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 hợp nhất 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") hợp nhất 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 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 thu nhập doanh nghiệp	23.870.766.284	21.995.021.750	7,9%

Nguyên nhân chính dẫn đến việc có sự chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trước và sau kiểm toán đến từ việc điều chỉnh các bút toán của kiểm toán. Cụ thể:

- Điều chỉnh giảm doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025: giảm 624,9 triệu đồng so với số liệu trước kiểm toán. Đồng thời điều chỉnh tăng giá vốn hàng bán. Điều này dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng giảm tương ứng (giảm 966 triệu đồng).

- Công Ty đã thực hiện trích lập bổ sung khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn là 16,3 tỷ đồng (tăng 990,5 triệu 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.

Bên cạnh đó, sau khi rà soát, Công Ty đã thực hiện một số bút toán điều chỉnh đối với chi phí khác phát sinh trong kỳ báo cáo. Giá trị các khoản điều chỉnh đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến khoản chênh lệch lợi nhuận trước và sau thuế sau kiểm toán của Công Ty.

2. 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 hợp nhất, 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 đáo hạn là 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*

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP
Ký ngày: 31/3/2026 16:40:20

văn bản chỉ đạo của Cơ quan chức năng về việc gỡ bỏ ngăn chặn giao dịch đối với tài sản đảm bảo này.

Như đã trình bày tại mục 5.2 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty con của Công ty (Công ty CP Review thông minh) đang sở hữu lô trái phiếu HTL-H2023-007 của Công ty cổ phần Hưng Thịnh Land với số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 3.780.900.000 đồng, đáo hạn vào ngày 30/11/2024, trong năm 2025 Công ty cổ phần Hưng Thịnh Land đã chậm thanh toán gốc và lãi của lô trái phiếu này. Ngày 21/02/2025, Công ty CP Chứng khoán Tân Việt (đơn vị đại diện những người sở hữu trái phiếu) đã có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 3 đối với việc chậm thanh toán lô trái phiếu HTL-H2023-007 và đang trong quá trình cung cấp tài liệu, chứng cứ vụ kiện cho Tòa án.

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

Về trái phiếu của của Công ty CP Đầu tư Tân Thành Long An:

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.

Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện tại tài sản bảo đảm của lô trái phiếu vẫn đang bị phong tỏa và chưa được cơ quan chức năng tháo gỡ về pháp lý. 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.

Về trái phiếu của Công ty cổ phần Hưng Thịnh Land: Số lượng trái phiếu Công ty CP Review thông minh sở hữu là 37.809 trái phiếu, tương ứng với giá trị là 3.780.900.000 đồng. Lô trái phiếu này đã đáo hạn vào ngày 31/8/2023. Trái phiếu được gia hạn kỳ hạn và đáo hạn vào ngày 30/11/2024. Tháng 9/2024, Công ty cổ phần Hưng Thịnh Land đã vi phạm về điều kiện trái phiếu và đến thời điểm đáo hạn Công ty không thực hiện mua lại trái phiếu và thanh toán phần lãi còn thiếu cho các trái chủ.

Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của trái chủ, ngày 21/02/2025, Công ty CP Chứng khoán Tân Việt (TVSI) – với vai trò là đơn vị đại diện người sở hữu trái phiếu – đã chính thức nộp đơn khởi kiện Công ty CP Hưng Thịnh Land ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại TP Hồ Chí Minh. Vụ kiện hiện đang trong quá trình được Tòa án thụ lý và giải quyết. Công ty cùng đơn vị đại diện đang tích cực cung cấp các hồ sơ, chứng cứ pháp lý cần thiết để thúc đẩy quá trình xét xử nhằm thu hồi tài sản.

Trong thời gian tới, Ban Giám đốc Công ty luôn theo sát diễn biến và thực hiện các đánh giá thận trọng về giá trị khoản đầu tư, xem xét trích lập dự phòng rủi ro tài chính theo đúng quy định kế toán hiện hành để đảm bảo tính thận trọng, minh bạch và an toàn tài chính cho doanh nghiệp.

Trên đây là nội dung giải trình của Công Ty về BCTC hợp nhất 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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 38

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy 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 hợp nhất.

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: 07/2026/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 hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Clever Group, được lập ngày 26/03/2026 từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại mục 5.2 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, 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 đáo hạn là 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.

Như đã trình bày tại mục 5.2 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty con của Công ty (*Công ty CP Review thông minh*) đang sở hữu lô trái phiếu HTL-H2023-007 của Công ty cổ phần Hưng Thịnh Land với số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 3.780.900.000 đồng, đáo hạn vào ngày 30/11/2024, trong năm 2025 Công ty cổ phần Hưng Thịnh Land đã chậm thanh toán gốc và lãi của lô trái phiếu này. Ngày 21/02/2025, Công ty CP Chứng khoán Tân Việt (*đơn vị đại diện những người sở hữu trái phiếu*) đã có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 3 đối với việc chậm thanh toán lô trái phiếu HTL-H2023-007 và đang trong quá trình cung cấp tài liệu, chứng cứ vụ kiện cho Tòa án.

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

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 HỢP NHẤT

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**		**219.483.789.029**	**208.919.031.383**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**37.602.713.131**	**48.628.268.676**
1. Tiền	111		37.602.713.131	48.628.268.676
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	5.2	**110.876.865.000**	**89.674.050.000**
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		102.360.900.000	86.920.900.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**60.956.743.297**	**62.109.528.633**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	53.523.787.693	54.145.933.249
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	739.633.641	595.792.003
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	480.000.000	3.210.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	6.213.321.963	4.157.803.381
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	5.7	**8.733.503.891**	**7.325.976.386**
1. Hàng tồn kho	141		8.781.784.606	7.325.976.386
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(48.280.715,00)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.313.963.710**	**1.181.207.688**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	74.145.371	138.156.587
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		815.245.086	236.423.825
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	424.573.253	806.627.276
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**342.832.479.136**	**287.540.543.999**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.021.751.893**	**343.340.151**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	808.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	1.213.751.893	343.340.151
II. Tài sản cố định	**220**		**22.364.101.377**	**23.270.308.898**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	5.742.357.464	5.839.234.413
- Nguyên giá	*222*		*17.677.798.819*	*16.803.349.001*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(11.935.441.355)*	*(10.964.114.588)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	16.621.743.913	17.431.074.485
- Nguyên giá	*228*		*19.286.511.265*	*19.286.511.265*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(2.664.767.352)*	*(1.855.436.780)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	5.12	**238.517.817.475**	**159.682.320.907**
- Nguyên giá	*231*		*238.964.094.308*	*159.776.291.985*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(446.276.833)*	*(93.971.078)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	5.9	**12.429.558.481**	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.429.558.481	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	5.2	**66.996.407.798**	**103.309.838.772**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4.808.089.668	11.378.736.457
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị	253		3.000.000.000	3.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.089.081.870)	(98.572.784)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		60.277.400.000	89.029.675.099
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**502.842.112**	**934.735.271**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	502.842.112	934.735.271
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**562.316.268.165**	**496.459.575.381**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**149.878.868.802**	**109.386.831.954**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**146.236.605.298**	**106.491.278.790**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	45.507.949.764	29.843.233.521
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	9.272.905.695	9.312.568.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	14.737.702.633	12.221.341.118
4. Phải trả người lao động	314		2.577.386.734	2.432.644.710
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	4.812.766.449	4.729.529.170
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	488.832.498	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	866.684.118	936.378.386
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	67.972.377.407	47.015.582.898
II. Nợ dài hạn	**330**		**3.642.263.504**	**2.895.553.164**
1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.20	3.342.263.504	2.895.553.164
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**412.437.399.363**	**387.072.743.427**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	5.21	**412.437.399.363**	**387.072.743.427**
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. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(3.253.344.337)	(1.350.593.536)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		138.679.795.333	122.436.695.165
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*119.887.277.717*	*104.643.450.303*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*18.792.517.616*	*17.793.244.862*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		63.170.798.368	52.146.491.798
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**562.316.268.165**	**496.459.575.381**

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào 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	498.621.651.007	464.186.251.921
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	255.376.854	219.545
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	6.1	**498.366.274.153**	**464.186.032.376**
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	414.950.398.601	391.629.224.268
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**83.415.875.552**	**72.556.808.108**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	8.669.314.121	13.619.361.653
7. Chi phí tài chính	22	6.4	6.468.865.736	2.605.309.655
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.567.273.481*	*1.641.730.429*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(43.828.027)	143.366.021
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	28.015.962.372	28.068.189.049
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	27.521.474.140	27.336.484.088
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**30.035.059.398**	**28.309.552.990**
12. Thu nhập khác	31	6.6	1.514.242.434	957.860.169
13. Chi phí khác	32	6.6	2.497.276.082	2.003.227.822
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(983.033.648)**	**(1.045.367.653)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**29.052.025.750**	**27.264.185.337**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	6.610.293.660	6.278.393.926
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.9	446.710.340	(44.576.673)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**21.995.021.750**	**21.030.368.084**
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		18.792.517.616	17.793.244.862
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		3.202.504.134	3.237.123.222
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	879	832
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		879	832

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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 từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**29.052.025.750**	**27.264.185.337**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.745.868.348	2.182.801.290
- Các khoản dự phòng	03	1.891.968.698	(12.824.550)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(184.770.830)	(621.094.200)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(10.248.774.476)	(13.347.038.067)
- Chi phí lãi vay	06	2.567.273.481	1.641.730.429
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**25.823.590.971**	**17.107.760.239**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(4.674.818.273)	8.052.272.915
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.455.808.220)	(5.316.522.864)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	13.500.614.372	6.412.573.844
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	470.800.886	(561.115.471)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(5.922.997.128)	(2.999.382.335)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.523.804.043)	(1.606.778.005)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.825.683.376)	(6.489.663.798)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**19.391.895.189**	**14.599.144.525**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(99.179.346.428)	(131.886.280.740)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	7.244.972.727	13.413.636.364
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(192.008.000.000)	(232.335.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	207.269.417.009	334.852.800.000
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(3.000.000.000)
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	6.664.616.270	-
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.973.278.823	13.006.717.606
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(61.035.061.599)**	**(5.948.126.770)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1.Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	10.357.550.000	7.344.000.000
2.Tiền thu từ đi vay	33	246.659.583.911	266.185.306.599
3.Tiền trả nợ gốc vay	34	(225.702.789.402)	(265.477.970.079)
4.Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(731.914.362)	(676.921.569)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**30.582.430.147**	**7.374.414.951**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(11.060.736.263)**	**16.025.432.706**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**48.628.268.676**	**32.498.173.579**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	35.180.718	104.662.390
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**37.602.713.131**	**48.628.268.676**

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Nga	Nguyễn Thị Nga	Đoàn Vũ Đức Hiền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 và các công ty con tại ngày 31/12/2025 là 246 người; cán bộ quản lý là 08 người (Tại ngày 31/12/2024, tổng số cán bộ nhân viên là 242 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 HỢP NHẤT (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 phần sở hữu	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 CP 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 CLEVER ADS PHILIPPINES	Philippines	54,54	54,54	Dịch vụ quảng cáo
12.	Công ty cổ phần Địa ốc Thông minh	Việt Nam	81,25	81,25	Kinh doanh bất động sản
	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

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

(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 hợp nhất

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 hợp nhất 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.

3.2 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con do Công ty nắm quyền kiểm soát tại ngày 31/12/2025. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) phù hợp với quy định tại Thông tư 202/2014/TT – BTC hướng dẫn lập báo cáo tài chính hợp nhất, lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính chuyển đổi

Cho mục đích công bố báo cáo theo luật định tại Việt Nam, Công ty đã thực hiện chuyển đổi Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty PT CLEVER ADS và Công ty CLEVER ADS PHILIPPINES được lập bằng Rupiah Indonesia (IDR) và đồng Peso Philippine (PHP) sang Đồng Việt Nam (VND) theo nguyên tắc sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ (là tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm báo cáo);
- Vốn chủ sở hữu (vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác, quyền chọn chuyển đổi trái phiếu) được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân năm tài chính xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá 3%) thì có thể áp dụng theo tỷ giá bình quân (nếu lựa chọn).
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng đồng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam được ghi nhận trên chỉ tiêu "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" - Mã số 417 thuộc phần Vốn chủ sở hữu của Bảng cân đối kế toán.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo sự nhất quán về các chính sách kế toán đang áp dụng tại Công ty. Các giao dịch nội bộ, công nợ và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ bị loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty, trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

Công ty liên kết là đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát đối với các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 02 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 hợp nhất:

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 kỳ 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 HỢP NHẤT (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 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 năm 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 khoán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, theo đó giá gốc của khoản đầu tư được xác định bằng giá mua cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua. Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị ban đầu trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng được lập khi phát sinh sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ tài chính. 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 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 phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó 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
Máy móc, thiết bị	04 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 hợp nhất.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính, quyền sử dụng đất và bản quyền, bằng sáng chế được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định 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.

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

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.

TSCĐ vô hình của Công ty là bản quyền, bằng sáng chế được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 20 năm; quyền sử dụng đất được khấu hao trong thời gian 60 năm và giá trị phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 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 năm tài chính. 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 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 bảo hiểm xe ô tô, 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 đến 36 tháng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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, phải trả nội bộ 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.
- 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 thì 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. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ tài chính bao gồm chi phí lãi vay và chi phí trích trước của các hợp đồng đã ghi nhận doanh thu.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản và cung cấp dịch vụ.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản hoặc thời gian cung cấp dịch vụ.

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, doanh thu bán hàng, doanh thu cho thuê và chuyển nhượng bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 bán hàng hóa, sản phẩm

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 chuyển nhượng bất động sản đầu tư

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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 các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của dịch vụ đã cung cấp; giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư và giá vốn hàng bán trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 và lỗ tỷ giá hối đoái.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập 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.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Ban Điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh quảng cáo và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý chủ yếu là Việt Nam (do doanh thu của công ty con ở nước ngoài chiếm tỷ trọng nhỏ) nên báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tại quỹ	6.289.606.403	7.617.547.330
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.313.106.728	41.010.721.346
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng	**37.602.713.131**	**48.628.268.676**

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn

a. 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.

b. 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	**102.360.900.000**	**102.360.900.000**	**86.920.900.000**	**86.920.900.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn	98.580.000.000	98.580.000.000	80.640.000.000	80.640.000.000
Ngân hàng TCMP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	*58.000.000.000*	*58.000.000.000*	*64.200.000.000*	*64.200.000.000*
Ngân hàng TCMP Việt Nam Quốc dân	*34.180.000.000*	*34.180.000.000*	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	*4.600.000.000*	*4.600.000.000*	*14.540.000.000*	*14.540.000.000*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	*1.800.000.000*	*1.800.000.000*	*1.900.000.000*	*1.900.000.000*
- Trái phiếu (i)	3.780.900.000	3.780.900.000	6.280.900.000	6.280.900.000
Công ty cổ phần Hưng Thịnh Land (4)	*3.780.900.000*	*3.780.900.000*	*6.280.900.000*	*6.280.900.000*
Dài hạn	**60.277.400.000**	**60.277.400.000**	**89.029.675.099**	**89.029.675.099**
- Trái phiếu (ii)	60.277.400.000	60.277.400.000	89.029.675.099	89.029.675.099
Công ty TNHH Sài Gòn Glory (1)	*6.277.400.000*	*6.277.400.000*	*34.122.969.465*	*34.122.969.465*
Công ty CP Đầu tư Tân Thành Long An (2)	*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 (3)	*4.000.000.000*	*4.000.000.000*	*4.487.301.000*	*4.487.301.000*
Công ty CP thương mại công nghệ An Phát	-	-	*419.404.634*	*419.404.634*
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Tổng	**162.638.300.000**	**162.638.300.000**	**175.950.575.099**	**175.950.575.099**

(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 TNHH Saigon Glory có kỳ hạn 03 năm, ngày phát hành 18/06/2020 và 28/07/2020, ngày đáo hạn 18/06/2023 và 28/07/2023; lãi trái phiếu trả định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất đầu tư từ 10,869%/năm đến 12,024%/năm.

Theo nghị quyết người sở hữu trái phiếu SGL ngày 05/02/2024, các lô trái phiếu của Công ty đang sở hữu nêu trên sẽ được gia hạn đến từ tháng 6 đến tháng 11/2025. Trong thời gian gia hạn, các lô trái phiếu áp dụng lãi suất 8%/năm; kỳ hạn tính lãi đổi thành 12 tháng/kỳ kể từ ngày gia hạn.

Ngày 18/09/2024; Công ty TNHH Tập đoàn BITEXCO thông báo chuyển nhượng lại phần vốn góp tại Công ty TNHH Saigon Glory (được dùng làm tài sản thế chấp cho lô trái phiếu nêu trên) cho Công ty TNHH Bất động sản Phương Đông Hà Nội. Các thỏa thuận về việc thực hiện quy định tại Nghị quyết người sở hữu trái phiếu ngày 05/02/2024 đi kèm với hợp đồng chuyển nhượng bao gồm:

+ Tập đoàn BITEXCO tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán và đã thực hiện thanh toán gốc và lãi 10 gói trái phiếu Saigon Glory từ ngày 01/09/2024 đến hết kỳ ngày 12/6/2025 và số tiền lãi của kỳ thanh toán ngày 18/06/2025;
+ Công ty TNHH bất động sản Phương Đông Hà Nội sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc của kỳ thanh toán ngày 18/06/2025 và nghĩa vụ thanh toán gốc cộng lãi 10 gói trái phiếu từ sau ngày 18/6/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn (Tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)

Ngày 12/10/2024, Công ty TNHH Saigon Glory, Công ty TNHH Bất động sản Phương Đông Hà Nội và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đã hoàn tất thủ tục thế chấp lại phần vốn góp để bảo đảm cho nghĩa vụ của lô trái phiếu theo Hợp đồng thế chấp số 01/2024/HĐTCPVG/BDSPDHN-TCB ngày 10/10/2024. Tài sản đảm bảo của lô trái phiếu trên sau chuyển nhượng bao gồm quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Bất động sản Phương Đông Hà Nội vào Công ty TNHH Saigon Glory với giá trị phần vốn góp là 7.000.000.000.000 VND (chiếm tỷ lệ 100% vốn điều lệ) và tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai của dự án thành phần The Spirit of Saigon (bao gồm các tài sản thuộc Tháp A cấu phần khu văn phòng và khách sạn) được quản lý bởi ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

(2): 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 m2 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.

(2): 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 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.

(3): 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 Hòn - 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 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; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tổ chức quản lý tài sản đảm bảo - TSĐB) đã có công văn số 446/TB- VCB.HAN ngày 13/02/2026 thông báo về phương thức xử lý TSĐB 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.

(4): Trái phiếu của Công ty CP Hưng Thịnh Land (mã HTL- H2023 - 007) có kỳ hạn 03 năm, ngày phát hành 31/08/2020, ngày đáo hạn 31/08/2023; lãi trái phiếu trả định kỳ 03 tháng/lần với lãi suất đầu tư 11,374%/năm.

Các tài sản đảm bảo cho lô trái phiếu này bao gồm: 40.000 cổ phần của ông Lê Ngọc Triều tại Công ty CP Hưng Thịnh Land; 18.000.000 cổ phần tại Công ty CP Hưng Thịnh Land của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; 49.500.000 cổ phần của ông Khuất Tùng Phong, Công ty CP Hưng Thịnh Land và Công ty CP Dịch vụ giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn tại Công ty CP Xây dựng và thương mại Tân Văn Hoa (chiếm 100% vốn điều lệ); quyền sử dụng thửa đất số 342, 347, 346, 343, 344 và 345 tại phường Hố Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; tất cả các quyền tài sản (không bao gồm quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở) phát sinh từ hoặc liên quan đến dự án đầu tư Khu thương mại dịch vụ cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hố Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty CP Xây dựng và thương mại Tân Văn Hoa làm chủ đầu tư. Các tài sản đảm bảo này được quản lý bởi ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định.

Theo nghị quyết người sở hữu trái phiếu HTL-H2023-007 ngày 27/11/2023, trái phiếu HTL-H2023-007 có ngày đáo hạn là 31/08/2023 sẽ gia hạn đến 30/11/2024; trong thời gian gia hạn, kỳ hạn tính lãi đổi thành 01 tháng/kỳ kể từ ngày gia hạn.

Tuy nhiên trong năm, Công ty cổ phần Hưng Thịnh Land đã chậm thanh toán gốc/lãi khi đến hạn thanh toán. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Định (tổ chức quản lý tài sản đảm bảo) đã có cuộc họp trao đổi với tổ chức phát hành về tiến trình xử lý tài sản đảm bảo để trả nợ cho các trái chủ nhưng không nhận được sự phối hợp để xử lý theo phương thức tự nguyện. Ngày 21/02/2025, Công ty CP Chứng khoán Tân Việt (đơn vị đại diện những người sở hữu trái phiếu) đã có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 3 đối với việc chậm thanh toán lô trái phiếu HTL-H2023-007 và đang trong quá trình cung cấp tài liệu, chứng cứ vụ kiện cho Tòa án.

c. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Mạng quảng cáo thông minh	1.471.853.962		-	1.472.209.691	-	-
Công ty TNHH ADOP Vietnam (iii)	-		-	2.095.618.085	-	-
Công ty TNHH VKIDS Việt Nam	3.336.235.706		-	3.300.995.115	-	-
Công ty CP công nghệ Lazi (ii)	-		-	4.509.913.566	-	-
Tổng	**4.808.089.668**	-	-	**11.378.736.457**	-	-

(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.

(iii) 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.

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Công ty CP ADELA Building	3.000.000.000	(1.089.081.870)		3.000.000.000	(98.572.784)	
Tổng	**3.000.000.000**	**(1.089.081.870)**	-	**3.000.000.000**	**(98.572.784)**	-

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH CAO SU INOUE VIỆT NAM (IRC Viet Nam)	998.654.400	2.166.717.600
Công ty CP Đầu tư VAM	1.396.041.207	929.681.830
Tổng công ty hàng không Việt Nam	9.019.478.707	6.863.284.697
Công ty cổ phần NOVAREAL	3.288.866.050	3.959.597.650
Công ty TNHH AEONMALL Long Biên	728.951.886	1.206.921.816
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	6.631.097.733	1.819.217.868
Công ty TNHH Phát triển công nghiệp ô tô Việt Nam	742.620.000	409.320.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng CN Công ty TNHH LG ELECTRONICS VN Hải Phòng tại Hà Nội	2.548.527.744 3.400.914.866	2.479.965.045 3.077.361.240
Công ty cổ phần PICO Retail	-	1.231.803.906
Công ty TNHH Đại học RMIT Việt Nam	-	1.158.999.999
Công ty TNHH GOLDEN IMC GROUP HOLDINGS	-	2.296.382.279
Công ty TNHH ô tô Ngôi sao Việt Nam	1.463.078.404	-
Công ty TNHH Công nghệ Huawei VN	1.601.855.045	737.013.193
Công ty CP Hàng tiêu dùng MASSAN	332.970.000	557.856.000
Các khách hàng khác	21.370.731.651	25.251.810.126
Tổng	**53.523.787.693**	**54.145.933.249**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên LQ (Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)	**346.679.527**	**545.221.121**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Quà tặng Nghênh Xuân	39.193.226	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	46.024.156	-
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư T-Group	225.297.480	-
Công ty CP Giải pháp truyền thông số Lionise Media	80.287.200	39.247.200
Công ty TNHH TM và XD Đỗ Thiết	263.166.000	240.000.000
Công ty cổ phần Hồng Lam	-	26.925.875
Công ty TNHH My Second Home	-	200.000.000
Công ty cổ phần xây dựng Ailand	-	50.000.000
Các nhà cung cấp khác	85.665.579	39.618.928
Tổng	**739.633.641**	**595.792.003**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**480.000.000**	**3.210.000.000**
Công ty cổ phần 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
Bà Nguyễn Bích Thủy	-	500.000.000
Dài hạn	**808.000.000**	**-**
Công ty CP ADELA BUILDING (i)	808.000.000	-
Tổng	**1.288.000.000**	**3.210.000.000**

(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	**6.213.321.963**		**4.157.803.381**	
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	1.031.463.204		1.308.300.113	
- Phải thu khác	5.181.858.759		2.849.503.268	
+ Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	*1.735.294.320*		*1.679.290.333*	
+ 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	*731.479.319*		*1.694.000*	
Dài hạn	**1.213.751.893**		**343.340.151**	
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn	1.213.751.893		343.340.151	
- Phải thu dài hạn khác	-		-	
Tổng	**7.427.073.856**		**4.501.143.532**	

(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, chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 620.904.204 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	7.733.126.137	-	6.872.819.372	-
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 BV mắt Ánh Dương	*270.944.370*	-	-	
Dự án Công ty cổ phần VAM	-	-	*804.009.134*	-
Dự án Công ty SX nội thất THEONE	-	-	*552.422.772*	-
Các dự án khác	*2.308.507.709*	-	*3.038.923.857*	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hoá	409.441.919	(48.280.715)	453.157.014	-
Hàng gửi bán	639.216.550	-	-	-
Tổng	**8.781.784.606**	**(48.280.715)**	**7.325.976.386**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Ngắn hạn	**74.145.371**	**138.156.587**
- Chi phí thuê văn phòng	25.000.000	71.382.500
- Thuê chỗ đặt máy chủ	28.000.000	11.600.000
- Công cụ dụng cụ phân bổ	15.655.371	22.993.940
- Chi phí trả trước khác	5.490.000	32.180.147
Dài hạn	**502.842.112**	**934.735.271**
- Công cụ dụng cụ phân bổ	181.326.003	355.147.605
- Cước internet, thuê chỗ đặt máy chủ	15.856.177	10.800.000
- Chi phí thi công nội thất, PCCC	280.529.594	505.590.445
- Chi phí trả trước dài hạn khác	25.130.338	63.197.221
Tổng	**576.987.483**	**1.072.891.858**

5.9 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Đầu tư mua sắm tài sản cố định		
- Chi phí mua nhà tại Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (i)	4.860.000.000	-
- Chi phí XD tại VP kết hợp nhà ở tại phường Phúc Đồng, Hà Nội (ii)	7.569.558.481	-
Tổng	**12.429.558.481**	**-**

(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.

(ii): Khoản đầu tư xây dựng tại khu Văn phòng kết hợp nhà ở tại phường Phúc Đồng, Hà Nội đã được Hội đồng quản trị công ty con thông qua tại Nghị quyết HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT.CRE ngày 24/3/2025.

5.10 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Máy móc thiết bị*	*Tổng*
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2025	16.277.053.727	336.593.455	189.701.819	16.803.349.001
Mua trong năm	2.269.589.818	-	-	2.269.589.818
Thanh lý, nhượng bán	(1.395.140.000)	-	-	(1.395.140.000)
Tại ngày 31/12/2025	**17.151.503.545**	**336.593.455**	**189.701.819**	**17.677.798.819**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	10.437.819.314	336.593.455	189.701.819	10.964.114.588
Khấu hao trong năm	1.584.232.021	-	-	1.584.232.021
Thanh lý, nhượng bán	(612.905.254)	-	-	(612.905.254)
Tại ngày 31/12/2025	**11.409.146.081**	**336.593.455**	**189.701.819**	**11.935.441.355**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	5.839.234.413	-	-	5.839.234.413
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 (ngày 31/12/2024: 7.066.917.909 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm tin học	*Bản quyền, bằng sáng chế*	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng*
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2025	4.380.511.265	400.000.000	14.506.000.000	19.286.511.265
Tại ngày 31/12/2025	**4.380.511.265**	**400.000.000**	**14.506.000.000**	**19.286.511.265**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	1.642.691.736	148.273.933	64.471.111	1.855.436.780
Khấu hao trong năm	547.563.912	19.999.992	241.766.668	809.330.572
Tại ngày 31/12/2025	**2.190.255.648**	**168.273.925**	**306.237.779**	**2.664.767.352**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	2.737.819.529	251.726.067	14.441.528.889	17.431.074.485
Tại ngày 31/12/2025	**2.190.255.617**	**231.726.075**	**14.199.762.221**	**16.621.743.913**

5.12 Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
NGUYÊN GIÁ	**5.638.264.709**	**10.756.343.829**	-	**16.394.608.538**
Nhà và quyền sử dụng đất	5.638.264.709	10.756.343.829	-	16.394.608.538
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**93.971.078**	**352.305.755**	-	**446.276.833**
Nhà và quyền sử dụng đất	93.971.078	352.305.755	-	446.276.833
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**5.544.293.631**	**10.404.038.074**	-	**15.948.331.705**
Nhà và quyền sử dụng đất	5.544.293.631	10.404.038.074	-	15.948.331.705
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
NGUYÊN GIÁ	**154.138.027.276**	**74.659.125.530**	**(6.227.667.036)**	**222.569.485.770**
Nhà và quyền sử dụng đất	154.138.027.276	74.659.125.530	(6.227.667.036)	222.569.485.770
TỔN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**154.138.027.276**	**74.659.125.530**	**(6.227.667.036)**	**222.569.485.770**
Nhà và quyền sử dụng đất	154.138.027.276	74.659.125.530	(6.227.667.036)	222.569.485.770

Bất động sản mà Công ty đang nắm giữ nhằm mục đích chờ tăng giá bao gồm:

+ Biệt thự B8 - 12 Dự án khu biệt thự nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Yến Xuân, huyện 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;
+ Thửa đất 271 và Thửa đất số 270 lô 07 B2-2, Thửa đất 271 Lô 8 B2-2 Đường 30/04, phường Hòa Cường, TP. Đà Nẵng;
+ Thửa đất 614, 615, 616 tại 793/57/1 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh;
+ Thửa đất 14, 15 và 16 ở tổ 14 Sài Đồng, phường Phúc Lợi, Hà Nội;
+ Thửa đất 614 tờ bản đồ số 46 tại 793/57/1 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh;
+ Nhà và đất tại thửa đất số 615, số 616 tờ bản đồ số 46 phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh;
+ Thửa đất số 664, 665 và 666 tại số 572; số 574; số 576 Nguyễn Oanh, phường phường An Nhơn, TP. Hồ Chí Minh;
+ Thửa đất tại C136A, Lô 7, KTX Đông Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

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 và công ty con đang cho thuê là sàn văn phòng tầng 8 của Tòa nhà văn phòng, 459C Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội.

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 HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (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
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và đào tạo Nam Thiên Phú	389.400.892	389.400.892	-	-
Công ty TNHH TR PRODUCTIONS	23.760.000	23.760.000	206.496.000	206.496.000
Bà Mai Lệ Quyên	410.897.371	410.897.371	410.897.371	410.897.371
Công ty TNHH Tư vấn và truyền thông CTA	114.480.000	114.480.000	-	-
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
Ông Lại Minh Duy	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Tô Viết Mười	800.000.000	800.000.000	-	-
Công ty BEAUTYMAKERS. Co., Ltd	76.941.709	76.941.709	579.496.680	579.496.680
Công ty TNHH VT Media	528.644.880	528.644.880	318.384.000	318.384.000
Công ty CP Dịch vụ quảng cáo và truyền thông Schannel	876.139.200	876.139.200	354.207.600	354.207.600
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ giải trí TD	-	-	507.600.000	507.600.000
Công ty cổ phần Nomad Managemest Vietnam	432.000.000	432.000.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	8.037.463.585	8.037.463.585	3.808.577.804	3.808.577.804
Tổng	**45.507.949.764**	**45.507.949.764**	**29.843.233.521**	**29.843.233.521**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)	**23.480.543**	**23.480.543**	**2.011.748**	**2.011.748**

5.14 Người mua trả tiền 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 VN	286.200.000	286.200.000	788.724.000	788.724.000
Công ty TNHH Phần mềm FPT	141.110.950	141.110.950	196.355.644	196.355.644
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 Bệnh viện mắt Ánh Sáng	-	-	488.421.134	488.421.134
Công ty TNHH Văn hóa và Truyền thông SKYBOOKS Việt Nam	-	-	235.440.000	235.440.000
Công ty CP Viện mắt quốc tế Việt Nga	-	-	44.854.199	44.854.199
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 WIR GROUP	-	-	156.762.000	156.762.000
Công ty CP Tập đoàn MEEY LAND	-	-	109.692.360	109.692.360
Công ty TNHH READINGGATE VIETNAM	-	-	392.158.800	392.158.800
Tiktok PTE. LTD.	-	-	189.675.000	189.675.000
Công ty TNHH y tế Việt Tiền	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 cổ phần Tập đoàn Tân Á Đại Thành	342.603.000	342.603.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	588.600.000	588.600.000	-	-
Các khách hàng khác	6.332.700.951	6.332.700.951	4.289.323.852	4.289.323.852
Tổng	**9.272.905.695**	**9.272.905.695**	**9.312.568.988**	**9.312.568.988**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	**12.221.341.118**	**35.168.318.235**	**33.123.829.906**	**14.737.702.633**
Thuế giá trị gia tăng	4.609.284.602	15.829.107.179	16.174.386.662	4.264.005.119
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.576.513.521	6.610.293.660	5.734.600.053	5.450.942.968
Thuế thu nhập cá nhân	1.708.111.902	3.136.279.851	4.256.180.381	1.061.348.718
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	1.327.431.093	9.592.637.545	6.958.662.810	3.961.405.828
Phải thu	**806.627.276**	**775.253.940**	**393.199.917**	**424.573.253**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.693.983	-	91.083.323	93.777.306
Thuế thu nhập cá nhân	803.933.293	775.253.940	302.116.594	330.795.947

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 văn phòng	-	-
Chi phí thuê ngoài của các dự án	4.734.344.587	4.694.576.746
Tổng	**4.812.766.449**	**4.729.529.170**

5.17 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
- Doanh thu cho thuê văn phòng	237.854.546	-
- Doanh thu chưa thực hiện khác	250.977.952	-
Tổng	**488.832.498**	-

5.18 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	178.194.166	217.480.626
Bảo hiểm xã hội	-	-
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	400	-
Các khoản phải trả khác	557.792.726	479.204.525
+ Phải trả Lê Anh Quân	*325.385.500*	*325.385.500*
+ Phải trả khác	*232.407.226*	*153.819.025*
Nhận ký quỹ, ký cược	130.696.826	239.693.235
Tổng	**866.684.118**	**936.378.386**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.19 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	**65.934.979.325**	**65.934.979.325**	**204.358.315.764**	**194.105.227.661**	**45.681.891.222**	**45.681.891.222**
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm (i)	55.934.979.325	55.934.979.325	204.358.315.764	194.105.227.661	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	**2.037.398.082**	**2.037.398.082**	**32.301.266.217**	**31.597.559.811**	**1.333.691.676**	**1.333.691.676**
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm (iii)	2.037.398.082	2.037.398.082	32.301.266.217	31.597.559.811	1.333.691.676	1.333.691.676
Tổng	**67.972.377.407**	**67.972.377.407**	**236.659.581.981**	**225.702.787.472**	**47.015.582.898**	**47.015.582.898**

(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.

5.20 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.342.263.504	2.895.553.164
Tổng	**3.342.263.504**	**2.895.553.164**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.21 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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư đầu năm trước	**213.805.210.000**	**34.940.000**	**(423.062.122)**	**105.015.639.912**	**27.736.290.145**	**346.169.017.935**
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	21.850.000.000	21.850.000.000
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	17.793.244.862	3.237.123.222	21.030.368.084
Chênh lệch tỷ giá	-	-	(927.531.414)	-	-	(927.531.414)
Tăng khác	-	-	-	44.447.860	-	44.447.860
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	(676.921.569)	(676.921.569)
Giảm do công ty liên kết giải thể	-	-	-	(416.637.469)	-	(416.637.469)
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	**213.805.210.000**	**34.940.000**	**(1.350.593.536)**	**122.436.695.165**	**52.146.491.798**	**387.072.743.427**
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	10.357.550.000	10.357.550.000
Lãi trong năm	-	-	-	18.792.517.616	3.202.504.134	21.995.021.750
Tăng do đánh giá CLTG cuối năm	-	-	184.770.830	-	-	184.770.830
Chênh lệch tỷ giá do quy đổi BCTC (i)			(1.902.750.801)	-	-	(1.902.750.801)
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	(731.914.362)	(731.914.362)
Giảm do công ty con giải thể	-	-	-	-	(886.982.324)	(886.982.324)
Giảm khác			(184.770.830)	(2.549.417.449)	(916.850.878)	(3.651.039.157)
Số dư cuối năm nay	**213.805.210.000**	**34.940.000**	**(3.253.344.337)**	**138.679.795.333**	**63.170.798.368**	**412.437.399.363**

(i): Chênh lệch tỷ giá hối đoái do chuyển đổi Báo cáo tài chính của các công ty con tại Philippine và Indonesia từ đồng ngoại tệ sang Việt Nam đồng khi hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.21 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

5.22 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

	31/12/2025	01/01/2025
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 01 năm trở xuống	3.528.536.849	3.705.203.772
Trên 01 năm đến 05 năm	6.113.056.836	9.226.587.884
Tổng	**9.641.593.685**	**12.931.791.656**

Ngoại tệ các loại	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Đô la Mỹ (USD)	28.710,18	11.772,83
Tương ứng tiền VND	*751.895.410*	*296.824.742*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**498.621.651.007**	**464.186.251.921**
Doanh thu bán hàng hóa	2.298.052.503	689.603.699
Doanh thu cung cấp dịch vụ	489.398.382.141	450.083.011.858
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	6.454.972.727	13.413.636.364
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	470.243.636	-
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	**255.376.854**	**219.545**
Hàng bán bị trả lại	255.376.854	219.545
c) Doanh thu thuần (a) - (b)	**498.366.274.153**	**464.186.032.376**
Ttrong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)	**2.842.691.955**	**3.083.484.527**

6.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	750.478.220	303.385.239
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	407.649.976.105	378.003.136.289
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	6.227.667.036	13.322.702.740
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	273.996.525	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	48.280.715	-
Tổng	**414.950.398.601**	**391.629.224.268**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, trái phiếu, tiền cho vay	7.453.009.378	13.112.738.422
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	166.077.517	17.468.352
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	886.131.870	489.154.879
Doanh thu hoạt động tài chính khác	164.095.356	-
Tổng	**8.669.314.121**	**13.619.361.653**

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	2.567.273.481	1.641.730.429
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	2.705.522.460	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.211.131	261.492.371
Chi phí tài chính khác	1.545.600	357.281.734
Chi phí dự phòng	1.150.691.214	344.805.121
Tổng	**6.468.865.736**	**2.605.309.655**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (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	13.537.220.169	13.151.927.367
Chi phí đồ dùng văn phòng	266.266.900	214.526.863
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.680.399.773	1.480.725.363
Trích lập/(Hoàn nhập) DP nợ phải thu khó đòi	-	298.988.081
Thuế, phí và lệ phí	467.518.605	235.946.852
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.880.680.720	9.692.415.597
Chi phí khác bằng tiền	689.387.973	2.261.953.965
Tổng	**27.521.474.140**	**27.336.484.088**
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	24.756.872.409	26.149.765.080
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	16.477.047
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.641.487.762	1.624.322.998
Chi phí khác bằng tiền	617.602.201	277.623.924
Tổng	**28.015.962.372**	**28.068.189.049**

6.6 Thu nhập khác và chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	**1.514.242.434**	**957.860.169**
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ và CCDC	7.765.254	-
- Thu từ khoản bồi thường hợp đồng, bồi thường hàng	168.755.315	-
- Xử lý số dư công nợ	14.672	387.069.460
- Các khoản khác	1.337.707.193	570.790.709
Chi phí khác	**2.497.276.082**	**2.003.227.822**
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ và CCDC	37.957.587	-
- 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	-
- Truy thu thuế và phạt vi phạm hành chính	39.364.457	397.691.360
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	240.860.281
- Các khoản khác	1.628.481.988	719.310.509
Thu nhập khác/Chi phí khác (thuần)	**(983.033.648)**	**(1.045.367.653)**

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	266.266.900	231.003.910
Chi phí nhân công	56.534.122.947	53.363.426.651
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.745.868.348	2.182.801.290
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	298.988.081
Chi phí dịch vụ mua ngoài	340.364.481.425	298.029.821.007
Chi phí khác bằng tiền	7.614.244.604	9.902.271.675
Tổng	**407.524.984.224**	**364.008.312.614**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

6.8 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	6.610.293.660	6.009.900.555
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH kỳ này	-	268.493.371
Tổng	**6.610.293.660**	**6.278.393.926**

6.9 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	446.710.340	(44.576.673)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.233.551.700	(222.883.365)
Tổng	**446.710.340**	**(44.576.673)**

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.792.517.616	17.793.244.862
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.792.517.616	17.793.244.862
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	21.380.521	21.380.521
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**879**	**832**

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.

- Tiền thuê 100 m^2 văn phòng tại số 2 Kim Giang, Phường Khương Đình, TP. Hà Nội với giá thuê 235.000 đồng/m2/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm tính từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2029.

- Tiền thuê 185 m^2 văn phòng tại số 42/2 Nguyễn Văn Trỗi, phường Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê 60.000.000 đồng/tháng từ ngày 01/09/2024 đến 31/01/2025; sau đó đơn giá thuê là 66.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 03 năm tính từ ngày 01/09/2024 đến ngày 31/01/2027.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

7.1 Các khoản cam kết (Tiếp theo)

- Tiền thuê 91,94 m^2 văn phòng tại Cityland Condominium 10 Tòa nhà 01, phố HV Dela Costa., làng Salcedo, thành phố Makati; Phillippine với giá thuê 60.375 đồng Peso Philippine (PHP)/tháng từ ngày 19/09/2024 đến 18/09/2025; sau đó đơn giá thuê là 63,393.75 PHP/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 03 năm tính từ ngày 19/09/2023 đến ngày 18/09/2026.

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 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%).

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 CP Mạng Quảng Cáo Thông Minh	Công ty liên kết
Công ty TNHH ADOP Vietnam (*)	Công ty liên kết
Công ty cổ phần 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 cổ phần 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 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 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 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 HỢP NHẤT (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**

a. 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 hóa dịch vụ				
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			**2.842.691.955**	**3.083.484.527**
Mua hàng hóa dịch vụ				
Công ty CP Thương mại và dịch vụ CPN Vietair	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Mua dịch vụ	81.468.840	22.814.247

b. 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		**346.679.527**	**545.221.121**
Công ty cổ phần JobsGO	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	346.679.527	538.588.746
Công ty CP công nghệ Lazi	Công ty liên kết		6.632.375
Phải trả nhà cung cấp		**23.480.543**	**2.011.748**
Công ty CP Thương mại và dịch vụ CPN Vietair	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	23.480.543	2.011.748

7.3 Báo cáo bộ phận

Kết quả kinh doanh bộ phận hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	KD quảng cáo và bán hàng	KD BĐS đầu tư	Đầu tư tài chính	Tổng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	*491.441.057.790*	*6.925.216.363*	-	*498.366.274.153*
Tổng doanh thu thuần	**491.441.057.790**	**6.925.216.363**	-	**498.366.274.153**
Chi phí kinh doanh	*463.986.171.552*	*6.501.663.561*	-	*470.487.835.113*
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	*408.448.735.040*	*6.501.663.561*	-	*414.950.398.601*
- Chi phí bán hàng	*28.015.962.372*	-	-	*28.015.962.372*
- Chi phí QLDN	*27.521.474.140*	-	-	*27.521.474.140*
Kết quả HĐKD	**27.454.886.238**	**423.552.802**	-	**27.878.439.040**
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	*2.156.620.359*	*2.156.620.359*
- Lợi nhuận khác	-	-	*(983.033.648)*	*(983.033.648)*
LN/(lỗ) trước thuế	**27.454.886.238**	**423.552.802**	**1.173.586.711**	**29.052.025.750**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Kết quả kinh doanh bộ phận hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	KD quảng cáo và bán hàng	KD BĐS đầu tư	Đầu tư tài chính	Tổng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	*450.772.396.012*	*13.413.636.364*	-	*464.186.032.376*
Tổng doanh thu thuần	**450.772.396.012**	**13.413.636.364**	-	**464.186.032.376**
Chi phí kinh doanh	***433.711.194.665***	***13.322.702.740***	-	***447.033.897.405***
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	*378.306.521.528*	*13.322.702.740*	-	*391.629.224.268*
- Chi phí bán hàng	*28.068.189.049*	-	-	*28.068.189.049*
- Chi phí QLDN	*27.336.484.088*	-	-	*27.336.484.088*
Kết quả HĐKD	**17.061.201.347**	**90.933.624**	-	**17.152.134.971**
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	*11.157.418.019*	*11.157.418.019*
- Lợi nhuận khác	-	-	*(1.045.367.653)*	*(1.045.367.653)*
LN/(lỗ) trước thuế	**17.061.201.347**	**90.933.624**	**10.112.050.366**	**27.264.185.337**

Tài sản và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	KD quảng cáo và bán hàng	KD BĐS đầu tư	Đầu tư tài chính	Tổng
Tài sản				
tiền	37.602.713.131	-	-	37.602.713.131
Các khoản đầu tư tài chính	-	-	177.873.272.798	177.873.272.798
Các khoản phải thu	60.680.687.809	534.487.636	1.763.319.745	62.978.495.190
Hàng tồn kho	8.733.503.891	-	-	8.733.503.891
Tài sản khác	14.246.364.303	-	-	14.246.364.303
Tài sản cố định	22.364.101.377	-	-	22.364.101.377
Bất động sản đầu tư	-	238.517.817.475	-	238.517.817.475
Tổng tài sản	**143.627.370.511**	**239.052.305.111**	**179.636.592.543**	**562.316.268.165**
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	144.636.307.035	1.600.298.263	-	146.236.605.298
Nợ dài hạn	3.642.263.504	-	-	3.642.263.504
Tổng nợ phải trả	**148.278.570.539**	**1.600.298.263**	-	**149.878.868.802**

Tài sản và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	KD quảng cáo và bán hàng	KD BĐS đầu tư	Đầu tư tài chính	Tổng
Tài sản				
tiền	48.628.268.676	-	-	48.628.268.676
Các khoản đầu tư tài chính	-	-	192.983.888.772	192.983.888.772
Các khoản phải thu	60.023.232.150	240.000.000	2.189.636.634	62.452.868.784
Hàng tồn kho	7.325.976.386	-	-	7.325.976.386
Tài sản khác	2.115.942.959	-	-	2.115.942.959
Tài sản cố định	23.270.308.898	-	-	23.270.308.898
Bất động sản đầu tư	-	159.682.320.907	-	159.682.320.907
Tổng tài sản	**141.363.729.069**	**159.922.320.907**	**195.173.525.406**	**496.459.575.381**
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	105.080.381.419	1.410.897.371	-	106.491.278.790
Nợ dài hạn	2.895.553.164	-	-	2.895.553.164
Tổng nợ phải trả	**107.975.934.583**	**1.410.897.371**	-	**109.386.831.954**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

7.4 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.

7.5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Nga	Nguyễn Thị Nga	Đặng Nữ Đức Hiền

CLEVER GROUP CORPORATION

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No. 0331/2026/CV-ADG
Explanation of the audited 2025 consolidated 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 Consolidated 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 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 corporate income tax	23,870,766,284	21,995,021,750	7.9%

The main reason for the difference in profit after corporate income tax before and after the audit comes from the adjustment of the audit entries. Specifically:

- Adjusted down revenue from sales and service provision in 2025: Down VND 624.9 million compared to pre-audit figures. At the same time, it was adjusted to increase the cost of goods sold. This led to a corresponding decrease in gross profit from sales and service provision (down VND 966 million).

- The Company made an additional provision for long-term financial investment of VND 16.3 billion (an increase of VND 990.5 million 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 associated companies.

In addition, after reviewing, the Company made a number of adjustments to other expenses incurred in the reporting period. The value of the adjustments has directly affected the difference between the Company's pre- and post-audit profits.

2. 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 Consolidated 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. As present in section 5.2 of Notes to the Consolidated Financial Statements, the Company's subsidiary (Clever Review Corporation) owns HTL-H2023-007 bonds issue of Hung Thinh Land Joint Stock Company with a balance as at 31 December 2025 of 3,780,900,000 VND, maturing on 30 November 2024. However, Hung Thinh Land Joint Stock Company was delayed in paying principal and interest of these bonds in 2025. On 21 February 2025, Tan Viet Securities Joint Stock Company (representing the bondholders) filed a lawsuit with the People's Court of District 3, Ho Chi Minh City for the delayed payment of the HTL-H2023-007 bond. The lawsuit is in the process of providing documents and evidence to the Court.

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

Regarding the bonds of Tan Thanh Long An Investment Joint Stock Company:

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.

However, up to now, the collateral of the bond lot is still being blocked and has not been legally removed by the authorities. 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.

Regarding bonds of Hung Thinh Land Joint Stock Company: The number of bonds owned by Clever Review Corporation is 37,809 bonds, equivalent to a value of 3,780,900,000 VND. This batch of bonds matured on August 31, 2023. The bonds are extended and mature on November 30, 2024. In September 2024, Hung Thinh Land Joint Stock Company violated the bond conditions and at the time of maturity, the Company did not repurchase the bonds and pay the outstanding interest to bondholders.

In order to protect the legitimate interests of bondholders, on February 21, 2025, Tan Viet Securities Joint Stock Company (TVSI) – as the representative unit of bondholders – officially filed a petition against Hung Thinh Land Joint Stock Company to the competent People's Court in Ho Chi Minh City. The lawsuit is currently in the process of being accepted and resolved by the Court. The company and its representative unit are actively providing the necessary legal documents and evidence to promote the trial process to recover assets.

In the coming time, the Executive Board of the Company will always closely monitor developments and carry out prudent assessments of the value of investments, consider setting aside financial risk provisions in accordance with current accounting regulations to ensure prudence, transparency and financial safety for the business.

Above is the Company's explanation of the audited consolidated financial statements for 2025. 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.
CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Khánh Trình

CLEVER GROUP CORPORATION

Audited consolidated 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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Balance Sheet	6 - 7
Consolidated Income Statement	8
Consolidated Cash Flow	9
Note to the Consolidated Financial Statements	10 - 38

STATEMENT OF THE EXECUTIVE BOARD

The Executive Board of Clever Group Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the Consolidated 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 consolidated 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 Consolidated Financial Statements for the year ended at 31 December 2025.

THE EXECUTIVE BOARD'S RESPONSIBILITY

The Executive Board is responsible for preparing the Consolidated 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 consolidated financial statements. In preparing those Consolidated 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 consolidated financial statements;
- Prepare the Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated Financial Statements.

On behalf of the Board of Directors,

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

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: 07/2026/BCKT - CPAMB1

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

We have audited the accompanying Consolidated Financial Statements of Clever Group Corporation prepared on 26 March 2026, as set out from page 06 to page 38 including: Consolidated balance sheet as at 31 December 2025, Consolidated Income statement, Consolidated Cash flow statement and Notes to the Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Consolidated Financial Statements. The procedures selected depend on the auditors' judgments, including the assessment of the risks of material misstatements on the Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated Financial Statements.

Emphasis matters

As present in section 5.2 of Notes to the Consolidated 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.

As present in section 5.2 of Notes to the Consolidated Financial Statements, the Company's subsidiary (Clever Review Corporation) owns HTL-H2023-007 bonds issue of Hung Thinh Land Joint Stock Company with a balance as at 31 December 2025 of 3,780,900,000 VND, maturing on 30 November 2024. However, Hung Thinh Land Joint Stock Company was delayed in paying principal and interest of these bonds in 2025. On 21 February 2025, Tan Viet Securities Joint Stock Company (*representing the bondholders*) filed a lawsuit with the People's Court of District 3, Ho Chi Minh City for the delayed payment of the HTL-H2023-007 bond. The lawsuit is in the process of providing documents and evidence to the Court.

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

M.S.C.N: 0101917917-00 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM CHI NHÁNH MIỀN BẮC THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	CODE	NOTES	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
A. CURRENT ASSETS	**100**		**219,483,789,029**	**208,919,031,383**
I. Cash and cash equivalents	**110**	5.1	**37,602,713,131**	**48,628,268,676**
1. Cash	111		37,602,713,131	48,628,268,676
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Current financial investments	**120**	5.2	**110,876,865,000**	**89,674,050,000**
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		102,360,900,000	86,920,900,000
III. Current receivables	**130**		**60,956,743,297**	**62,109,528,633**
1. Current trade receivables	131	5.3	53,523,787,693	54,145,933,249
2. Current advance to suppliers	132	5.4	739,633,641	595,792,003
3. Current receivables from loans	135	5.5	480,000,000	3,210,000,000
4. Other current receivables	136	5.6	6,213,321,963	4,157,803,381
5. Provision for current doubtful debts	137		-	-
IV. Inventories	**140**	5.7	**8,733,503,891**	**7,325,976,386**
1. Inventories	141		8,781,784,606	7,325,976,386
2. Provision for obsolete inventories	149		(48,280,715.00)	-
V. Other current assets	**150**		**1,313,963,710**	**1,181,207,688**
1. Current prepaid expenses	151	5.8	74,145,371	138,156,587
2. Deductible value added tax	152		815,245,086	236,423,825
3. Taxes and other receivables from the State	153	5.15	424,573,253	806,627,276
B. NON - CURRENT ASSETS	**200**		**342,832,479,136**	**287,540,543,999**
I. Non - current receivables	**210**		**2,021,751,893**	**343,340,151**
1. Non - current receivables	215	5.5	808,000,000	-
2. Other non - current receivables	216	5.6	1,213,751,893	343,340,151
II. Fixed assets	**220**		**22,364,101,377**	**23,270,308,898**
1. Tangible fixed assets	221	5.10	5,742,357,464	5,839,234,413
- Historical cost	*222*		*17,677,798,819*	*16,803,349,001*
- Accumulated depreciation	*223*		*(11,935,441,355)*	*(10,964,114,588)*
2. Intangible fixed assets	227	5.11	16,621,743,913	17,431,074,485
- Historical cost	*228*		*19,286,511,265*	*19,286,511,265*
- Accumulated depreciation	*229*		*(2,664,767,352)*	*(1,855,436,780)*
III. Investment properties	**230**	5.12	**238,517,817,475**	**159,682,320,907**
- Historical cost	*231*		*238,964,094,308*	*159,776,291,985*
- Accumulated depreciation	*232*		*(446,276,833)*	*(93,971,078)*
IV. Non - current assets in progress	**240**	5.9	**12,429,558,481**	-
1. Cost of construction in progress	242		12,429,558,481	-
V. Non - current financial investments	**250**	5.2	**66,996,407,798**	**103,309,838,772**
1. Investment in associates and joint ventures	252		4,808,089,668	11,378,736,457
2. Investment in other entities	253		3,000,000,000	3,000,000,000
3. Provision for non-current financial investments	254		(1,089,081,870)	(98,572,784)
4. Held to maturity investment	255		60,277,400,000	89,029,675,099
VI. Other non - current assets	**260**		**502,842,112**	**934,735,271**
1. Non - current prepaid expenses	261	5.8	502,842,112	934,735,271
TOTAL ASSETS	**270**		**562,316,268,165**	**496,459,575,381**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

(Continued)

RESOURCES	CODE	NOTES	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
A. LIABILITIES	**300**		**149,878,868,802**	**109,386,831,954**
I. Current liabilities	**310**		**146,236,605,298**	**106,491,278,790**
1. Current trade payables	311	5.13	45,507,949,764	29,843,233,521
2. Current prepayments from customers	312	5.14	9,272,905,695	9,312,568,988
3. Taxes and other payables to the State	313	5.15	14,737,702,633	12,221,341,118
4. Payables to employees	314		2,577,386,734	2,432,644,710
5. Current accrual expenses	315	5.16	4,812,766,449	4,729,529,170
6. Current inter - company payables	316		-	-
7. Payables from construction contracts under percentage of completion method	317		-	-
8. Current unearned revenue	318	5.17	488,832,498	-
9. Other current payables	319	5.18	866,684,118	936,378,386
10. Current borrowing and finance lease liabilities	320	5.19	67,972,377,407	47,015,582,898
II. Non - current liabilities	**330**		**3,642,263,504**	**2,895,553,164**
1. Deferred income tax liabilities	341	5.20	3,342,263,504	2,895,553,164
B. OWNER'S EQUITY	**400**		**412,437,399,363**	**387,072,743,427**
I. Owner's equity	**410**	5.21	**412,437,399,363**	**387,072,743,427**
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. Foreign exchange difference	417		(3,253,344,337)	(1,350,593,536)
4. Undistributed post-tax profits	421		138,679,795,333	122,436,695,165
- Undistributed post-tax profits accumulated by the end of the previous period	*421a*		*119,887,277,717*	*104,643,450,303*
- Undistributed post-tax profits of current period	*421b*		*18,792,517,616*	*17,793,244,862*
5. Non - controlling interest	429		63,170,798,368	52,146,491,798
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	**440**		**562,316,268,165**	**496,459,575,381**

Hanoi, 26 March 2026

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

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended at 31 December 2025

ITEMS	CODE	NOTES	2025 VND	2024 VND
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	6.1	498,621,651,007	464,186,251,921
2. Revenue deductions	02	6.1	255,376,854	219,545
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	**10**	6.1	**498,366,274,153**	**464,186,032,376**
4. Costs of goods sold	11	6.2	414,950,398,601	391,629,224,268
5. Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services	**20**		**83,415,875,552**	**72,556,808,108**
6. Finance income	21	6.3	8,669,314,121	13,619,361,653
7. Finance expenses	22	6.4	6,468,865,736	2,605,309,655
- In which: Interest expense	*23*		*2,567,273,481*	*1,641,730,429*
8. Profit/(loss) in associates, joint venture companies	24		(43,828,027)	143,366,021
9. Selling expense	25	6.5	28,015,962,372	28,068,189,049
10. General and administrative expenses	26	6.5	27,521,474,140	27,336,484,088
11. Net profit/(loss) from operating activities	**30**		**30,035,059,398**	**28,309,552,990**
12. Other income	31	6.6	1,514,242,434	957,860,169
13. Other expenses	32	6.6	2,497,276,082	2,003,227,822
14. Other profit/(loss)	**40**		**(983,033,648)**	**(1,045,367,653)**
15. Profit /(loss) before tax	**50**		**29,052,025,750**	**27,264,185,337**
16. Current corporate income tax expense	51	6.8	6,610,293,660	6,278,393,926
17. Deferred corporate income tax expense	52	6.9	446,710,340	(44,576,673)
18. Net profit /(loss) after tax	**60**		**21,995,021,750**	**21,030,368,084**
19. Net profit/(loss) after tax of parent company's shareholders	61		18,792,517,616	17,793,244,862
20. Net profit/(loss) after tax of non - controlling's shareholders	62		3,202,504,134	3,237,123,222
21. Earnings per share	70	6.10	879	832
22. Diluted earnings per share	71		879	832

Hanoi, 26 March 2026

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

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

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	**29,052,025,750**	**27,264,185,337**
2. Adjustment for:			
- Depreciation	02	2,745,868,348	2,182,801,290
- Provisions	03	1,891,968,698	(12,824,550)
- Unrealized foreign exchange (gains)/losses	04	(184,770,830)	(621,094,200)
- (Profits) losses from investing activities	05	(10,248,774,476)	(13,347,038,067)
- Interest expense	06	2,567,273,481	1,641,730,429
3. Operating profit/(loss) before changes in working capital	08	**25,823,590,971**	**17,107,760,239**
- Increase/(decrease) in receivables	09	(4,674,818,273)	8,052,272,915
- Increase/(decrease) in inventories	10	(1,455,808,220)	(5,316,522,864)
- Increase/(decrease) in payables (Other than interest, corporate income tax payable)	11	13,500,614,372	6,412,573,844
- Increase/(decrease) in prepaid expenses	12	470,800,886	(561,115,471)
- Increase/(decrease) in trading securities	13	(5,922,997,128)	(2,999,382,335)
- Interest paid	14	(2,523,804,043)	(1,606,778,005)
- Corporate income tax paid	15	(5,825,683,376)	(6,489,663,798)
Net cash inflows (outflows) from operating activities	20	**19,391,895,189**	**14,599,144,525**
II. CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES			
1. Purchase and construction of fixed assets and other long - term assets	21	(99,179,346,428)	(131,886,280,740)
2. Proceeds from sale, disposals of fixed assets and other long - term assets	22	7,244,972,727	13,413,636,364
3. Lending, buying debt instruments of other entities	23	(192,008,000,000)	(232,335,000,000)
4. Loan recovery, resale of debt instruments of other entities	24	207,269,417,009	334,852,800,000
5. Capital contribution to other entities	25	-	(3,000,000,000)
6. Proceeds from disposal of investments in other entities	26	6,664,616,270	-
7. Interest and dividends received	27	8,973,278,823	13,006,717,606
Net cash inflows (outflows) from investing activities	30	**(61,035,061,599)**	**(5,948,126,770)**
III. CASH FLOW FROM FINANCIAL ACTIVES			
1. Capital contribution and issuance of shares	31	10,357,550,000	7,344,000,000
2. Borrowing received	33	246,659,583,911	266,185,306,599
3. Borrowing repayment	34	(225,702,789,402)	(265,477,970,079)
4. Dividends paid	36	(731,914,362)	(676,921,569)
Net cash inflows (outflows) from financial activities	40	**30,582,430,147**	**7,374,414,951**
NET CASH INFLOWS (OUTFLOWS)	50	**(11,060,736,263)**	**16,025,432,706**
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60	**48,628,268,676**	**32,498,173,579**
Effect of foreign exchange on cash and cash equivalents	61	35,180,718	104,662,390
Cash and cash equivalents at the end of the period	70	**37,602,713,131**	**48,628,268,676**

Hanoi, 26 March 2026

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED 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 and its subsidiaries's employees as at 31 December 2025 was 246 people, of which manager was 08. (The number of Company's employees as at 31 December 2024 was 242 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 CONSOLIDATED 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 CONSOLIDATED 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 Consolidated 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).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED

3.1 Accounting system applied

The Consolidated 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 Basic of consolidation

The Consolidated Financial Statements are prepared on the basis of the consolidated financial statements of the parent company and those of its subsidiaries which the Company can control as at 31 December 2025. The accompanying Consolidated Financial Statements are presented in Vietnam Dong (VND) in in accordance with Vietnam Accounting Standards and Circular No. 202/2014/TT - BTC dated at 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance guiding the preparation of the Consolidated Financial Statements, prepared on the principle of cost and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, prevailing Vietnamese corporate accounting systems and legal regulation related to preparation and presentation of financial statements.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED (Continued)

3.3 Basic of consolidation (Continued)

Basis for preparing the converted financial statements

For statutory reporting purposes as regulated by Vietnamese laws, the Company converted PT CLEVER ADS's and CLEVER ADS PHILIPPINES financial statements for the year ended 31 December 2025 prepared in Rupiah ("IRD") into Vietnam Dong ("VND") based on the following principles:

- Assets and liabilities are converted into Vietnam Dong at the actual closing rate (i.e., the transfer rate of Citi bank where the Company regularly has transactions at the reporting date);
- Owner's contributed capital (owner's contributed capital, share premium, other capitals, bond conversion option) is converted into Vietnam Dong at the actual transaction rates at the capital contribution dates;
- Exchange rate and difference in revaluation of assets are converted into Vietnam Dong at the actual exchange rate at the date of assessment;
- Retained earnings arising after the investment date are translated into Vietnam Dong based on the come statement items;
- Items of the income statement and the cash flow statements are converted into Vietnam Dong at the actual transaction rates at the dates of the transactions. If the average exchange rate of the financial year is approximately equal to the actual exchange rates at the dates of the transactions (with the difference of no more than 3%), the average exchange rate may be applied (if choose).
- Exchange differences arising on the conversion of the financial statements prepared in foreign currency into Vietnam Dong are presented in the "Foreign exchange reserve" line item with the code 417 under the "Equity" section in the consolidated balance sheet.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company effectively obtains control of subsidiaries and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The Financial Statements of subsidiaries are prepared for the same accounting period as the parent company, using consistent accounting policies. If necessary, appropriate adjustments are made to Financial Statements of subsidiaries for the consistent accounting policies within the group. All inter-company transactions, balances and unrealized gains or loss result from inter-company transactions are eliminated in full.

Non - controlling interest

Non - controlling interests comprise the interests of non - controlling shareholders at the date of initial consolidation and these interests in equity's movements from the date of the consolidation. The loss applicable to the non - controlling shareholders' equity in excess their equity in total equity of the subsidiary, are reduced in the Company's interest except the non - controlling shareholder has a binding obligation to, and is able to, offset such losses.

Business combination

On acquisition, the assets and liabilities and contingent liabilities of a subsidiary are measured at their fair values at the date of acquisition. Any excess between the cost of acquisition and the total fair values of the assets acquired is recognized as goodwill. Any shortfall between the purchase price and the total fair value of acquired assets is recognized in the Income Statements for the year in which the acquisition of the subsidiary is incurred.

Investments in associates

An associate is an entity over which the Company has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decision of the investor but not control or joint control over those policies.

The results and assets and liabilities of associates are incorporated in these financial statements using the equity method of accounting. Interests in associates are carried in the balance sheet at cost as adjusted by post-acquisition changes in the Company's share of the net assets of the associate. Losses of an associate in excess of the Company's interest in that associate (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Company's net investment in the associate) are not recognized.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED (Continued)

3.2 Basic of consolidation (Continued)

Goodwill

Good will represents the excess of the cost of acquisition over the Company's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of a subsidiary, associate or jointly controlled entity at the date of acquisition. Goodwill is amortized on the straight-line basis over its estimated period of benefit of 02 years.

Goodwill arising on the acquisition of associates and jointly controlled entities is included in the carrying amount of the associates and jointly controlled entities. Goodwill arising on the acquisition of subsidiaries is presented separately as an asset in the Consolidated Balance Sheet.

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED

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

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.

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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED (Continued)

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.

Investment in associates and others

Investments in associates are recognized using equity method. Other investments are recognized using the historical cost method, whereby the historical cost of an investment is determined at the purchase price add all costs related to the purchase. In subsequent financial years, investments are recorded at their original cost subtract allowance for diminution in value of investments.

Provisions are made when the reduction in value of investments occurs 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 Consolidated 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED (Continued)

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
Machinery and equiment	04 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 Consolidated Income Statement.

Accounting principle and depreciation of Intangible fixed assets

The Company's intangible fixed assets are computer software, land use right 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.

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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED (Continued)

Accounting principle and depreciation of Investment properties (Continued)

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 rental prepaid

Office rental 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 car insurance, road tolls, digital signatures, interior construction costs for fire protection systems and server service rental allocated over a period from 06 months to 36 months.

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.
- 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED (Continued)

Accounting principle of borrowing (Coninued)

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 unrealized revenue

Unrealized revenue include revenue received in advance such as: Amount of money paid by the customer in advance for one or more financial years for leasing assets and providing service.

On a periodic basis, unrealized revenue is calculated, recognized, and transferred into revenue for the corresponding period in line with the asset lease term and providing service term.

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 goods sold , revenue from operating lease and transfer of investment real estate.

Revenue from sales of goods and products

Sales revenue is recognized when all five (5) of the following conditions are simultaneously satisfied:

- The Company has transferred most of the risks and benefits associated with ownership of the product or goods to the buyer;
- The Company no longer holds the right to manage the goods as the owner of the goods or the right to control the goods;
- Revenue is determined relatively reliably;
- The Company will gain economic benefits from the sales transaction; and
- Identify costs related to sales transactions.

NOTES TO THE CONSOLIDATED 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.

Revenue from transfer of investment real estate

Real estate sold revenue is recognized when all of the following conditions are simultaneously satisfied:

- The real estate has been completely completed and handed over to the buyer, the business has transferred the risks and benefits associated with real estate ownership to the buyer.
- The Company no longer holds the right to manage real estate as the owner of real estate or the right to control real estate.
- Revenue is determined relatively reliably.
- The Company has obtained or will receive economic benefits from the real estate sale transaction.
- Identify costs related to real estate sales transactions.

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 revenue deductions

Returned goods: due to breach of commitment, breach of economic contract, defective goods, loss of quality, incorrect type or specifications.

Accounting principle of cost of goods sold

Cost of goods sold reflect the cost of services provide, cost of investment real estate transferred and cost of goods sold 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 and losses from exchange rate.

Principle and method of recording corporate income tax expense and deferred 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED (Continued)

Principle and method of recording corporate income tax expense and deferred income tax expense (Continued)

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.

Deferred income tax: is the amount of corporate income tax payable in the future arising from: recognition of deferred tax payable during the year; reversal of deferred tax assets recognized from previous years; deferred tax assets or deferred tax liabilities arising from transactions are recognized directly in equity.

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.

Earnings per share

Earnings per share for ordinary shares are calculated by dividing the profit or loss attributable to shareholders of common stock by the weighted average number of ordinary shares outstanding for the year,

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.

Segments report

Segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in the provision of a related product or service (business segment), or in the provision of a product or service to the extent possible. a particular economic environment (geographical segment) that is subject to risks and rewards that are different from those of other departments. The Board of Executive believes that the Company operates in business departments of advertising and operates in a geographical department mainly in Vietnam (due to revenue from overseas subsidiaries accounts for a small proportion) so the department report will be prepared by business sector.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Cash in hand	6,289,606,403	7,617,547,330
Cash at banks	31,313,106,728	41,010,721,346
Cash equivalent	-	-
Total	**37,602,713,131**	**48,628,268,676**

5.2 Financial investment

a. 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 (i)	*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.

b. Held to maturity investment

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Cost	Book value	Cost	Book value
Current	**102,360,900,000**	**102,360,900,000**	**86,920,900,000**	**86,920,900,000**
- Terms deposits	98,580,000,000	98,580,000,000	80,640,000,000	80,640,000,000
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (i)	*58,000,000,000*	*58,000,000,000*	*64,200,000,000*	*64,200,000,000*
National Citizen Joint Stock Commercial Bank	*34,180,000,000*	*34,180,000,000*	-	-
Saigon - Hanoi Joint Stock Commercial Bank	*4,600,000,000*	*4,600,000,000*	*14,540,000,000*	*14,540,000,000*
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	*1,800,000,000*	*1,800,000,000*	*1,900,000,000*	*1,900,000,000*
- Bonds (i)	3,780,900,000	3,780,900,000	6,280,900,000	6,280,900,000
Hung Thinh Land Joint Stock Company (4)	*3,780,900,000*	*3,780,900,000*	*6,280,900,000*	*6,280,900,000*
Non - current	**60,277,400,000**	**60,277,400,000**	**89,029,675,099**	**89,029,675,099**
- Bonds (ii)	60,277,400,000	60,277,400,000	89,029,675,099	89,029,675,099
Saigon Glory Company Limited (1)	*6,277,400,000*	*6,277,400,000*	*34,122,969,465*	*34,122,969,465*
Tan Thanh Long An Investment Joint Stock Company (2)	*50,000,000,000*	*50,000,000,000*	*50,000,000,000*	*50,000,000,000*
Nam Phuong Energy Investment Joint Stock Company (3)	*4,000,000,000*	*4,000,000,000*	*4,487,301,000*	*4,487,301,000*
An Phat Technology Trading Joint Stock Company	-	-	*419,404,634*	*419,404,634*
Total	**162,638,300,000**	**162,638,300,000**	**175,950,575,099**	**175,950,575,099**

(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 Saigon Glory Company Limited (SGL) have a term of 03 years, the issuance date is 18 June 2020 and 28 July 2020, the maturity date is 18 June 2023 and 28 July 2023. Bond interest is paid periodically every 3 months; Investment interest rates range from 10,869%/year to 12,024%/year.

According to the resolution of SGL bond holders dated 05 February 2024, the bond lots the Company owns above will be extended from June to November 2025. During the extension period, the bond will have an interest rate of 8%/year; the interest calculation period is changed to 12 months/term from the date of renewal.

On 18 September 2024; BITEXCO Group Company Limited has announced the transfer of capital contribution in Saigon Glory Company Limited (used as collateral for the above bond batch) to Phuong Dong Hanoi Real Estate Company Limited. Agreements on the implementation of regulations in the Resolution of SGL bond holders dated 05 February 2024 accompanying the transfer contract include:

+ BITEXCO Group commits to continue to fulfill the payment obligation to pay principal and has made principal and interest payments SGL bond batches from 01 September 2024 to the end of the period on 12 June 2025 and the interest amount of the payment period on 18 June 2025;

+ Phuong Dong Hanoi Real Estate Co., Ltd. will continue to fulfill the obligation to pay the principal amount of the payment period on 18 June 2025 and the obligation to pay principal plus interest on SGL bond batches since 18 June 2025.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

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

5.2 Financial investment (Continued)

b. Held to maturity investment (Continued)

On 12 October 2024, Saigon Glory Co., Ltd, Phuong Dong Hanoi Real Estate Co., Ltd, and Vietnam Technological and Commercial Bank (Techcombank) completed the procedures for re-mortgaging the capital contribution to secure the obligations of the bond issue under Mortgage Agreement No. 01/2024/HĐTCPVG/BDSPDHN-TCB dated 10 October 2024. The collateral for the bond issue after the transfer includes the property rights arising from the capital contribution of Phuong Dong Hanoi Real Estate Co., Ltd in Saigon Glory Co., Ltd, with a capital contribution value of VND 7,000,000,000,000 (representing 100% of the charter capital), and future assets attached to the land of The Spirit of Saigon component project (including assets in Tower A of the office and hotel area), managed by Techcombank.

(2): 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.

2): The collateral for the aforementioned bond has been determined, pursuant to a court ruling issued in April 2025, to be unrelated to the Van Thinh Phat Group case. However, Saigon Commercial Joint Stock Bank has not yet received official instructions from the competent authorities regarding the removal of restrictions on transactions involving this collateral.

(3): 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 management bank) issued Official Letter No. 446/TB-VCB.HAN dated 13 February 2026 notifying the proposed methods for handling the collateral, 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.

(4): Bond os Hung Thinh Land have term of 03 years, the issue date is 31 August 2020, the marturity date is 31 August 2023; interest paid periodically every 03 month with investment interest rate of 11.374% per year.

Collateral for Hung Thinh Land bonds (code HTL 007) is 40,000 shares owned by Mr. Le Ngoc Trieu at Hung Thinh Land JSC; 18,000,000 shares owned by Hung Thinh Group JSC at Hung Thinh Land JSC; 49,500,000 shares owned by Mr. Khuat Tung Phong, Hung Thinh Land JSC and Hung Thinh Quy Nhon Entertainment Services JSC at Tan Van Hoa (hold 100% charter capital); right of use land plot 342, 347, 346, 343, 344 and 345 in Ho Nai ward, Bien Hoa city, Dong Nai province; all property rights (excluding land use rights and house ownership) arising from or related to project investment in The commercial area, office building and residential area in Ho Nai ward, Bien Hoa city, Dong Nai province invested by Tan Van Hoa construction and trading JSC. These collateral are managed by by Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Tan Dinh branch.

According to the decission of bond holders HTL-H2023-007 dated 27 November 2023, HTL-H2023-007 bonds with a maturity date of 31 August 2023 will be extended until 30 November 2024. During the extension period, the interest calculation period changes to 01 month/term from the date of extension.

However, during the year, Hung Thinh Land Joint Stock Company was late in paying principal/interest. Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Tan Dinh Branch (collateral management organization) had a meeting to discuss with the issuer about the process of handling collateral to repay debt to bondholders but did not receive coordination to handle it voluntarily. On 21 February 2025, Tan Viet Securities JSC filed a lawsuit with the People's Court of District 3, Hochiminh city for the delayed payment of bond batch HTL-H2023-007. The lawsuit is in the process of providing documents and evidence to the Court.

c. Investment in associates

	31 December 2025 (VND)			01 January 2025 (VND)		
	Cost	Provision	Fair value (i)	Cost	Provision	Fair value (i)
Clever Network Advertising JSC	1,471,853,962		-	1,472,209,691	-	-
ADOP Vietnam company limited (iii)	-		-	2,095,618,085	-	-
VKIDS Vietnam Limited Company	3,336,235,706		-	3,300,995,115	-	-
Lazi Technology JSC (ii)	-		-	4,509,913,566	-	-
Total	**4,808,089,668**	-	-	**11,378,736,457**	-	-

(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.

(iii) ADOP Vietnam Co., Ltd. has completed the dissolution procedures and received notification of business dissolution/termination from the Department of Finance of Ho Chi Minh City on 24 December 2025.

d. Investment in other entities

	31 December 2025 (VND)			01 January 2025 (VND)		
	Cost	Provision	Fair value (i)	Cost	Provision	Fair value (i)
- ADELA Building Joint Stock Company	3,000,000,000	(1,089,081,870)		3,000,000,000	(98,572,784)	
Total	**3,000,000,000**	**(1,089,081,870)**	-	**3,000,000,000**	**(98,572,784)**	-

(i) As at the date of the consolidated 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

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

5.3 Current trade receivables

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
INOUE VIETNAM RUBBER COMPANY LIMITED (IRC Viet Nam)	998,654,400	2,166,717,600
VAM Investment Joint Stock Company	1,396,041,207	929,681,830
Vietnam Airlines Corporation	9,019,478,707	6,863,284,697
NOVAREAL Joint Stock Company	3,288,866,050	3,959,597,650
AEONMALL Long Bien Company Limited	728,951,886	1,206,921,816
Tien Phong Joint Stock Commercial Bank	6,631,097,733	1,819,217,868
Vietnam Automotive Industry Development Company Limited	742,620,000	409,320,000
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
PICO Retail Joint Stock Company	-	1,231,803,906
RMIT University Vietnam Company Limited	-	1,158,999,999
GOLDEN IMC GROUP HOLDINGS Company Limited	-	2,296,382,279
Vietnam Star Automobile Co., Ltd	1,463,078,404	-
Huawei Technology Vietnam Co., Ltd	1,601,855,045	737,013,193
MASSAN Consumer Goods JS Company	332,970,000	557,856,000
Others	21,370,731,651	25,251,810,126
Total	**53,523,787,693**	**54,145,933,249**
In which:		
Trade receivables from related parties (Details at Notes 7.2 - Related parties).	**346,679,527**	**545,221,121**

5.4 Current advance to suppliers

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Nghenh Xuan Gift Company Limited	39,193,226	-
Cuu Long Real Estate Investment and Development Company Limited	46,024,156	-
T-Group Investment Corporation	225,297,480	-
Lionise Media Digital Media Solutions JSC	80,287,200	39,247,200
Do Thiet Trading and Construction Co., Ltd	263,166,000	240,000,000
Hong Lam Joint Stock Company	-	26,925,875
My Second Home Company Limited	-	200,000,000
Ailand Construction Joint Stock Company	-	50,000,000
Others	85,665,579	39,618,928
Total	**739,633,641**	**595,792,003**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

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

5.5 Receivables from loans

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Current	**480,000,000**	**3,210,000,000**
PIHOME Technology JSC	480,000,000	500,000,000
Mr. Ta Van Tien	-	2,000,000,000
ADELA BUILDING JSC	-	210,000,000
Mrs. Nguyen Bich Thuy	-	500,000,000
Non-current	**808,000,000**	**-**
ADELA BUILDING JSC (i)	808,000,000	-
Total	**1,288,000,000**	**3,210,000,000**

(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 3 June 2025 to 2 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	**6,213,321,963**		**4,157,803,381**	
- Current mortages, collateral & deposits (i)	1,031,463,204		1,308,300,113	
- Others	5,181,858,759		2,849,503,268	
+ Accrued interest on term deposits	*1,735,294,320*		*1,679,290,333*	
+ Accrued interest on loan receivables	*28,025,425*		*510,346,301*	
+ Receivable of VAT witholding tax	*2,687,059,695*		*658,172,634*	
+ Others	*731,479,319*		*1,694,000*	
Non - current	**1,213,751,893**		**343,340,151**	
- Non - current mortages, collateral & deposits	1,213,751,893		343,340,151	
Total	**7,427,073,856**		**4,501,143,532**	

(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	7,733,126,137	-	6,872,819,372	-
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	*2,308,507,709*	-	*3,038,923,857*	-
Merchandise	409,441,919	(48,280,715)	453,157,014	-
Consignment goods	639,216,550	-	-	-
Total	**8,781,784,606**	**(48,280,715)**	**7,325,976,386**	**-**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

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

5.8 Prepaid expenses

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
Current	**74,145,371**	**138,156,587**
- Office rental	25,000,000	71,382,500
- Server space rental	28,000,000	11,600,000
- Tools and supplies	15,655,371	22,993,940
- Others	5,490,000	32,180,147
Non-current	**502,842,112**	**934,735,271**
- Tools and supplies	181,326,003	355,147,605
- Internet fee and server space rental	15,856,177	10,800,000
- Costs for interior construction and fire protection	280,529,594	505,590,445
- Others	25,130,338	63,197,221
Total	**576,987,483**	**1,072,891,858**

5.9 Non - current assets in progress

	31 December 2025 (VND)	01 January 2025 (VND)
Investment and purchase of fixed assets	**12,429,558,481**	-
- Cost of purchasing houses at the Vam Co Dong Southgate New Urban Area Project (I)	4,860,000,000	-
- Construction costs for the office combined with residential property in Phuc Dong Ward, Hanoi (ii)	7,569,558,481	-
Total	**12,429,558,481**	-

(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.

(ii) The investment in the construction of the office combined with residential property in Phuc Dong Ward, Hanoi was approved by the subsidiary's Board of Directors pursuant to Resolution No. 01/2025/NQ-HĐQT.CRE dated 24 March 2025.

5.10 Increased/ Decreased Tangible fixed assets

	Means of transport	*Office equipment*	*Machinery and equipment*	*Total*
As at 01 January 2025	16,277,053,727	336,593,455	189,701,819	16,803,349,001
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**	**189,701,819**	**17,677,798,819**
ACCUMULATED DEPRECIATION				
As at 01 January 2025	10,437,819,314	336,593,455	189,701,819	10,964,114,588
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**	**189,701,819**	**11,935,441,355**
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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

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

5.11 Increased/ Decreased Intangible fixed assets

	Computer Software	*Copyright, patent*	*Land use right*	*Total*
HISTORICAL COST				
As at 01 January 2025	4,380,511,265	400,000,000	14,506,000,000	19,286,511,265
As at 31 December 2025	**4,380,511,265**	**400,000,000**	**14,506,000,000**	**19,286,511,265**
ACCUMULATED DEPRECIATION				
As at 01 January 2025	1,642,691,736	148,273,933	64,471,111	1,855,436,780
Depreciation in year	547,563,912	19,999,992	241,766,668	809,330,572
As at 31 December 2025	**2,190,255,648**	**168,273,925**	**306,237,779**	**2,664,767,352**
NET BOOK VALUE				
As at 01 January 2025	2,737,819,529	251,726,067	14,441,528,889	17,431,074,485
As at 31 December 2025	**2,190,255,617**	**231,726,075**	**14,199,762,221**	**16,621,743,913**

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**	**10,756,343,829**	-	**16,394,608,538**
Building and land use right	5,638,264,709	10,756,343,829	-	16,394,608,538
ACCUMULATED DEPRECIATION	**93,971,078**	**352,305,755**	-	**446,276,833**
Building and land use right	93,971,078	352,305,755	-	446,276,833
NET BOOK VALUE	**5,544,293,631**	**10,404,038,074**	-	**15,948,331,705**
Building and land use right	5,544,293,631	10,404,038,074	-	15,948,331,705
INVESTMENT REAL ESTATE HELD FOR PRICE INCREASE				
HISTORICAL COST	**154,138,027,276**	**74,659,125,530**	**(6,227,667,036)**	**222,569,485,770**
Building and land use right	154,138,027,276	74,659,125,530	(6,227,667,036)	222,569,485,770
LOSS BY DECREASE OF VALUE	-	-	-	-
Building and land use right	-	-	-	-
NET BOOK VALUE	**154,138,027,276**	**74,659,125,530**	**(6,227,667,036)**	**222,569,485,770**
Building and land use right	154,138,027,276	74,659,125,530	(6,227,667,036)	222,569,485,770

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;*
+ *Land plot 271 and Land plot 270, Lot 07 B2-2, Land plot 271, Lot 8 B2-2, 30/04 Street, Hoa Cuong Ward, Da Nang City;*
+ *Land plots 614, 615, 616 at 793/57/1 Tran Xuan Soan Street, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City;*
+ *Land plots 14, 15 and 16 in Group 14, Sai Dong, Phuc Loi Ward, Hanoi.*
+ *Plot 614, map sheet 46, at 793/57/1 Tran Xuan Soan Street, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City;*
+ *House and land at plots 615 and 616, map sheet 46, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City;*
+ *Plots 664, 665, and 666 at 572, 574, and 576 Nguyen Oanh Street, An Nhon Ward, Ho Chi Minh City;*
+ *Plot at C136A, Lot 7, Dong Hung Thang Dormitory, Bai Chay Ward, Ha Long City, Quang Ninh Province.*

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, and the subsidiary is leasing the 8th floor office space of the Office Building, 459C Bach Mai Street, Bach Mai Ward, Hanoi.

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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CONSOLIDATED 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 Company Limited	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
Nam Thien Phu Trading, Service and Training Company Limited	389,400,892	389,400,892	-	-
TR PRODUCTIONS Company Limited	23,760,000	23,760,000	206,496,000	206,496,000
Ms. Mai Le Quyen	410,897,371	410,897,371	410,897,371	410,897,371
CTA Consulting and Communication Co., Ltd	114,480,000	114,480,000	-	-
Green Content Communication Co., Ltd	-	-	1,182,600,000	1,182,600,000
UNIQUE Advertising Group Joint Stock Company	-	-	371,239,200	371,239,200
Mr. Lai Minh Duy	-	-	1,000,000,000	1,000,000,000
Mr. To Viet Muoi	800,000,000	800,000,000	-	-
BEAUTYMAKERS Co., Ltd	76,941,709	76,941,709	579,496,680	579,496,680
VT Media Company Limited	528,644,880	528,644,880	318,384,000	318,384,000
Schannel Advertising and Communication Services Joint Stock Company	876,139,200	876,139,200	354,207,600	354,207,600
TD Entertainment Trading and Services Co., Ltd	-	-	507,600,000	507,600,000
Nomad Management Vietnam JSC	432,000,000	432,000,000	-	-
Others	8,037,463,585	8,037,463,585	3,808,577,804	3,808,577,804
Total	**45,507,949,764**	**45,507,949,764**	**29,843,233,521**	**29,843,233,521**
In which				
Trade payables to related parties (Details at Notes 7.2 - Related parties).	**23,480,543**	**23,480,543**	**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
FPT Software Company Limited	141,110,950	141,110,950	196,355,644	196,355,644
THEONE Furniture Trading and Production JSC	1,026,000	1,026,000	1,528,740,000	1,528,740,000
Anh Sang Eye Hospital Joint Stock Company	-	-	488,421,134	488,421,134
SKYBOOKS Vietnam Culture and Media Co., Ltd	-	-	235,440,000	235,440,000
Vietnam-Russia International Eye Institute JSC	-	-	44,854,199	44,854,199
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
WIR GROUP Co., Ltd.	-	-	156,762,000	156,762,000
MEEY LAND Group Joint Stock Company	-	-	109,692,360	109,692,360
READINGGATE VIETNAM Co., Ltd.	-	-	392,158,800	392,158,800
Tiktok PTE. LTD.	-	-	189,675,000	189,675,000
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	-	-
Tan A Dai Thanh Group Joint Stock Company	342,603,000	342,603,000	-	-
Vietnam Foreign Trade Commercial Bank	588,600,000	588,600,000	-	-
Others	6,332,700,951	6,332,700,951	4,289,323,852	4,289,323,852
Total	**9,272,905,695**	**9,272,905,695**	**9,312,568,988**	**9,312,568,988**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CONSOLIDATED 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	**12,221,341,118**	**35,168,318,235**	**33,123,829,906**	**14,737,702,633**
Value added tax	4,609,284,602	15,829,107,179	16,174,386,662	4,264,005,119
Corporate income tax	4,576,513,521	6,610,293,660	5,734,600,053	5,450,942,968
Personal income tax	1,708,111,902	3,136,279,851	4,256,180,381	1,061,348,718
Environmental protection tax & others	1,327,431,093	9,592,637,545	6,958,662,810	3,961,405,828
Receivables	**806,627,276**	**775,253,940**	**393,199,917**	**424,573,253**
Corporate income tax	2,693,983	-	91,083,323	93,777,306
Personal income tax	803,933,293	775,253,940	302,116,594	330,795,947

5.16 Current accrued expenses

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Loan interest accrued payable	78,421,862	34,952,424
Office rental cost	-	-
Outsource expense of projects	4,734,344,587	4,694,576,746
Total	**4,812,766,449**	**4,729,529,170**

5.17 Unrealized revenue

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Current		
Rental income received in advance	237,854,546	-
Other	250,977,952	-
Total	**488,832,498**	**-**

5.18 Other current payables

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Union funds	178,194,166	217,480,626
Social insurance	-	-
Health insurance	-	-
Unemployment insurance	400	-
Others	557,792,726	479,204,525
+ Payable to Mr. Le Anh Quan	*325,385,500*	*325,385,500*
+ Others	*232,407,226*	*153,819,025*
Receivable funds, deposit	130,696,826	239,693,235
Total	**866,684,118**	**936,378,386**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

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

5.19 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	**65,934,979,325**	**65,934,979,325**	**204,358,315,764**	**194,105,227,661**	**45,681,891,222**	**45,681,891,222**
Vietnam Foreign Trade Joint Stock Bank - Hoan Kiem brach (i)	55,934,979,325	55,934,979,325	204,358,315,764	194,105,227,661	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	**2,037,398,082**	**2,037,398,082**	**32,301,266,217**	**31,597,559,811**	**1,333,691,676**	**1,333,691,676**
Vietnam Foreign Trade Joint Stock Bank - Hoan Kiem brach (i)	2,037,398,082	2,037,398,082	32,301,266,217	31,597,559,811	1,333,691,676	1,333,691,676
Total	**67,972,377,407**	**67,972,377,407**	**236,659,581,981**	**225,702,787,472**	**47,015,582,898**	**47,015,582,898**

(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

5.20 Deferred income tax liabilities

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
CIT rate used to determine the amount of deferred tax payable	20%	20%
A deferred tax asset related to a deductible temporary difference	3,342,263,504	2,895,553,164
Total	**3,342,263,504**	**2,895,553,164**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

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

5.21 Owner's equity

a. Increase and decrease in owner's equity

Currency: VND

	Contributed legal capital	Share premium	Foreign exchange differences reserve	Undistributed earnings	Non-controlling shareholder interests	Total
Beginning balance of previous year	**213,805,210,000**	**34,940,000**	**(423,062,122)**	**105,015,639,912**	**27,736,290,145**	**346,169,017,935**
Capital increase in previous year	-	-	-	-	21,850,000,000	21,850,000,000
Profit/loss from previous year	-	-	-	17,793,244,862	3,237,123,222	21,030,368,084
Foreign exchange differences	-	-	(927,531,414)	-	-	(927,531,414)
Other increase	-	-	-	44,447,860	-	44,447,860
Dividend to shareholders	-	-	-	-	(676,921,569)	(676,921,569)
Decrease due to dissolution of associated company	-	-	-	(416,637,469)	-	(416,637,469)
Ending balance of previous year/ Beginning balance of current year	**213,805,210,000**	**34,940,000**	**(1,350,593,536)**	**122,436,695,165**	**52,146,491,798**	**387,072,743,427**
Capital increase in this year	-	-	-	-	10,357,550,000	10,357,550,000
Profit/loss from this year	-	-	-	18,792,517,616	3,202,504,134	21,995,021,750
Increase due to year-end foreign exchange difference revaluation	-	-	184,770,830	-	-	184,770,830
Foreign exchange differences from financial statement translation (i)	-	-	(1,902,750,801)	-	-	(1,902,750,801)
Dividend to shareholders	-	-	-	-	(731,914,362)	(731,914,362)
Decrease due to dissolution of associated company	-	-	-	-	(886,982,324)	(886,982,324)
Other decrease			(184,770,830)	(2,549,417,449)	(916,850,878)	(3,651,039,157)
Ending balance	**213,805,210,000**	**34,940,000**	**(3,253,344,337)**	**138,679,795,333**	**63,170,798,368**	**412,437,399,363**

(i): Exchange differences arising from the conversion of the financial statements of subsidiaries in the Philippines and Indonesia from foreign currencies into Vietnam Dong upon consolidation.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

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

5.21 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	

5.22 Off consolidated balance sheet items

Operating lease

	31 December 2025	01 January 2025
Minimum future lease payment under the non-cancelable operating lease under the following terms:		
Less than 01 year	3,528,536,849	3,705,203,772
Over 01 year to 05 years	6,113,056,836	9,226,587,884
Total	**9,641,593,685**	**12,931,791,656**

Foreign currencies of all kinds	31 December 2025	01 January 2025
United State Dollar (USD)	28,710.18	11,772.83
Equivalent in VND	*751,895,410*	*296,824,742*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS ON THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

6.1 Revenues from sales of goods and rendering of services

	2025 VND	2024 VND
a) Revenues from sales of goods and rendering of services	**498,621,651,007**	**464,186,251,921**
Revenue from sale of goods	2,298,052,503	689,603,699
Revenue from service rendering	489,398,382,141	450,083,011,858
Revenue from selling investment real estate	6,454,972,727	13,413,636,364
Revenue from leasing investment real estate	470,243,636	-
b) Revenue deductions	**255,376,854**	**219,545**
Return of goods sold	255,376,854	219,545
c) Net revenue (a) - (b)	**498,366,274,153**	**464,186,032,376**
In which: Revenue with related parties (Details at Notes 7.2)	**2,842,691,955**	**3,083,484,527**

6.2 Cost of goods sold and services rendered

	2025 VND	2024 VND
Cost of goods sold	750,478,220	303,385,239
Cost of service rendering	407,649,976,105	378,003,136,289
Cost of investment real estate sold	6,227,667,036	13,322,702,740
Cost of investment real estate leased	273,996,525	-
Provision for devaluation of inventory	48,280,715	-
Total	**414,950,398,601**	**391,629,224,268**

6.3 Finance income

	2025 VND	2024 VND
Bond, deposits and loan receivable interest	7,453,009,378	13,112,738,422
Unrealized gain from exchange rate	166,077,517	17,468,352
Realized gain from foreign exchange rate	886,131,870	489,154,879
Total	**8,505,218,765**	**13,619,361,653**

6.4 Finance expense

	2025 VND	2024 VND
Loan interest	2,567,273,481	1,641,730,429
Loss from disposal of financial investments	2,705,522,460	-
Unrealized loss from foreign exchange rate	2,211,131	261,492,371
Others	1,545,600	357,281,734
Provision expense	1,150,691,214	344,805,121
Total	**6,468,865,736**	**2,605,309,655**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

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

6.5 Selling expenses and general and administrative expenses

	2025 VND	2024 VND
General and administrative expenses		
Employee expenses	13,537,220,169	13,151,927,367
Expenses of office equipments	266,266,900	214,526,863
Depreciation expenses of fixed assets	1,680,399,773	1,480,725,363
Made/(Reversal) provision for bad debt	-	298,988,081
Taxes and fee	467,518,605	235,946,852
Outsourcing services	10,880,680,720	9,692,415,597
Other cash expenses	689,387,973	2,261,953,965
Total	**27,521,474,140**	**27,336,484,088**
Selling expenses		
Employee expenses	24,756,872,409	26,149,765,080
Tools and equimment expense	-	16,477,047
Outsourcing services	2,641,487,762	1,624,322,998
Other cash expenses	617,602,201	277,623,924
Total	**28,015,962,372**	**28,068,189,049**

6.6 Other income and expense

	2025 VND	2024 VND
Other income	**1,514,242,434**	**957,860,169**
- Disposals of fixed assets and tools	7,765,254	-
- Contract compensation, goods claims	168,755,315	-
- Adjustments of trade payables and receivables	14,672	387,069,460
- Others	1,337,707,193	570,790,709
Other expense	**2,497,276,082**	**2,003,227,822**
- Disposals of fixed assets and tools	37,957,587	-
- Invalid car depreciation expense	713,162,820	645,365,672
- Depreciation of investment real estate awaiting lease	78,309,230	-
- Tax collection and administrative fines	39,364,457	397,691,360
- Violations of contracts	-	240,860,281
- Others	1,628,481,988	719,310,509
Other profit/loss (Net)	**(983,033,648)**	**(1,045,367,653)**

6.7 Production and operating cost

	2025 VND	2024 VND
Raw materials	266,266,900	231,003,910
Labor costs	56,534,122,947	53,363,426,651
Depreciation expenses of fixed assets	2,745,868,348	2,182,801,290
Made/(Reversal) provision for bad debt	-	298,988,081
Outsourcing services	340,364,481,425	298,029,821,007
Other cash expenses	7,614,244,604	9,902,271,675
Total	**407,524,984,224**	**364,008,312,614**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

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

6.8 Current corporate income tax (CIT)

	2025 VND	2024 VND
Corporate income tax expense for the current period	6,610,293,660	6,009,900,555
Adjustment for (under)/over accrual of tax from prior period	-	268,493,371
Total	**6,610,293,660**	**6,278,393,926**

6.9 Deferred corporate income tax expense

	2025 VND	2024 VND
Deferred income tax expenses related to taxable temporary difference	446,710,340	(44,576,673)
Deferred income tax expenses related to deductible temporary difference	2,233,551,700	(222,883,365)
Total	**446,710,340**	**(44,576,673)**

6.10 Earnings per share

	2025 VND	2024 VND
Accounting profit after corporate income tax	18,792,517,616	17,793,244,862
Adjustments	-	-
Profits distributed to common share holders	18,792,517,616	17,793,244,862
Average outstanding common shares during the period (shares)	21,380,521	21,380,521
Earnings per share (VND/share)	**879**	**832**

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.

- Rent for 100 m^2 of office space at 2 Kim Giang Street, Khuong Dinh Ward, Hanoi City is 235,000 VND/m2/month. The lease contract is signed with a term of 5 years, from 1 July 2024 to 30 June 2029.

- Rent for 185 m^2 at 42/2 Nguyen Van Troi Street, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City is 60,000,000 VND/month from 1 September 2024 to 31 January 2025, and VND 66,000,000/month thereafter. The lease contract is signed with a term of 3 years from 1 September 2024 to 31 January 2027.

- Rent for 91.94 m^2 office at Cityland Condominium 10, Building 01, HV Dela Costa Street, Salcedo Village, Makati City, Philippines, at a monthly rental rate of PHP 60,375 from 19 September 2024 to 18 September 2025; thereafter, the rental rate is PHP 63,393.75 per month. The lease agreement is signed for a term of 3 years from 19 September 2023 to 18 September 2026.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

7. OTHER INFORMATION (Continued)

7.1 Commitments (Continued)

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%).

7.2 Related parties

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

Related parties	Relationship
Clever Network Advertising Joint Stock Company	Associate
ADOP Vietnam Joint Stock Company (*)	Associate
LAZI Technology Company Limited (**)	Associate
VKIDS Vietnam Limited Company	Associate
FSN Asia Private Ltd	Associate
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

(*): ADOP Vietnam Co., Ltd. has completed the dissolution procedures and received notification of business dissolution/termination from the Department of Finance of Ho Chi Minh City on 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 (*Dismissed from 29 December 2025*)	483,035,495	546,540,055
Mr. Tran Dong Au	Member	-	-
Mr. Lee SangSeok	Member (*Dismissed 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 CONSOLIDATED 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**

a. Transaction with the related parties

Related parties	Relationship	Transaction	2025 VND	2024 VND
Revenue				
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	Associate	Service rendered	21,855,364	154,580,639
Total			**2,842,691,955**	**3,083,484,527**
Purchase				
Vietair Express Trading and Services Joint Stock Company	Same main shareholder and/or key management member	Purchase service	81,468,840	22,814,247

b. Balances with related parties

Related parties	Relationship	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Trade receivable		**346,679,527**	**545,221,121**
JobsGo Joint stock company	Same main shareholder and/or key management member	346,679,527	538,588,746
LAZI Technology Co., Ltd	Associate		6,632,375
Trade payables		**23,480,543**	**2,011,748**
Vietair Express Trading and Services Joint Stock Company	Same main shareholder and/or key management member	23,480,543	2,011,748

7.3 Segment Report

Consolidated segment results for the fiscal year ended at 31 December 2025

Items	Advertising business and goodsold	Trading investment real estate	Financial Investment	Total
Revenue from sales of goods and services rendering				
- Outside sales	*491,441,057,790*	*6,925,216,363*	-	*498,366,274,153*
Total net revenue	**491,441,057,790**	**6,925,216,363**	-	**498,366,274,153**
Business expenses	***463,986,171,552***	**6,501,663,561**	-	***470,487,835,113***
- Cost of goods sold and services rendered	*408,448,735,040*	*6,501,663,561*	-	*414,950,398,601*
- Selling expense	*28,015,962,372*	-	-	*28,015,962,372*
- General and administrative expenses	*27,521,474,140*	-	-	*27,521,474,140*
Net profit/(loss) from operating activities	**27,454,886,238**	**423,552,802**	-	**27,878,439,040**
- Income from financial activities	-	-	*2,156,620,359*	*2,156,620,359*
- Other income	-	-	*(983,033,648)*	*(983,033,648)*
Profit /(loss) before tax	**27,454,886,238**	**423,552,802**	**1,173,586,711**	**29,052,025,750**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

7. OTHER INFORMATION (Continued)

7.3 Segment Report (Continued)

Consolidated segment results for the fiscal year ended at 31 December 2024

Items	Advertising business and goodsold	Trading investment real estate	Financial Investment	Total
Revenue from sales of goods and services rendering				
- Outside sales	*450,772,396,012*	*13,413,636,364*	-	*464,186,032,376*
Total net revenue	**450,772,396,012**	**13,413,636,364**	-	**464,186,032,376**
Business expenses	***433,711,194,665***	**13,322,702,740**	-	***447,033,897,405***
- Cost of goods sold and services rendered	*378,306,521,528*	*13,322,702,740*	-	*391,629,224,268*
- Selling expense	*28,068,189,049*	-	-	*28,068,189,049*
- General and administrative expenses	*27,336,484,088*	-	-	*27,336,484,088*
Net profit/(loss) from operating activities	**17,061,201,347**	**90,933,624**	-	**17,152,134,971**
- Income from financial activities	-	-	*11,157,418,019*	*11,157,418,019*
- Other income	-	-	*(1,045,367,653)*	*(1,045,367,653)*
Profit /(loss) before tax	**17,061,201,347**	**90,933,624**	**10,112,050,366**	**27,264,185,337**

Consolidated segment assets and liabilities as at 31 December 2025

Items	Advertising business and goodsold	Trading investment real estate	Financial Investment	Total
Assets				
Cash and cash equivalent	37,602,713,131	-	-	37,602,713,131
Financial investments	-	-	177,873,272,798	177,873,272,798
Receivables	60,680,687,809	534,487,636	1,763,319,745	62,978,495,190
Inventories	8,733,503,891	-	-	8,733,503,891
Other assets	14,246,364,303	-	-	14,246,364,303
Fixed assets	22,364,101,377	-	-	22,364,101,377
Investment real estate	-	238,517,817,475	-	238,517,817,475
Total assets	**143,627,370,511**	**239,052,305,111**	**179,636,592,543**	**562,316,268,165**
Liabilities				
Current liabilities	144,636,307,035	1,600,298,263	-	146,236,605,298
Non-current liabilities	3,642,263,504	-	-	3,642,263,504
Total liabilities	**148,278,570,539**	**1,600,298,263**	-	**149,878,868,802**

Consolidated segment assets and liabilities as at 31 December 2024

Items	Advertising business and goodsold	Trading investment real estate	Financial Investment	Total
Assets				
Cash and cash equivalent	48,628,268,676	-	-	48,628,268,676
Financial investments	-	-	192,983,888,772	192,983,888,772
Receivables	60,023,232,150	240,000,000	2,189,636,634	62,452,868,784
Inventories	7,325,976,386	-	-	7,325,976,386
Other assets	2,115,942,959	-	-	2,115,942,959
Fixed assets	23,270,308,898	-	-	23,270,308,898
Investment real estate	-	159,682,320,907	-	159,682,320,907
Total assets	**141,363,729,069**	**159,922,320,907**	**195,173,525,406**	**496,459,575,381**
Liabilities				
Current liabilities	105,080,381,419	1,410,897,371	-	106,491,278,790
Non-current liabilities	2,895,553,164	-	-	2,895,553,164
Total liabilities	**107,975,934,583**	**1,410,897,371**	-	**109,386,831,954**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

For the fiscal year ended at 31 December 2025

7. OTHER INFORMATION (Continued)

7.4 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 consolidated financial statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

7.5 Comparative figures

Comparative information on the financial statements is the consolidated 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

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