accelerate this process.

The Executive Board of the Company always closely monitors the development of the case and the financial situation of the issuer. The Company has been taking necessary measures, including considering setting aside provisions for financial risks in accordance with current accounting regulations to ensure prudence for financial statements.

Above is the Company's explanation of the audited 2025 separate financial statements. We commit that the above information is true and take responsibility before the law for the content of the information disclosed.

Yours sincerely./.

Recipients:
- As above,
- Save internally.

PP. CLEVER GROUP CORPORATION

M.S.D.N: 0102850165 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Khánh Trình

CLEVER GROUP CORPORATION

Audited separate financial statements

For the fiscal year ended at 31 December 2025

Hanoi - March 2026

CONTENT

CONTENT	Page
STATEMENT OF THE EXECUTIVE BOARD	2 - 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 - 5
AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	
Separate Balance Sheet	6 - 7
Separate Income Statement	8
Separate Cash Flow	9
Note to the Separate Financial Statements	10 - 36

STATEMENT OF THE EXECUTIVE BOARD

The Executive Board of Clever Group Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the Separate Financial Statements of the Company for the fiscal year ended at 31 December 2025 which were audited by independent auditors.

THE COMPANY

Clever Group Corporation formerly known as Clever Advertising Corporation was established under Enterprise Registration Certificate No. 0103026173 dated 04 August 2008 firstly issued by Hanoi Authority for Planning and Investment. During the operation, the changes in business function, the Company's name, the chartered capital, the legal representative of the Company were also approved by the Hanoi Department of Finance in the Amended Registration Certificates from the first to the 22nd dated 20th August 2025, regarding the change of the Company's address in accordance with the new administrative boundaries, as well as in the Confirmation of changes to Registration Certificate No. 306209/25 dated 16 July 2025, concerning the addition of business lines.

Authorized Capital of the Company under the 22nd Amened Enterprise Registration Certificate No. 0102850165 dated 20th August 2025 is VND 213,805,210,000 (*In word: Two hundred and thirteen billion eight hundred and five million two hundred and ten thousand dong*).

The Company's shares have been transacted on Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE) with stock symbol of ADG.

The Company's head office is located at Floor 3, G1 block, Five Star Building, No.2 Kim Giang, Khuong Dinh ward, Hanoi.

THE BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE BOARD

The members of the Board of Directors and Management during the fiscal year and at the date of this report include:

Board of Director

Mr. Nguyen Khanh Trinh	Chairman
Ms. Don Nu Duc Hien	Vice Chairwoman
Ms. Luu Hoang Anh	Member (*Resigned from 29 December 2025*)
Mr. Tran Dong Au	Member
Mr. Lee SangSeok	Member (*Resigned from 24 April 2025*)
Mr. Seo JeongKyo	Member (*Appointed from 24 April 2025*)
Mr. Tran Anh Nam	Independent member
Mr. Nguyen Quang Quoc Phuong	Independent member (*Resigned from 29 December 2025*)

Executive Board

Ms. Don Nu Duc Hien	Director
Ms. Luu Hoang Anh	Ho Chi Minh branch Director
Ms. Tran Thi Minh Tinh	Da Nang branch Director

EVENTS SINCE THE BALANCE SHEET DATE

As at the date of this report, in all material respect, the Executive Board confirmed there have been no significant events that require adjustments or disclosures in the audited separate financial statements of the Company at the fiscal year ended at 31 December 2025.

STATEMENT OF THE EXECUTIVE BOARD (Continued)

AUDITORS

CPA VIETNAM Auditing Company Limited - Northern Branch has audited the Clever Group Corporation's Separate Financial Statements for the year ended at 31 December 2025.

THE EXECUTIVE BOARD'S RESPONSIBILITY

The Executive Board is responsible for preparing the Separate Financial Statements for the year ended at 31 December 2025, which give a true and fair view of the Company's financial position as at 31 December 2025 and of its results and cash flows for the fiscal year then ended, in according with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System of Vietnam and the prevailing regulations relevant to prepared and present Separate financial statements. In preparing those Separate Financial Statements, the Executive Board is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed (if any) and explained in the Separate financial statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business;
- Design, implement and maintain an effective internal control system for the purpose of preparing and presenting the Separate Financial Statements to minimize errors and frauds.

The Executive Board is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the accompanying Separate Financial Statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System of Vietnam and the prevailing regulations. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Executive Board confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the Separate Financial Statements.

On behalf of the Board of Directors,

CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP

Nguyen Khanh Trinh

Chairman of BOD

Hanoi 26 March 2026

CPAVIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
CHI NHÁNH MIỀN BẮC
Phòng 902, Tầng 9, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội
+84 (24) 7 306 1268 mienbac@cpavietnam.vn
+84 (24) 7 306 1269 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

No: 06/2026/BCKT - CPAMB1

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To: The shareholders
The Board of Directors and Executive of
Clever Group Corporation

We have audited the accompanying Separate Financial Statements of Clever Group Corporation prepared on 26 March 2026, as set out from page 06 to page 36 including: Separate balance sheet as at 31 December 2025, Separate Income statement, Separate Cash flow statement and Notes to the Separate Financial Statements for the fiscal year then ended.

Responsibilities of the Executive Board

The Executive Board are responsible for the preparation and fair presentation of the Company's Separate Financial Statements in accordance with Vietnamese accounting standards, Vietnamese Corporate accounting system and other prevailing legal regulations, and for such internal control as the Directors determines is necessary to enable the preparation of Separate Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or errors.

Responsibilities of auditors

Our responsibility is to express an opinion on these Separate Financial Statements based on our audit. We have conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Separate Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Separate Financial Statements. The procedures selected depend on the auditors' judgments, including the assessment of the risks of material misstatements on the Separate Financial Statements, whether due to fraud or errors. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the Separate Financial Statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Directors, as well as evaluating the overall presentation of the Separate Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Unqualified audit opinion

In our opinion, in all material respects, the accompanying Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position of Clever Group Corporation as at 31 December 2025, and of its financial performance and its cash flows for the fiscal year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other prevailing legal regulations on preparation and presentation of the Separate Financial Statements.

Emphasis matters

As present in section 5.2 of Notes to the Separate Financial Statements, the Company has owned bonds issued by Tan Thanh Long An Investment Joint Stock Company with the balance as at 31 December 2025 was VND 50,000,000,000. These bonds have a term of 05 years, with maturity date on 20 May 2026. However, during the year 2025, Tan Thanh Long An Investment Joint Stock Company was overdue in interest payment of these bonds. The collateral assets of the above bonds have been determined according to a court ruling issued in April 2025, to be unrelated to the Van Thinh Phat Group case. However, Saigon Commercial Joint Stock Bank (*collateral management organization*) has not received official instructions from the compete authorities regarding the removal of restrictions on transaction involving this collateral.

Our audit opinion has not been affected by the above matters.

M.S.C.N - 0101917917 - 001
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM CHI NHÁNH MIỀN BẮC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Trang

Nguyen Thi Hong Lien	**Nguyen Quynh Trang**
Director	**Auditor**
Certificate for Audit application registration: 0445-2023-137-1	Certificate for Audit application registration: 1469-2023-137-1

On behalf and representative for
CPA VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED - NORTHERN BRANCH
Hanoi, 26 March 2026

SEPARATE BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	CODE	NOTES	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
A. CURRENT ASSETS	**100**		**151,402,644,447**	**142,535,532,144**
I. Cash and cash equivalents	**110**	5.1	**10,583,357,093**	**15,644,119,198**
1. Cash	111		10,583,357,093	15,644,119,198
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Current financial investments	**120**	5.2	**74,515,965,000**	**62,753,150,000**
1. Trading securities	121		8,922,379,463	2,999,382,335
2. Provision for the diminution in value of trading securities	122		(406,414,463)	(246,232,335)
3. Held-to-maturity investment	123		66,000,000,000	60,000,000,000
III. Current receivables	**130**		**59,752,919,810**	**58,739,161,828**
1. Current trade receivables	131	5.3	53,107,296,139	52,199,252,462
2. Current advance to suppliers	132	5.4	150,754,258	71,738,803
3. Current receivables from loans	135	5.5	480,000,000	2,710,000,000
4. Other current receivables	136	5.6	6,014,869,413	3,758,170,563
IV. Inventories	**140**	5.7	**6,402,262,805**	**5,341,505,702**
1. Inventories	141		6,402,262,805	5,341,505,702
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
V. Other current assets	**150**		**148,139,739**	**57,595,416**
1. Current prepaid expenses	151	5.8	58,490,000	54,505,451
2. Deductible value added tax	152		-	3,089,965
3. Taxes and other receivables from the State	153	5.15	89,649,739	-
B. NON - CURRENT ASSETS	**200**		**308,440,958,630**	**266,901,123,207**
I. Non - current receivables	**210**		**1,658,000,000**	**-**
1. Non - current receivables	215	5.5	808,000,000	-
2. Other non - current receivables	216	5.6	850,000,000	-
II. Fixed assets	**220**		**7,932,613,081**	**8,577,053,942**
1. Tangible fixed assets	221	5.10	5,742,357,464	5,839,234,413
- Historical cost	*222*		*17,488,097,000*	*16,613,647,182*
- Accumulated depreciation	*223*		*(11,745,739,536)*	*(10,774,412,769)*
2. Financial leased fixed assets	224		-	-
3. Intangible fixed assets	227	5.11	2,190,255,617	2,737,819,529
- Historical cost	*228*		*4,380,511,265*	*4,380,511,265*
- Accumulated depreciation	*229*		*(2,190,255,648)*	*(1,642,691,736)*
III. Investment properties	**230**	5.12	**64,133,154,568**	**55,158,172,671**
- Historical cost	*231*		*64,399,405,954*	*55,252,143,749*
- Accumulated depreciation	*232*		*(266,251,386)*	*(93,971,078)*
IV. Non - current assets in progress	**240**		**4,860,000,000**	**-**
1. Cost of construction in progress	242	5.9	4,860,000,000	-
V. Non - current financial investments	**250**	5.2	**229,377,966,046**	**202,342,136,902**
1. Investment in subsidiaries	251		186,891,489,000	141,876,039,000
2. Investment in associates and joint ventures	252		1,756,000,000	4,219,693,080
3. Investment in other entities	253		3,000,000,000	3,000,000,000
4. Provision for non-current financial investments	254		(16,269,522,954)	(14,075,136,756)
5. Held to maturity investment	255		54,000,000,000	67,321,541,578
VI. Other non - current assets	**260**		**479,224,935**	**823,759,692**
1. Non - current prepaid expenses	261	5.8	479,224,935	823,759,692
TOTAL ASSETS	**270**		**459,843,603,077**	**409,436,655,351**

SEPARATE BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

(Continued)

RESOURCES	CODE	NOTES	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
A. LIABILITIES	**300**		**123,262,298,143**	**89,268,851,702**
I. Current liabilities	**310**		**123,112,298,143**	**89,268,851,702**
1. Current trade payables	311	5.13	35,626,652,021	23,683,686,463
2. Current prepayments from customers	312	5.14	6,568,843,930	8,153,678,526
3. Taxes and other payables to the State	313	5.15	10,421,964,527	8,769,259,802
4. Payables to employees	314		1,741,752,210	1,637,681,514
5. Current accrual expenses	315	5.16	278,134,084	99,219,090
6. Current inter - company payables	316		-	-
7. Payables from construction contracts under	317		-	-
8. Current unearned revenue	318		-	-
9. Other current payables	319	5.17	531,146,711	837,190,406
10. Current borrowing and finance lease liabilities	320	5.18	67,943,804,660	46,088,135,901
II. Non - current liabilities	**330**		**150,000,000**	**-**
1. Non - current trade payables	331		-	-
2. Non - current prepayments from customers	332		-	-
3. Non - current accrual expenses	333		-	-
4. Internally payable of business capital	334		-	-
5. Non - current inter - company payables	335		-	-
6. Non - current unearned revenue	336		-	-
7. Other non - current payables	337		150,000,000	-
8. Non - current borrowing and finance lease liabilities	338		-	-
B. OWNER'S EQUITY	**400**		**336,581,304,934**	**320,167,803,649**
I. Owner's equity	**410**	5.19	**336,581,304,934**	**320,167,803,649**
1. Contributed capital	411		213,805,210,000	213,805,210,000
- Ordinary shares with voting rights	*411a*		*213,805,210,000*	*213,805,210,000*
- Preference shares	*411b*		-	
2. Share premium	412		34,940,000	34,940,000
3. Undistributed post-tax profits	421		122,741,154,934	106,327,653,649
- Undistributed post-tax profits accumulated by the end of the previous period	*421a*		*106,327,653,649*	*92,646,057,326*
- Undistributed post-tax profits of current period	*421b*		*16,413,501,285*	*13,681,596,323*
II. Other source and funds	**430**		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	**440**		**459,843,603,077**	**409,436,655,351**

Hanoi, 26 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Nguyen Thi Nga	Nguyen Thi Nga	Don Nu Duc Hien

SEPARATE INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended at 31 December 2024

ITEMS	CODE	NOTES	2025 VND	2024 VND
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	6.1	407,271,862,666	366,635,704,596
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	**10**		**407,271,862,666**	**366,635,704,596**
4. Costs of goods sold	11	6.2	355,380,244,159	326,327,484,597
5. Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services	**20**		**51,891,618,507**	**40,308,219,999**
6. Finance income	21	6.3	7,648,962,940	10,904,773,367
7. Finance expenses	22	6.4	6,628,390,737	2,341,763,764
- In which: Interest expense	*23*		*2,553,892,871*	*1,537,359,520*
8. Selling expense	25	6.5	17,832,084,693	17,716,902,220
9. General and administrative expenses	26	6.5	14,530,769,205	13,271,308,519
10. Net profit/(loss) from operating activities	**30**		**20,549,336,812**	**17,883,018,863**
11. Other income	31	6.6	1,031,879,699	534,430,070
12. Other expenses	32	6.6	1,211,431,293	1,349,965,927
13. Other profit/(loss)	**40**		**(179,551,594)**	**(815,535,857)**
14. Profit /(loss) before tax	**50**		**20,369,785,218**	**17,067,483,006**
15. Current corporate income tax expense	51	6.8	3,956,283,933	3,385,886,683
16. Deferred corporate income tax expense	52		-	-
17. Net profit /(loss) after tax	**60**		**16,413,501,285**	**13,681,596,323**

Hanoi, 26 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Nguyen Thi Nga	Nguyen Thi Nga	Don Nu Duc Hien

CLEVER GROUP CORPORATION
Five Star building, No.2 Kim Giang, Khuong Dinh, Hanoi

Issued under Circular No.200/2014/TT-BTC
Dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance

SEPARATE CASH FLOW STATEMENTS

Indirect method

For the fiscal year ended at 31 December 2025

ITEMS	CODE	2025 VND	2024 VND
I. CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. Net profit/(loss) before tax	01	**20,369,785,218**	**17,067,483,006**
2. Adjustment for:			
- Depreciation	02	2,304,076,241	2,098,330,187
- Provisions	03	2,354,568,326	(157,350,349)
- Unrealized foreign exchange (gains)/losses	04	(136,002,060)	357,066,609
- (Profits) losses from investing activities	05	(4,967,657,974)	(10,507,950,583)
- Interest expense	06	2,553,892,871	1,537,359,520
3. Operating profit/(loss) before changes in working capital	08	**22,478,662,622**	**10,394,938,390**
- Increase/(decrease) in receivables	09	(3,778,954,875)	5,121,828,591
- Increase/(decrease) in inventories	10	(1,060,757,103)	(3,599,912,680)
- Increase/(decrease) in payables (Other than interest, corporate income tax payable)	11	11,452,234,419	1,891,689,281
- Increase/(decrease) in prepaid expenses	12	340,550,208	(646,774,497)
- Increase/(decrease) in trading securities	13	(5,922,997,128)	(2,999,382,335)
- Interest paid	14	(2,510,423,433)	(1,502,407,096)
- Corporate income tax paid	15	(3,281,545,223)	(3,488,419,435)
Net cash inflows (outflows) from operating activities	20	**17,716,769,487**	**5,171,560,219**
II. CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES			
1. Purchase and construction of fixed assets and other long - term assets	21	(16,276,852,023)	(23,787,928,824)
2. Proceeds from sale, disposals of fixed assets and other long - term assets	22	790,000,000	10,050,000,000
3. Lending, buying debt instruments of other entities	23	(140,478,000,000)	(202,495,000,000)
4. Loan recovery, resale of debt instruments of other entities	24	149,248,683,488	296,763,500,000
5. Capital contribution to other entities	25	(47,865,450,000)	(95,200,000,000)
6. Cash inflows from the recovery of investments in other entities	26	3,616,616,270	-
7. Interest and dividends received	27	6,318,114,478	8,839,430,879
Net cash inflows (outflows) from investing activities	30	**(44,646,887,787)**	**(5,829,997,945)**
III. CASH FLOW FROM FINANCIAL ACTIVES			
1. Borrowing received	33	245,584,406,999	259,068,825,518
2. Borrowing repayment	34	(223,728,738,240)	(255,902,614,634)
Net cash inflows (outflows) from financial activities	40	**21,855,668,759**	**3,166,210,884**
NET CASH INFLOWS (OUTFLOWS)	50	**(5,074,449,541)**	**2,507,773,158**
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60	**15,644,119,198**	**13,113,623,113**
Effect of foreign exchange on cash and cash equivalents	61	13,687,436	22,722,927
Cash and cash equivalents at the end of the period	70	**10,583,357,093**	**15,644,119,198**

Hanoi, 26 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Nguyen Thi Nga	Nguyen Thi Nga	Don Nu Duc Hien

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended at 31 December 2025

1. CORPORATE INFORMATION

1.1 Formal equity

Clever Group Corporation formerly known as Clever Advertising Corporation was established under Enterprise Registration Certificate No. 0103026173 dated 04 August 2008 firstly issued by Hanoi Authority for Planning and Investment. During the operation, the changes in business function, the Company's name, the chartered capital, the legal representative of the Company were also approved by the Hanoi Department of Finance in the Amended Registration Certificates from the first to the 22nd dated 20th August 2025, regarding the change of the Company's address in accordance with the new administrative boundaries, as well as in the Confirmation of changes to Registration Certificate No. 306209/25 dated 16 July 2025, concerning the addition of business lines.

Authorized Capital of the Company under the 22nd Amened Enterprise Registration Certificate No. 0102850165 dated 20th August 2025 is VND 213,805,210,000 (*In word: Two hundred and thirteen billion eight hundred and five million two hundred and ten thousand dong*).

The Company's shares have been transacted on Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE) with stock symbol of ADG.

The Company's head office is located at Floor 3, G1 block, Five Star Building, No.2 Kim Giang, Khuong Dinh ward, Hanoi.

The number of Company's employees as at 31 December 2025 was 186 people, of which manager was 05. (The number of Company's employees as at 31 December 2024 was 160 people).

1.2 Principal business and activities

The Company's activities as stated in the Enterprise Registration Certificate are:

- *Information technology services and other activities related to computer. Detail: Computer service and other services related to computer;*
- *Advertising. Detail: Advertising service (except tobacco advertising service);*
- *Management consulting service. Detail: Management consulting service;*
- *Other business support service activities unclassified. Detail: Telex service;*
- *Wholesale of computers, peripheral equipment and software. (Detail: Exercising the right to wholesale distribution of goods inaccordance with the law (Decree No. 09/2018/ND - CP);*
- *Retail of computers, peripheral equipment, software and telecommunications devices in specialized stores (Details: Exercising the right to wholesale distribution of goods inaccordance with the law (Decree No. 09/2018/ND - CP);*
- *Software publishing. Details: Software production;*
- *Computer programming. Details: Provision of software services;*
- *Computer consultancy and computer system administration. Details: Services related to computer hardware installation; computer consultancy and system administration services;*
- *Data processing; leasing and related activities. Details: Data processing services (excluding data processing related to telecommunications); provision and leasing of information infrastructure services such as internet domain name leasing, website hosting; and other related services such as real-time resource sharing for information technology devices (servers, personal computers, mobile devices, etc.) to customers.*

The Company's main activities is to provide advertising services.

1.3 Normal business cycle:

The Company's normal production and business cycle is carried out for a time period of 12 months.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

1. CORPORATE INFORMATION (CONTINUED)

1.4 The Company's structure

As at 31 December 2025, the Company has branches, subsidiaries and associates as below:

	Subsidiaries/Associate	Location	Proportion of ownership interest	Proportion of voting power held	Main activities
	Subsidiaries		(%)	(%)	
1.	PT CleverAds	Indonesia	95	95	Management consultancy
2.	Clever Review Coporation	Vietnam	70	70	Advertising service
3.	CleverAds Myanmar Co., Ltd.	Myanmar	99	99	Advertising service
4.	Orion Media Joint Stock Company	Vietnam	77	77	Media content producing, Brand name and products advertising
5.	NAH Media Joint Stock Company	Vietnam	72	72	Media content producing, Brand name and products advertising
6.	ADTech Advertising Technology Corporation (i)	Vietnam	60	60	Deploying new technical solutions, expanding and improving the effectiveness of advertising channels. Optimizing revenue for mobile apps base don blockchain technology and AI
7.	Clever X Online Coporation (i)	Vietnam	75	75	Agents, brokers, other supporting service related to transport, computer programming, data processing, leasing, information portals, other under categorized information services
8.	Cmetric Corporation	Vietnam	88,33	88,33	Information technology service and other computer service
9.	New class education technology corporation	Vietnam	97,5	97,5	Educational support services
10.	AGLOBAL Corporation	Vietnam	92,5	92,5	Portal (except press activities) detail setting up social netwworks, e-commerce services
11.	CLEVER ADS PHILIPPINES	Philippines	54,54	54,54	Advertising service
12.	Clever Real Estate Corporation	Vietnam	81,25	81,25	Trading real estate
	Associates				
1.	Clever network Advertising Joint Stock Company	Vietnam	40	40	Mobile advertising
2.	ADOP Vietnam Company Limited (i)	Vietnam	40	40	Information technology service and other computer related service
3.	VKIDS Vietnam Limited Company	Vietnam	39	39	Selling software
4.	Lazi Technology Joint Stock Company (ii)	Vietnam	48,8	48,8	Advertising service

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

1. CORPORATE INFORMATION (Continued)

1.4 The Company's structure (Continued)

(i) ADTECH Advertising Technology JSC, Clever X Online Coporation and ADOP Vietnam Co., Ltd have completed their dissolution procedures and have received notices of dissolution/termination of legal existence from the Hanoi Department of Planning and Investment dated 17 February 2025 and 20 February 2025, respectively, and from the Ho Chi Minh City Department of Finance dated 24 December 2025.

(ii): New class Education Technology Corporation (a subsidiary of the Company) has fully divested its entire equity interest in Lazi Technology Joint Stock Company as at 30 June 2025 in accordance with Board of Directors' Resolution No. 02/2025/NQ-HĐQT-LHM dated 23 June 2025.

The affiliated units as at 31 December 2025 include:

Name	Address
Branch at Hochiminh city	Orchard Garden Building No.128 Hong Ha Street, Duc Nhuan ward, City. Ho Chi Minh
Branch at Da Nang city	VIET Building, No. 199 Dong Da, Hai Chau ward, Da Nang City
Representative Office	Room 301, Floor 3, G1 block, Five Star Building, No.2 Kim Giang, Khuong Dinh ward, Hanoi

1.5 Declaration on comparative information in the Financial Statements

The Company consistently applies accounting policies according to the Vietnam Corporate Accounting System issued together with Circular No. 200/2014/TT/BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing some articles of Circular No. 200/2014/TT - BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance, therefore, information and data are presented in the Separate Financial Statements is comparable.

2. ACCOUNTING CURRENCY AND ACCOUNTING PERIOD

2.1 Accounting period

The Company's fiscal year starts on 01 January and ends on 31 December of the calendar years.

2.2 Accounting currency

The Company maintains its accounting records in Vietnam dong (VND).

1. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED

1.1 Accounting system applied

The Separate Financial Statements of the Company, which are prepared in accordance with Vietnamese Corporate Accounting System approved by the Ministry of Finance in Circular No. 200/2014/TT - BTC dated at 22 December 2014 and Circular 53/2016/TT - BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing some articles of Circular No. 200/2014/TT - BTC.

3.2 Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company's Board of Excutive ensures full compliance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System that has been promulgated and is in effect in connection with the preparation and presentation of these Financial Statement.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED

The significant accounting policies, which have been adopted by the Company in the preparation of these separate financial statements, are as follows:

Basis for preparing separate financial statements

The accompanying Separate Financial Statements are presented in Vietnam Dong (VND), prepared on the principle of cost and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese corporate accounting systems and legal regulation related to preparation and presentation of financial statements.

The Company's separate financial statements are prepared on the basis of consolidated the Financial Statements of the Da Nang Branch, Ho Chi Minh Branch and the Financial Statements of Hanoi Office. Internal transactions and balances between the Hanoi Office and affiliated units have been excluded when presenting the Company's separate financial statements.

The accompanying interim separate financial statements are the Company's interim separate financial statements, they do not include the interim financial statements of its subsidiaries. The users of the Interim Separate Financial Statements should read them together with the Company's Consolidated Financial Statements for the financial period ended 31 December 2025 to have complete information on the Company's financial situation as well as business performance results and cash flow situation during the period.

Separate Financial Statements are not intended to present the financial position, operation results and cash flows in accordance with accounting principle and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

Accounting estimates

To comply with Vietnam Accounting Standards, Vietnam Corporate Accounting System and prevailing regulations in Vietnam, the Executive Board have been required to have the estimates and assumptions influence on liability, assets, contingent liability and assets as at the date of the consolidated financial statements as well as revenue and expenditure in the fiscal year. Actual business results could differ from those estimates and assumptions.

Accounting principle of Cash and cash equivalents

Cash is consist of cash on hand and cash at banks.

Cash equivalent comprise current investments with maturity of less than three months can be transferred easily to cash without any risks in transferring since the date of purchase.

Accounting principle for transaction in foreign currencies

Transaction in foreign currencies during the fiscal year are denominated in Vietnam dong at the actual exchange rate at the transaction date. The actual exchange rate is determined according to the following principles:

- When buying and selling foreign currency: is the rate specified in the foreign currency purchase and selling contract between the Company and commercial bank;
- When recording liabilities: is the selling rate of the commercial bank where the Company intends to transact at the time of the transaction occur.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED (Continued)

Accounting principle for transaction in foreign currencies (Continued)

The actual exchange rate when revaluating monetary items denominated in foreign currencies at the Balance sheet date is determining according to the following principles:

- For foreign currency deposits: apply the buying rate at the Bank where the Company opens a foreign currency account;
- For items classified as liabilities: apply the selling rate of the commercial bank where the Company regularly conducts transactions.

Exchange rate differences arising from revaluation are recorded to the Account 413 - Foreign Exchange Differences. The balance of this account will be transferred to Financial Income or Expenses at the end of the fiscal year. Foreign exchange gains arising from the remeasurement of the closing balances of foreign currency monetary items are cannot be used for profit distribution or dividend payments.

Accounting principle of Financial investments

Trading securities:

Trading securities are securities held by the Company for trading purposes. Trading securities are recorded in accounting books at cost. The cost of trading securities is determined according to the fair value of payments at the time the transaction occurs plus costs related to the transaction of purchasing trading securities.

In subsequent accounting periods, securities investments are determined at cost less any provision for diminution of value on trading securities.

Provision for devaluation of trading securities is made in accordance with current accounting regulations.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments comprise investments that the Company has the positive intent or ability to hold to maturity, including term deposits, bonds, and loans held to maturity to earn periodic interest and other held to maturity investments.

Held to maturity investment are recognized on a trade basis and are initially measured at acquisition price plus directly attributable transaction cost. Post-acquisition interest income from held to maturity investments is recognized in the income statement on accrual basis. Pre-acquisition interest is deducted from the cost of such investments at the acquisition date.

Held-to-maturity investments are measured at cost subtract provision for doubtful debt.

Provision for doubtful debts relating to held-to-maturity investments is made in accordance with prevailing accounting regulations.

Receivables from loans

Receivable from loans are measured at cost minus provision for doubtful debt.

Provision for doubtful debt relating to loan receivables is made in accordance with prevailing accounting regulation.

Investments in subsidiaries, assoiates and other investments

Investments in subsidiaries that the Company has control right, investments in associates and others in which the Company has significant influence are presented according to the cost method in the interim separate financial statements.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED (Continued)

Accounting principle of Financial investments (Continued)

Investments in subsidiaries, assoiates and other investments (Continued):

Profit distributions that the Company receives from the accumulated profits of its subsidiaries since the date the Company takes control are recorded in the Company's operating results in the period. Other distributions are considered returns of investments and are minus in the investment value.

Provision for impairment of investments

Provision for devaluation of investments in subsidiaries, associates and investments in other entities is made when there is solid evidence showing a decline in the value of these investments at the balance sheet date. An increase or decrease in the provision account balance is recognized as a financial expense in the Income Statement.

Accounting principle of receivables

Receivables are amounts that can be collected from customers or other entities. Receivables are presented in the Separate Financial Statements at the carrying amounts less the estimated provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts are assessed and considered for receivables that are overdue and difficult to collect, or receivables that the debtors is unable to payment due to liquidation, bankruptcy or similar difficulties.

Accounting principle of Inventories

Inventories are the uncompleted work in process of contracts. This cost included the necessary expenses to aggregate cost of sales in accordance with the current accounting regulations.

Accounting principle and depreciation of Tangible fixed assets

Tangible fixed assets is measured at historical cost less accumulated depreciation. The historical cost of tangible fixed asset comprises of its purchase price and any directly attributable costs to bring the tangible fixed asset into working condition for its intended use.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

Fixed assets	*Depreciation period*
Means of transport	06 - 08 years
Office equiments	03 years

The gains and losses arising from the disposal of assets are the difference between the income from disposal and the remaining value of the asset, and are recorded in the Separate Income Statement.

Accounting principle and depreciation of Intangible fixed assets

The Company's intangible fixed assets are computer software and copyrights and patents which are stated at historical cost minus accumulated amortization.

The historical cost of intangible fixed asset comprises of its purchase price and any directly attributable costs to bring the fixed asset into working condition for its intended use. Expenses related to intangible fixed assets incurred after initial recognition are recognized as production and business expenses for the year unless these expenses are directly related to a specific intangible fixed asset and increase the economic benefits from that asset.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED (Continued)

Accounting principle and depreciation of Intangible fixed assets (Continued)

When an intangible fixed asset is sold or disposal, the historical cost and accumulated depreciation are written off, and any profit or loss arising from the disposal is recognized as income or expense for the year.

Intangible fixed assets are copyrights and patents which are amortized on a straight-line basis over 20 years; land use right are amortized over 60 years and the value of computer software is amortized on a straight-line basis over 08 years.

Accounting principle and depreciation of Investment properties

Investment properties, including land use rights and assets attached to land, are held by the Company for the purpose of gaining interrest from an increase in value and are stated at cost minus accumulated depreciation.

The historical cost of investment property includes all costs (cash and cash equivalents) that the Company spends or the fair value of other amounts offered in exchange for the acquisition of the investment property. to the time of purchase or completion of such Investment Property.

Expenses related to investment properties incurred after initial recognition must be recognized as production and business expenses in the period, unless this expense is likely to cause investment properties to make generate future economic benefits more than initially assessed, it will be recoginized as as an increase in the historical cost of the investment property.

Investment properties for lease are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

	Depreciation period
Land use right	30 years
Building and structures	30 years

No depreciation has been recorded for investment properties held for increase price.

Accounting principle of prepaid expenses

Prepaid expenses include expenses actually incurred but related to the result of business activities of many accounting periods. Prepaid expense include the following expenses:

Tools and supplies

Tools and instruments that have been put into used are amortized to expense on a straight - line basis over the amortization period from 12 months to 36 months.

Office rent prepaid

Office rent prepaid represents the office rent paid for the area where the Company renting. Office rent prepaid are amortized on a straight - line basis over the period prepaid.

Others

Other prepaid costs include internet fee, server space rental, digital signatures, costs for interior construction and fire protection and server service rental are allocated over a period from 06 months to 36 months.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED (Continued)

Accounting principle of cost of construction in progress

Assets in construction progress for production, rental, administration or any other purpose are stated at cost. This cost includes service costs and related interest expenses in accordance with the Company's accounting policies. Depreciation for these assets is applied in the same way for other assets, starting from the assets is ready for use.

Accounting principle of payables

Payables shall be recorded specifically to original term and remaining term as at reporting date, original currencies and each object.

Payables including trade payables, debt payables, intra-company payables and other payables are liabilities which can be measured reliably at the amount and time, and recognised not less than the obligation to pay, classified as follows:

- Trade payables: includes trade payables arising from the purchase of goods, services and assets between the Company and the seller who is an independent unit of the Company (include payables between the parent company and subsiadiaries, associate).
- Other payables include payables of non-commercial nature, unrelated to the purchase, sale and provision of goods and services.

Accounting principle of borrowing

Includes borrowings excluding borrowings in the form of an issue of bonds or preferred shares with a provision that obliges the issuer to redeem it at a specified time in the future.

Borrowing shall be recorded specifically to object and classified current and non - current by repayment period.

Expenses that are directly attributable to the borrowing are recognized as finance expense, except for cost incurred on a seperate borrowing for investment, construction or production in progress, which are capitalized under Accounting Standard Borrowing expense.

Accounting principle of accrual expenses

Accrued expenses include expenses have been recorded into the operating cost, but not actually paid at the end of the fiscal year to ensure the consistency between revenues and expenses. By the time actually spent, any difference (if any) between record value and conduct value will be added or reduced. Accrued expenses at the balance sheet date include interest expense payable and other payables of the contracts which has been recorded revenue in the year.

Accounting principle of owner's equity

Owner's equity is recognized under actual contribution of the shareholders.

Share premium is recognized according to the difference between the issue price and par value of shares when additionally issued. Direct expenses related to the additional issuance of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a reduction in share premium.

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders in accordance with the Company's Charter as well as the provision of Law and has been approved by the General Meeting of shareholders.

Accounting principle of Revenue and other revenue

The Company's revenue includes revenue from providing advertising services, revenue from investment real estate lease.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED (Continued)

Accounting principle of Revenue and other revenue (Continued)

Revenue from services render

Revenue from a service transaction is recognized when the outcome of the transaction can be measured reliably. In case the service provision transaction involves many periods, revenue is recognized in the period according to the result of the work completed as at the balance sheet date of that period. The outcome of a service transaction is determined when all four (4) of the following conditions are satisfied:

- The revenue can be measured reliably;
- It is likely to obtain economic benefits from the transaction of providing such services;
- The portion of work completed at the balance sheet date can be determined; and
- Determine the costs incurred for the transaction and the cost to complete the transaction providing that service.

Operating lease income

Revenue from operating leases is recognized on a straight-line basis over the lease term. Rental income received in advance for multiple periods is allocated to revenue in accordance with the lease term.

Revenue from interest, dividend and distributed profits and other income:

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits associated with the activities will flow to the Company and it can be measured reliably.

Accounting principle of cost of goods sold

Cost of goods sold reflect the cost of services provide in the fiscal year on the principle of matching with revenue.

Principle and method of recording finance expense

Finance expense reflects financial operating cost including expenses of lending and borrowing; losses from exchange rate and provision for for devaluation of investment.

Principle and method of recording corporate income tax expense

Corporate income tax expense (or corporate tax income): The sum of current tax expense and deferred tax expense (or current tax income and deferred taxable income) when determined the profit or loss for a period.

Current corporate income tax (CIT): is the payable corporate income tax amount calculated on the taxable income for the year and the current corporate income tax rate. Current income tax is calculated based on taxable income and the applicable tax rate for the tax period. The difference between the taxable income and the accounting profit is due to the adjustment of the differences between the accounting profit and the taxable income according to the current tax regulation.

The Company is obliged to pay corporate income tax at the tax rate of 20% on taxable income.

The determination of the Company's income tax is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time and the final determination of corporate income tax depends on the examination results of the competent tax authorities.

Related parties

Parties are considered to be related if one party has the ability to control or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions. Parties are also considered related if they are subject to common control or common significant influence.

In considering related party relationships, the nature of the relationship is emphasized more than the legal form.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Cash in hand	139,014,254	556,194,482
Cash at banks	10,444,342,839	15,087,924,716
Total	**10,583,357,093**	**15,644,119,198**

5.2 Financial investment

a. Held to maturity investment

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Cost	Book value	Cost	Book value
Current	**66,000,000,000**	**66,000,000,000**	**60,000,000,000**	**60,000,000,000**
- Terms deposits	66,000,000,000	66,000,000,000	60,000,000,000	60,000,000,000
Vietnam Prosperity JSC Bank (i)	*41,000,000,000*	*41,000,000,000*	*53,000,000,000*	*53,000,000,000*
National Citizen JSC Bank	*25,000,000,000*	*25,000,000,000*	-	-
Saigon - Hanoi JSC Bank	-	-	*7,000,000,000*	*7,000,000,000*
Non - current	**54,000,000,000**	**54,000,000,000**	**67,321,541,578**	**67,321,541,578**
- Bonds (ii)	54,000,000,000	54,000,000,000	67,321,541,578	67,321,541,578
Saigon Glory Company Limited (1)	-	-	*12,334,240,578*	*12,334,240,578*
Tan Thanh Long An Investment JSC (2)	*50,000,000,000*	*50,000,000,000*	*50,000,000,000*	*50,000,000,000*
Nam Phuong Energy Investment JSC (3)	*4,000,000,000*	*4,000,000,000*	*4,987,301,000*	*4,987,301,000*
Total	**120,000,000,000**	**120,000,000,000**	**127,321,541,578**	**127,321,541,578**

(i): Deposits at Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank with a 6-month term; interest rate of 6.2% per annum; these deposits are being used as collateral for loans at commercial banks in the amount of VND 30,000,000,000 (details in Note 5.18).

(ii): Bonds will be held to maturity; detail as follows:

(1): Bond of Tan Thanh Long An Investment JSC have term of 05 years, the issue date is 20 May 2021, the marturity date is 20 May 2026; interest paid periodically every 06 month; investment interest rate is not lower than 10% per year. Collateral is the right of use 2.901.992 m2 in Tan Lap commune, Thu Thua district, Long An province with term of use until 30 March 2056 of Tan Thanh Long An Investment JSC was granted a certificate of land use right by the People 's Committee of Long An province issued on 29 September 2009. Collateral is managed by Saigon Commercial Joint Stock Bank.

The collateral for the above bond batch is being blocked, blocking transactions by the request of the Police Investigation Agency - Ministry of Public Security to its relevant to the case of Van Thinh Phat Group. Currently, the trial has been completed, but Saigon Commercial Joint Stock Bank (collateral management organization) has not received a directive document regarding the removal of restrictions on transactions related to the collateral assets of the above bond.

(2): Bond of Nam Phuong Energy Investment JSC have term of 05 years, the issue date is 23 August 2021, the marturity date is 23 August 2026; interest paid periodically every 03 month with investment interest rate of 11.123% per year. Collateral is the right to exploit iron ore at the Iron ore mining and selection project Ba Hon - Lang Lech mine, Son Thuy commune, Van Ban district, Lao Cai province under the mining license No. 1408/GP-BTNMT issued on 29 August 2012 by Lao Cai Mining and Mineral Processing JSC, machinery and equipments according to detail list of fixed asset of Lao Cai Mineral Exploitation and Processing JSC with historical cost of VND 30,000,000,000 and capital contribution of Mr. Vu Quang Bao in BITEXCO Group Co., Ltd (holding 3,2% of charter capital). These collateral are managed by by Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Hanoi branch.

According to Resolution No. 04/2024/NQ-NAP-TVSI of bondholders dated 6 May 2024, the maturity date of the above-mentioned bond issue has been extended to 23 March 2026. The payment schedule and the applicable interest rate from 23 May 2023 to 23 March 2026 will be adjusted to 8% per annum. The interest calculation period from 23 May 2023 to 23 March 2026will be changed from every 3 months to 34 consecutive months from 23 May 2023 to the maturity date.

However, in 2025, Nam Phuong Energy Investment Joint Stock Company delayed the payment of both principal and interest on the bonds (the bondholders was required to make payment no later than 25 December 2025) and Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (the collateral receive bank) issued Official Letter No. 446/TB-VCB.HAN dated 13 February 2026 notifying the proposed methods for handling the fixed assets, including two options: Firstly, selling through auction or negotiation if the collateral holder voluntarily cooperates; secondly, suing the issuer and sell the collateral if voluntary negotiation fails.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET

b. Investment in other entities

Summary of business operations of subsidiaries and asociates during the year:

Subsidiaries/Associates	Operation result
Subsidiaries	
1. PT CleverAds Corporation	Losses
2. Review Clever Corporation	Profit
3. Orion Media Joint Stock Company	Losses
4. NAH Media Joint Stock Company	Losses
5. ADTech Advertising Technology Corporation	Has completed their dissolution procedures and has annoucement of the dissolution/termination of the corporate's existence from the Hanoi Department of Planning and Investment on 17 February 2025
6. Clever X Online Coporation	Has completed their dissolution procedures and annoucement of the dissolution/termination of the corporate's existence from the Hanoi Department of Planning and Investment on 20 February 2025
7. New class education technology corporation	Losses
8. Cmetric Corporation	Profit
9. AGLOBAL Corporation	Losses
10. CLEVERADS PHILLIPINE Corporation	Profit
11. Myanmar CleverAds Company Limited	Not active yet
12. Clever Real Estate Corporation	Losses
Associates	
13. Clever network Advertising Joint Stock Company	Losses
14. ADOP Vietnam Company Limited	Has completed their dissolution procedures and annoucement of the dissolution/termination of the corporate's existence from the Ho Chi Minh City Department of Finance on 24 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET (Continued)

5.2 Financial investment (Continued)

b. Investment in other entities (Continued)

	Ratio		31 December 2025 (VND)			01 January 2025 (VND)		
	Capital held	Voting rights	Cost	Fair value (i)	Provision	Cost	Fair value	Provision
Investment in subsidiaries			**186,891,489,000**		**(14,890,507,009)**	**141,876,039,000**		**(13,539,652,789)**
- PT CleverAds Corporation	95%	95%	3,351,315,000		(3,351,315,000)	3,351,315,000		(3,351,315,000)
- Review Clever Corporation	70%	70%	12,950,000,000		-	12,950,000,000		-
- Orion Media Joint Stock Company	77%	77%	8,316,000,000		(7,388,207,858)	8,316,000,000		(7,378,712,579)
- NAH Media Joint Stock Company	72%	72%	740,564,000		-	740,564,000		-
- ADTech Advertising Technology Corporation (ii)	60%	60%	-		-	600,000,000		-
- Clever X Online Coporation (ii)	75%	75%	-		-	2,250,000,000		(790,738,066)
- New class education technology corporation	97.5%	97.5%	11,000,000,000		(2,311,919,848)	11,000,000,000		(453,961,707)
- CMETRIC Corporation	88.33%	88.33%	7,125,000,000		(1,274,644,439)	7,125,000,000		(1,486,567,868)
- AGLOBAL Corporation	92.5%	92.5%	925,000,000		(281,293,696)	425,000,000		-
- CLEVERADS PHILLIPINE Corporation	54.54%	54.54%	2,918,160,000		-	2,918,160,000		-
- Clever Real Estate Corporation (iii)	81.25%	81.25%	139,565,450,000		(283,126,168)	92,200,000,000		(78,357,569)
Investment in associates			**1,756,000,000**		**(289,934,075)**	**4,219,693,080**		**(436,911,183)**
- Clever network Advertising JSC	40%	40%	1,756,000,000		(289,934,075)	1,756,000,000		(287,775,899)
- ADOP Vietnam Company Limited (ii)	40%	40%	-		-	2,463,693,080		(149,135,284)
Investment in other entities			**3,000,000,000**		**(1,089,081,870)**	**3,000,000,000**		**(98,572,784)**
- ADELA Building Joint Stock Company	12%	12%	3,000,000,000		(1,089,081,870)	3,000,000,000		(98,572,784)
Total			**191,647,489,000**		**(16,269,522,954)**	**149,095,732,080**		**(14,075,136,756)**

(i) As at the date of the separate financial statements, the Company has not determined the fair value of these investments for disclosure in the separate financial statements, as there are no listed market prices available and the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Accounting System have not yet provided guidance on the application of valuation techniques for determining the fair value of such investments.

(ii) ADTECH Advertising Technology JSC, Clever X Online Coporation and ADOP Vietnam Co., Ltd have completed their dissolution procedures and have received notices of dissolution/termination of legal existence from the Hanoi Department of Planning and Investment dated 17 February 2025 and 20 February 2025, respectively, and from the Ho Chi Minh City Department of Finance dated 24 December 2025.

(iii) During the year, the Company increased its capital contribution in Clever Real Estate Corporation through its subsidiary, in accordance with the Board of Directors' resolutions No. 04/2025/BB-HĐQT.ADG dated 4 April 2025 (an additional VND 16,168,350,000) and No. 12/2025/BB-HĐQT.ADG dated 24 November 2025 (an additional VND 35,570,360,000). As of 24 January 2026, the Company's Board of Directors approved an additional capital contribution to this subsidiary according to the 2026 capital increase plan, with a planned increase of VND 35,500,000,000 (corresponding to an ownership ratio of 81.25%).

c. Trading securities

	31 December 2025 (VND)			01 January 2025 (VND)		
	Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision
- Stocks						
No Va Real Estate Investment Group Joint Stock Company	*8,922,379,463*	*8,515,965,000*	*(406,414,463)*	*2,999,382,335*	*2,753,150,000*	*(246,232,335)*
Total	**8,922,379,463**		**(406,414,463)**	**2,999,382,335**		**(246,232,335)**

(i) The fair value of the investment in No Va Land Investment Group Corporation is determined based on the closing price of the shares on the stock exchange at the end of the fiscal year and the number of shares held by the Company.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET (Continued)

5.3 Current trade receivables

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
CleverAds Philippines Corporation	2,840,814,626	2,840,814,626
Vietnam Airlines Corporation	9,019,478,707	6,863,284,697
INOUE VIETNAM RUBBER COMPANY LIMITED (IRC Viet Nam)	998,654,400	2,166,717,600
Vietnam Automobile Industry Development Company Limited	742,620,000	409,320,000
AEONMALL Long Bien Company Limited	728,951,886	1,206,921,816
PT CleverAds Company	8,343,890,764	7,589,640,831
NOVAREAL Joint Stock Company	3,288,866,050	3,959,597,650
Review Clever Corporation	428,923,402	1,435,225,431
VAM Investment Joint Stock Company	1,396,041,207	929,681,830
Tien Phong Joint Stock Commercial Bank	6,631,097,733	1,819,217,868
Vietnam Prosperity JS Commercial Bank	2,548,527,744	2,479,965,045
Branch of LG ELECTRONICS Vietnam Hai Phong Co., Ltd. in Hanoi	3,400,914,866	3,077,361,240
RMIT University Vietnam Company Limited	-	1,158,999,999
PICO Retail Joint Stock Company	-	1,231,803,906
GOLDEN IMC GROUP HOLDINGS Company Limited	-	2,296,382,279
Vietnam Star Automobile Co., Ltd	1,463,078,404	-
Others	11,275,436,350	12,734,317,644
Total	**53,107,296,139**	**52,199,252,462**
In which:		
Trade receivables from related parties (Details at Notes 7.2 - Related parties).	**12,139,584,313**	**12,609,679,724**

5.4 Current advance to suppliers

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Lionise Media Digital Media Solutions JSC	80,287,200	39,247,200
Hong Lam Joint Stock Company	-	26,925,875
Nghenh Xuan Gift Company Limited	16,669,800	-
Cuu Long Real Estate Investment and Development Company Limited	46,024,156	-
Others	7,773,102	5,565,728
Total	**150,754,258**	**71,738,803**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET (Continued)

5.5 Receivables from loans

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Current	**480,000,000**	**2,710,000,000**
PIHOME Technology JSC	480,000,000	500,000,000
Mr. Ta Van Tien	-	2,000,000,000
ADELA BUILDING JSC	-	210,000,000
Non-current	**808,000,000**	-
ADELA BUILDING JSC (i)	808,000,000	-
Total	**1,288,000,000**	**2,710,000,000**

(i) The loan is secured by shares in Adela Building Joint Stock Company owned by Mr. Nguyen Tung Linh, with with a term of 2 years from 03 June 2025 to 02 June 2027 and an interest rate of 6% per annum.

5.6 Other receivables

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Book value	Provision	Book value	Provision
Current	**6,014,869,413**	-	**3,758,170,563**	-
- Current mortages, collateral & deposits (i)	1,031,463,204	-	1,281,606,713	-
- Others	4,983,406,209	-	2,476,563,850	-
+ Accrued interest on term deposits	*1,479,827,142*	-	*1,306,350,915*	-
+ Accrued interest on loan receivables	*28,025,425*	-	*510,346,301*	-
+ Receivable of VAT witholding tax	*2,687,059,695*	-	*658,172,634*	-
+ Others	*788,493,947*	-	*1,694,000*	-
Non - current	**850,000,000**	-	-	-
- Non - current mortages, collateral & deposits (i)	850,000,000	-	-	-
Total	**6,864,869,413**	-	**3,758,170,563**	-

(i) Including bank deposits used as collateral by the Company as of 31 December 2025 for the purpose of guarantee the performance of the contract and deposits for rental office. Details are as follows:

- Deposits for office rental in Hanoi, Da Nang branch, Ho Chi Minh city branch in the amount of VND 620,904,204.
- Current deposits for contract performance guarantee in the amount of VND 410,559,000.
- Non - current deposits for contract performance guarantee in the amount of VND 800,000,000.

5.7 Inventories

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Cost	*Provision*	*Cost*	*Provision*
Work in process	6,402,262,805	-	5,341,505,702	-
Kim Dental Project	*1,792,945,159*	-	*2,477,463,609*	-
LG ELECTRONICS Vietnam Project	*974,231,293*	-	-	-
Vietnam Prosperity JSC Bank Project	*1,290,932,953*	-	-	-
Vietnam Automotive Industry Company Project	*788,006,018*	-	-	-
Kita Invest JSC Project	*307,558,635*	-	-	-
Anh Duong Eye Care JSC Project	*270,944,370*	-		
VAM Joint Stock Company Project	-	-	*804,009,134*	-
THEONE Furniture Manufacturing Company Project	-	-	*552,422,772*	-
Other	*977,644,377*	-	*1,507,610,187*	-
Total	**6,402,262,805**	-	**5,341,505,702**	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET (Continued)

5.8 Prepayment expense

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
Current	**58,490,000**	**54,505,451**
- Office rental	25,000,000	12,500,000
- Server space rental	28,000,000	11,600,000
- Tools and supplies	-	13,313,637
- Others	5,490,000	17,091,814
Non-current	**479,224,935**	**823,759,692**
- Tools and supplies	158,402,146	268,812,018
- Internet fee and server space rental	15,642,857	10,800,000
- Costs for interior construction and fire protection	280,529,594	505,590,445
- Others	24,650,338	38,557,229
Total	**537,714,935**	**878,265,143**

5.9 Non - current assets in progress

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
Investment and purchase of fixed assets	**4,860,000,000**	-
- Purchasing houses at the Vam Co Dong Southgate New Urban Area Project (i)	4,860,000,000	-
Total	**4,860,000,000**	-

(i) The investment in the purchase of houses in the Vam Co Dong Southgate New Urban Area Project was approved by the Board of Directors under Resolution No. 02B/2025/NQ-HĐQT.ADG dated 28 March 2025.

5.10 Increased/ Decreased Tangible fixed assets

Currency: VND

	Building and structures	*Office equipment*	*Machinery and equipment*	*Total*
HISTORICAL COST				
As at 01 January 2025	-	16,277,053,727	336,593,455	16,613,647,182
Purchase in year	-	2,269,589,818	-	2,269,589,818
Disposal	-	(1,395,140,000)	-	(1,395,140,000)
As at 31 December 2025	-	**17,151,503,545**	**336,593,455**	**17,488,097,000**
ACCUMULATED DEPRECIATION				
As at 01 January 2025	-	10,437,819,314	336,593,455	10,774,412,769
Depreciation in year	-	1,584,232,021	-	1,584,232,021
Disposal	-	(612,905,254)	-	(612,905,254)
As at 31 December 2025	-	**11,409,146,081**	**336,593,455**	**11,745,739,536**
NET BOOK VALUE				
As at 01 January 2025	-	5,839,234,413	-	5,839,234,413
As at 31 December 2025	-	**5,742,357,464**	-	**5,742,357,464**

In which:

- Historical cost of fixed assets at the end of the period which have been depreciated but are still in use with the value as of 31 December 2025 is VND 7,066,917,909 VND (As at 31 December 2024 is VND 7,066,917,909).

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET (Continued)

5.11 Increased/ Decreased Intangible fixed assets

Currency: VND

	Land use right	*Copyright, patent*	*Computer Software*	*Total*
HISTORICAL COST				
As at 01 January 2025	-	-	4,380,511,265	4,380,511,265
Purchase in year	-	-	-	-
Disposal	-	-	-	-
As at 31 December 2025	**-**	**-**	**4,380,511,265**	**4,380,511,265**
ACCUMULATED DEPRECIATION				
As at 01 January 2025	-	-	1,642,691,736	1,642,691,736
Depreciation in year	-	-	547,563,912	547,563,912
Disposal	-	-	-	-
As at 31 December 2025	**-**	**-**	**2,190,255,648**	**2,190,255,648**
NET BOOK VALUE				
As at 01 January 2025	-	-	2,737,819,529	2,737,819,529
As at 31 December 2025	**-**	**-**	**2,190,255,617**	**2,190,255,617**

5.12 Increased/ Decreased investment real estate

	Beginning balance	Increase during the year	Decreased during the year	Closing balance
INVESTMENT REAL ESTATE FOR LEASE				
HISTORICAL COST	**5,638,264,709**	-	-	**5,638,264,709**
Building and land use right	5,638,264,709	-	-	5,638,264,709
ACCUMULATED DEPRECIATION	**93,971,078**	**172,280,308**	-	**266,251,386**
Building and land use right	93,971,078	172,280,308	-	266,251,386
NET BOOK VALUE	**5,544,293,631**	**(172,280,308)**	-	**5,372,013,323**
Building and land use right	5,544,293,631	(172,280,308)	-	5,372,013,323
INVESTMENT REAL ESTATE HELD FOR PRICE INCREASE				
HISTORICAL COST	**49,613,879,040**	**9,147,262,205**	-	**58,761,141,245**
Building and land use right	49,613,879,040	9,147,262,205	-	58,761,141,245
LOSS BY DECREASE OF VALUE	-	-	-	-
Building and land use right	-	-	-	-
NET BOOK VALUE	**49,613,879,040**	**9,147,262,205**	-	**58,761,141,245**
Building and land use right	49,613,879,040	9,147,262,205	-	58,761,141,245

The investment real estate that the Company is holding for the purpose of price increase include: Villa B8-12 in the Garden Villa and Sports and Entertainment Project in Yen Xuan Commune, Thach That District, Hanoi; Villa C727 in the Ha Long Ocean Park Project in Ha Long City, Quang Ninh Province; Villa D, House 17 in the residential area in Long Truong Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh city. The investment real estate which is leasing is the 11th floor office space at C1 Thanh Cong Apartment Complex, Giang Vo Ward, Hanoi, from January 2025 to June 2025.

According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 - Investment Properties, the fair value of Investment Property as at 31 December 2025 should be presented. However, the Company did not determined this fair value because have no sufficient information enough to determine the fair value of these assets at the balance sheet date.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET (Continued)

5.13 Current trade payables

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Amount	Amount able to be paid off	Amount	Amount able to be paid off
Meta Platforms Ireland Limited	19,522,228,974	19,522,228,974	15,742,074,009	15,742,074,009
Google Asia Pacific Pte. Ltd	847,807,354	847,807,354	3,137,296,143	3,137,296,143
TIKTOK PTE. Ltd	3,904,975,774	3,904,975,774	1,971,298,824	1,971,298,824
Google Vietnam Co., Ltd.	9,271,799,336	9,271,799,336	-	-
Cao Minh Trade and Service Development Company Limited	164,000,000	164,000,000	82,000,000	82,000,000
RICH MEDIA Co., Ltd.	57,699,540	57,699,540	94,543,200	94,543,200
REVU CORPORATION INC	49,711,149	49,711,149	76,522,690	76,522,690
Ms. Mai Le Quyen	410,897,371	410,897,371	410,897,371	410,897,371
TR PRODUCTIONS Company Limited	23,760,000	23,760,000	206,496,000	206,496,000
Green Content Communication Co., Ltd	-	-	1,182,600,000	1,182,600,000
UNIQUE Advertising Group JSC	-	-	371,239,200	371,239,200
Forza Joint Stock Company	241,038,720	241,038,720	-	-
Nam Thien Phu Trading, Service and Training Company Limited	389,400,892	389,400,892	-	-
CTA Consulting and Communication Co., Ltd	114,480,000	114,480,000	-	-
Others	628,852,911	628,852,911	408,719,026	408,719,026
Total	**35,626,652,021**	**35,626,652,021**	**23,683,686,463**	**23,683,686,463**
In which:				
Trade payables to related parties (Details at Notes 7.2 - Related parties).	**5,159,331**	**5,159,331**	**2,011,748**	**2,011,748**

5.14 Curent advance from customers

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Amount	Amount able to be paid off	Amount	Amount able to be paid off
Vietnam AZ Communiation and Culture Co., Ltd	286,200,000	286,200,000	788,724,000	788,724,000
THEONE Furniture Trading and Production JSC	1,026,000	1,026,000	1,528,740,000	1,528,740,000
MAT GROUP Joint Stock Company	290,517,578	290,517,578	89,780,635	89,780,635
FPT Software Company Limited	141,110,950	141,110,950	196,355,644	196,355,644
Orient Family Medical Equipment Co., Ltd.	39,949,218	39,949,218	449,999,999	449,999,999
RUBYLIFE Group Joint Stock Company	442,422,000	442,422,000	442,422,000	442,422,000
SKYBOOKS Vietnam Culture and Media Co., Ltd	-	-	235,440,000	235,440,000
READINGGATE VIETNAM Co., Ltd.	-	-	392,158,800	392,158,800
MEEY LAND Group Joint Stock Company	-	-	109,692,360	109,692,360
Anh Sang Eye Hospital Joint Stock Company	-	-	488,421,134	488,421,134
GOODWE TECHNOLOGIES CO., LTD	-	-	166,493,070	166,493,070
Viet Tien Medical Co., Ltd.	315,057,600	315,057,600	-	-
FIRST AI Technology Joint Stock Company	300,354,972	300,354,972	-	-
KOREAEUNDAN CO., LTD.	482,881,004	482,881,004	-	-
Duy Anh Fashion and Cosmetics JSC	226,605,686	226,605,686	-	-
Others	4,042,718,922	4,042,718,922	3,265,450,884	3,265,450,884
Total	**6,568,843,930**	**6,568,843,930**	**8,153,678,526**	**8,153,678,526**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET (Continued)

5.15 Taxes and other obligations to the State

Currency: VND

	01 January 2025	Payable for the year	Payment paid in year	31 December 2025
Payables	**8,769,259,802**	**27,095,643,347**	**25,532,588,361**	**10,421,964,527**
Value added tax	3,360,400,653	11,681,966,692	12,987,894,957	2,054,472,388
Corporate income tax	3,191,895,484	3,956,283,933	3,281,545,223	3,956,283,933
Personal income tax	933,527,027	1,883,047,523	2,301,602,902	514,971,648
Environmental protection tax & others	1,283,436,638	9,574,345,199	6,961,545,279	3,896,236,558
Receivables	-	-	**89,649,739**	**89,649,739**
Corporate income tax	-	-	89,649,739	89,649,739

5.16 Current accrued expenses

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Loan Interest accrued payable	78,421,862	34,952,424
Outsource expense of projects	199,712,222	64,266,666
Total	**278,134,084**	**99,219,090**

5.17 Other payables

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Current	**531,146,711**	**837,190,406**
Union funds	73,971,566	150,568,626
Social insurance	-	-
Health insurance	-	-
Unemployment insurance	-	-
Others	326,478,319	446,928,545
+ Payable to Mr. Le Anh Quan	*325,385,500*	*325,385,500*
+ Others	*1,092,819*	*121,543,045*
Receivable funds, deposit	130,696,826	239,693,235
Non - current	**150,000,000**	**-**
Receivable funds, deposit	150,000,000	-
Total	**681,146,711**	**837,190,406**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET (Continued)

5.18 Borrowing and finance lease liabilities

	31 December 2025 (VND)		During the year		01 January 2025 (VND)	
	Amount	Amount able to be paid off	Increase	Decrease	Amount	Amount able to be paid off
Current borrowing	**66,862,426,322**	**66,862,426,322**	**213,878,525,764**	**192,697,990,664**	**45,681,891,222**	**45,681,891,222**
Vietnam Foreign Trade Joint Stock Bank - Hoan Kiem brach (i)	56,862,426,322	56,862,426,322	203,878,525,764	192,697,990,664	45,681,891,222	45,681,891,222
Vietnam Prosperity Commercial Bank - Thang Long Branch (ii)	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-	-
Balance of credit card	**1,081,378,338**	**1,081,378,338**	**31,705,879,305**	**31,030,745,646**	**406,244,679**	**406,244,679**
Vietnam Foreign Trade Joint Stock Bank - Hoan Kiem brach (iii)	1,081,378,338	1,081,378,338	31,705,879,305	31,030,745,646	406,244,679	406,244,679
Total	**67,943,804,660**	**67,943,804,660**	**245,584,405,069**	**223,728,736,310**	**46,088,135,901**	**46,088,135,901**

(i) Loan from Vietnam Foreign Trade Commercial Bank - Hoan Kiem Branch under credit agreement No. HKI-HĐCTD/25080 dated 23 July 2025, with a credit limit of VND 70,000,000,000 (current guarantee limit of VND 20,000,000,000), term of 12 months from the effective date of the contract. The loan is disbursed in installments with a loan term of 4 to 5 months from the date of disbursement, subject to interest rates from 5.1% to 6.6% per year. The purpose of the loan is to finance the Company's legitimate short-term working capital requirements for its production and business operations. The loan is secured by assets of a third party.

(ii) Loan from Vietnam Prosperity Commercial Bank - Thang Long Branch under loan agreement number 17112025-1899025-CLEVERGROUP-SME dated 17 November 2025, with a credit limit of VND 20,000,000,000, and a term of 4 months from the effective date of the contract. The loan is disbursed in installments with a term of 3 months from the date of disbursement, subject to an interest rate of 7.3% per year. The purpose is to supplement working capital for business operations. The loan is secured by the Company's deposit contracts at Vietnam Prosperity Commercial Bank with a total collateral value of VND 30,000,000,000 (Detail at Note 5.2)

(iii) A loan through a credit card from Vietnam Foreign Trade Commercial Bank (Vietcombank), with a limit of VND 15,000,000,000, for the purpose of paying advertising costs for Google, Facebook, etc. The loan is interest-free for 60 days from the date of disbursement; after the interest-free period, the loan will be subject to an interest rate of 15% per year. The loan is secured by assets of a third party.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET (Continued)

5.19 Owner's equity

a. Increase and decrease in owner's equity

Currency: VND

	Contributed legal capital	Share premium	Foreign exchange differences reserve	Undistributed earnings	Total
Beginning balance of previous year	**213,805,210,000**	**34,940,000**	**-**	**92,646,057,326**	**306,486,207,326**
Capital increase in the previous year	-	-	-	-	-
Profit/loss from previous year	-	-	-	13,681,596,323	13,681,596,323
Other increase	-	-	379,789,536	-	379,789,536
Capital decrease in the previous year	-	-	-	-	-
Dividend to shareholders	-	-	-	-	-
Other decrease	-	-	(379,789,536)	-	(379,789,536)
Ending balance of previous year/ Beginning balance of current year	**213,805,210,000**	**34,940,000**	**-**	**106,327,653,649**	**320,167,803,649**
Capital increase in this year	-	-	-	-	-
Profit/loss for this year	-	-	-	16,413,501,285	16,413,501,285
Other increase	-	-	136,002,060	-	136,002,060
Dividend to shareholders	-	-	-	-	-
Other decrease	-	-	(136,002,060)	-	(136,002,060)
Ending balance	**213,805,210,000**	**34,940,000**	**-**	**122,741,154,934**	**336,581,304,934**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE BALANCE SHEET (Continued)

5.19 Owner's equity (Continued)

b. Detail of owner's equity

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
Mr. Nguyen Khanh Trinh	71,743,270,000	59,828,350,000
FSN Asia Private Ltd (old name is YELLO DIGITAL MARKETING GLOBAL PTE LTD)	71,659,430,000	82,859,430,000
Other shareholders	70,402,510,000	71,117,430,000
Total	**213,805,210,000**	**213,805,210,000**

c. Capital transactions with owners and distribution of dividends, profits:

	2025 VND	2024 VND
Contributed capital		
+ Beginning balance	213,805,210,000	213,805,210,000
+ Increase	-	-
+ Decrease	-	-
+ Ending balance	213,805,210,000	213,805,210,000

d. Shares

	31 December 2025 Shares	01 January 2025 Shares
Number of shares registered for issuance	**21,380,521**	**21,380,521**
Number of shares sold to the public	**21,380,521**	**21,380,521**
Common shares	21,380,521	21,380,521
Number of shares to be redeemed	-	-
Common shares	-	-
Number of shares outstanding	**21,380,521**	**21,380,521**
Common shares	21,380,521	21,380,521
Par value of outstanding shares:	10,000 VND per share	

5.20 Off separate balance sheet items

Operating lease

	31 December 2025	01 January 2025
Minimum future lease payment (VND) under the non-cancelable operating lease under the following terms:		
Less than 01 year	2,629,628,184	3,705,203,772
Over 01 year to 05 years	5,570,670,460	9,226,587,884
Total	**8,200,298,644**	**12,931,791,656**

Foreign currencies of all kinds	31 December 2025	01 January 2025
United State Dollar (USD)	631.44	566.18
Equivalent in VND	*16,537,436*	*14,286,736*

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS ON THE SEPARATE INCOME STATEMENT

6.1 Revenues from sales of goods and rendering of services

	2025 VND	2024 VND
Revenue from advertising service rendering	407,031,862,666	356,585,704,596
Revenue from selling investment real estate	-	10,050,000,000
Revenue from leasing investment real estate	240,000,000	-
Total	**407,271,862,666**	**366,635,704,596**
In which: Revenue with related parties (Details at Notes 7.2)	**11,491,841,501**	**19,337,310,519**

6.2 Cost of goods sold and services rendered

	2025 VND	2024 VND
Cost of service rendering	355,286,273,081	316,331,735,847
Cost of investment real estate sold	-	9,995,748,750
Cost of investment real estate leased	93,971,078	-
Total	**355,380,244,159**	**326,327,484,597**

6.3 Finance income

	2025 VND	2024 VND
Bond, deposits and loan receivable interest	4,922,027,442	8,900,646,420
Unrealized gain from exchange rate	136,002,060	-
Realized gain from foreign exchange rate	883,133,260	451,074,034
Dividends	1,707,800,178	1,553,052,913
Total	**7,648,962,940**	**10,904,773,367**

6.4 Finance expense

	2025 VND	2024 VND
Loan interest	2,553,892,871	1,537,359,520
Loss from disposal of financial investments	1,693,295,810	-
Unrealized loss from foreign exchange rate	25,088,130	246,843,188
Realized loss from foreign exchange rate	-	357,066,609
Provision for devaluation of investment	2,354,568,326	200,279,322
Others	1,545,600	215,125
Total	**6,628,390,737**	**2,341,763,764**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS ON THE SEPARATE INCOME STATEMENT (Continued)

6.5 Selling expenses and general and administrative expenses

	2025 VND	2024 VND
General and administrative expenses		
Employee expenses	6,633,608,013	5,441,611,261
Expenses of office equipments	157,109,888	63,436,972
Depreciation expenses of fixed assets	1,418,633,113	1,358,993,437
Made/(Reversal) provision for bad debt	-	(357,629,671)
Taxes and fee	281,883,658	10,597,816
Outsourcing services	5,980,579,825	5,184,020,721
Other cash expenses	58,954,708	1,570,277,983
Total	**14,530,769,205**	**13,271,308,519**
Selling expenses		
Employee expenses	16,631,441,041	16,809,845,741
Outsourcing services	728,664,585	652,134,149
Other cash expenses	471,979,067	254,922,330
Total	**17,832,084,693**	**17,716,902,220**

6.6 Other income and expense

	2025 VND	2024 VND
Other income	**1,031,879,699**	**534,430,070**
- Disposals of fixed assets and tools	7,765,254	-
- Contract compensation	150,000,000	-
- Adjustments of trade payables and receivables		387,069,460
- Others	874,114,445	147,360,610
Other expense	**1,211,431,293**	**1,349,965,927**
- Invalid car depreciation expense	713,162,820	645,365,672
- Depreciation of investment real estate awaiting lease	78,309,230	-
- Violations of contracts	-	22,066,000
- Tax penalty	35,135,650	260,182,934
- Others	384,823,593	422,351,321
Other profit/loss (Net)	**(179,551,594)**	**(815,535,857)**

6.7 Production and operating cost

	2025 VND	2024 VND
Raw materials	157,109,888	63,436,972
Labor costs	41,505,079,423	31,226,618,138
Depreciation expenses of fixed assets	2,304,076,241	2,098,330,187
Made/(Reversal) provision for bad debt	-	(357,629,671)
Outsourcing services	343,982,645,203	311,500,862,772
Other cash expenses	6,652,553,258	7,033,606,540
Total	**394,601,464,013**	**351,565,224,938**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS ON THE SEPARATE INCOME STATEMENT (Continued)

6.8 Current corporate income tax (CIT)

	2025 VND	2024 VND
Net profit / (loss) before tax	**20,369,785,218**	**17,067,483,006**
Adjustments to increase/(decrease) profit/(loss) according to accounting	**(588,365,551)**	**(605,505,584)**
Invalid expense	1,133,122,063	1,327,899,927
Unrealized gain/loss from foreign exchange rate	(13,687,436)	(22,722,927)
Non-taxable income (because it was calculated in the previous year)	-	(357,629,671)
Dividend from subsidiaries	(1,707,800,178)	(1,553,052,913)
Adjusted profit/(loss) before tax has not deducted previous year's loss	**19,781,419,667**	**16,461,977,422**
Income subject to corporate income tax	**19,781,419,667**	**16,461,977,422**
Corporate income tax rate	20%	20%
Adjustment of under/ (over) corporate income tax of the previous year	-	93,491,199
Current corporate income tax (CIT)	3,956,283,933	3,385,886,683
Current corporate income tax	**3,956,283,933**	**3,385,886,683**

7. OTHER INFORMATION

7.1 Commitments

Commitment to leasing

Operating lease commitments include:

- Rent for 250 m^2 of office space in the Commercial, service, office, officetel and apartment area (Orchard Garden Building) on the 1st floor No.128 Hong Ha Street, Duc Nhuan ward, City. Ho Chi Minh with rental prices specified for each period in the contract. The lease contract is signed with a term of 5 years from 01 December 2023.

- Rent for 407.5 m^2 of office at No.2 Kim Giang, Khuong Dinh ward, Hanoi with rental price of 2,748,000 VND/m2/month. The lease contract was signed with a term of 5 years from 15 July 2018. The lease term is extended for another 3 years from 28 July 2023. This contract is replaced by office rental contract No. 0107/2024/HDTVP-AK-CLEVER dated 01 July 2024. Rental area is 627.95 m^2 with rental price of 235,000 VND/m2/month. The lease contract is signed with a term of 5 years from 01 July 2024 to 30 June 2029.

- Rent for 75 m^2 office on the 3rd floor at VIET Building, No. 199 Dong Da, Hai Chau ward, Da Nang City with rental price of VND 12,500,000/month; adjusted to VND 25,000,000/month from 1 August 2025 in accordance with Appendix No. 01/2025. The lease contract is signed with a term of 3 years from 01 August 2024 to 01 August 2027.

Capital commitment

On 26 September 2017, the Board of Directors approved the total investment capital for Myanmar Clever Advertising Co., Ltd. was 1,138,000,000 VND with a 100% ownership interest. As of 31 December 2025, the investment value is 0 VND and the total investment value signed but unrealized by the Company is 1,138,000,000 VND.

On 24 January 2026, the Company's Board of Directors approved an additional capital contribution to Clever Real Estate Joint Stock Company according to the 2026 capital increase plan, with a planned increase of VND 35,500,000,000 (corresponding to an ownership interest of 81.25%).

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

7. OTHER INFORMATION (Continued)

7.2 Related parties

List of related parties with significant transactions and balance in the year:

Related parties	Relationship
PT CleverAds Corporation	Subsidiaries
Review Clever Corporation	Subsidiaries
Orion Media Joint Stock Company	Subsidiaries
NAH Media Joint Stock Company	Subsidiaries
ADTech Advertising Technology Corporation (*)	Subsidiaries
Clever X Online Coporation (*)	Subsidiaries
New class education technology corporation	Subsidiaries
Cmetric Corporation	Subsidiaries
Myanmar CleverAds Company Limited	Subsidiaries
AGLOBAL Corporation	Subsidiaries
CLEVERADS PHILLIPINE Corporation	Subsidiaries
Clever Real Estate Corporation	Subsidiaries
Clever network Advertising Joint Stock Company	Associates
ADOP Vietnam Company Limited (*)	Associates
LAZI Technology Company Limited (**)	Associates
VKIDS Vietnam Limited Company	Associates
FSN Asia Private Ltd	Associates
Clever Applications Store Joint Stock Company	Same main shareholder and/or key management member
JobsGo Joint Stock Company	Same main shareholder and/or key management member
Vietair Express Trading and Services Joint Stock Company	Same main shareholder and/or key management member
Members of the Board of Directors, Board of Management, other managers and close individuals in the families of these members	Significant influence

(*): ADTECH Advertising Technology JSC, Clever X Online Coporation and ADOP Vietnam Co., Ltd have completed their dissolution procedures and have received notices of dissolution/termination of legal existence from the Hanoi Department of Planning and Investment dated 17 February 2025 and 20 February 2025, respectively, and from the Ho Chi Minh City Department of Finance dated 24 December 2025.

(**) New class education technology corporation (a subsidiary of the Company) has fully divested its entire equity interest in Lazi Technology Joint Stock Company as at 30 June 2025.

a. Remuneration of the Board of Directors and Management, Chief Accountant

Remuneration paid to members of the Board of Directors and Management, Chief Accountant of the Company during the year, details are as follows:

	2025 VND	2024 VND
Salary and allowances	2,636,797,985	3,106,414,966
Total	**2,636,797,985**	**3,106,414,966**

Remuneration of the Board of Directors

Name	Position	2025 VND	2024 VND
Mr. Nguyen Khanh Trinh	Chairman	592,023,200	592,190,400
Ms. Don Nu Duc Hien	Vice Chairwoman/Director	635,486,400	841,926,000
Ms. Luu Hoang Anh	Member (*Resigned from 29 December 2025*)	483,035,495	546,540,055
Mr. Tran Dong Au	Member	-	-
Mr. Lee SangSeok	Member (*Resigned from 24 April 2025*)	-	-
Mr. Seo Jeong Kyo	Member (*Appointed from 24 April 2025*	-	-
Mr. Tran Anh Nam	Member	-	-
Mr. Nguyen Quang Quoc Phuong	Member (*Resigned from 29 December 2025*)	-	-
Total		**1,710,545,095**	**1,980,656,455**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

7. OTHER INFORMATION (Continued)

Salaries of the Board of Executive and other managers

Name	Position	2025 VND	2024 VND
Ms. Tran Thi Minh Tinh	Director of Da Nang branch	386,630,830	424,975,831
Ms. Nguyen Thi Nga	Chief Accountant	539,622,060	700,782,680
Total		**926,252,890**	**1,125,758,511**

b. Transaction with related parties

Related parties	Relationship	Transaction	2025 VND	2024 VND
Revenue				
PT CleverAds Corporation	Subsidiaries	Service rendered	1,396,234,117	4,766,837,228
Review Clever Corporation	Subsidiaries	Service rendered	3,754,536,644	5,767,364,365
Orion Media Joint Stock Company	Subsidiaries	Service rendered	11,849,038	8,367,126
Cmetric Corporation	Subsidiaries	Service rendered	613,483,205	440,632,597
CleverAds Philippines Corporation	Subsidiaries	Service rendered	2,370,107,002	3,530,394,999
AGLOBAL Corporation	Subsidiaries	Service rendered	502,939,540	1,740,229,677
JobsGo Joint Stock Company	Same main shareholder and/or key management member	Service rendered	2,649,455,224	2,928,903,888
Vietair Express Trading and Services Joint Stock Company	Same main shareholder and/or key management member	Service rendered	171,381,367	-
LAZI Technology Co., Ltd	Associates	Service rendered	21,855,364	154,580,639
Total			**11,491,841,501**	**19,337,310,519**
Purchase				
Clever Review Corporation	Subsidiaries	Purchase service	1,776,974,668	3,933,873,364
Vietair Express Trading and Services Joint Stock Company	Same main shareholder and/or key management member	Purchase service	30,779,578	51,707,767
Cmetric Corporation	Subsidiaries	Purchase service	-	13,929,304
Total			**1,807,754,246**	**3,985,581,131**

c. Balances with related parties

Related parties	Relationship	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Trade receivable		**12,139,584,313**	**12,609,679,724**
Review Clever Corporation	Subsidiaries	428,923,402	1,435,225,431
JobsGo Joint Stock Company	Same main shareholder and/or key management member	346,679,527	538,588,746
CleverAds Philippines Corporation	Subsidiaries	2,840,814,626	2,840,814,626
PT CleverAds Corporation	Subsidiaries	8,343,890,764	7,599,124,374
CMETRIC Corporation	Subsidiaries	-	55,921,580
AGLOBAL Corporation	Subsidiaries	179,275,994	133,372,592
LAZI Technology Co., Ltd	Associates		6,632,375

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

7. OTHER INFORMATION (Continued)

7.2 Related parties (Continued)

Related parties	Relationship	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Trade payables		**5,159,331**	**2,011,748**
Vietair Express Trading and Services Joint Stock Company	Same main shareholder and/or key management member	5,159,331	2,011,748

7.3 Subsequent events since the balance sheet date

There were no extraordinary events occurring after the balance sheet date that affected the financial position and operations of the Company which required adjustment or disclosure in the financial statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

7.4 Comparative figures

Comparative information on the financial statements is the separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024 which have been audited by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - Northern Branch.

Hanoi, 26 March 2026

Prepared by	Chief Accountant	Director
Nguyen Thi Nga	Nguyen Thi Nga	Don Nu Duc Hien