CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1030B/2026/CV-ADG *V/v giải trình kết quả kinh doanh tại BCTC hợp nhất Quý 3/2026*	*Hà Nội, ngày 30 tháng 10 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.

Căn cứ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Clever Group tại Báo cáo tài chính ("BCTC") hợp nhất cho kỳ hoạt động 03 tháng từ ngày 01 tháng 7 năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026,

Công ty xin giải trình về sự biến động (trên 10%) lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	176.453.189.767	117.024.077.114
Giá vốn hàng bán	149.694.149.072	102.850.890.510
Lợi nhuận gộp	26.759.040.695	14.173.186.604
Doanh thu hoạt động tài chính	1.802.908.589	1.942.074.480
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.888.882.900	1.047.026.532
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.210.442.537	711.692.466

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất của Công ty trong kỳ báo cáo đạt 6,21 tỷ đồng, tăng 5,50 tỷ đồng (gấp khoảng 8,7 lần) so với cùng kỳ năm 2025 (0,71 tỷ đồng). Nguyên nhân chính dẫn đến sự chênh lệch như sau:

- Doanh thu thuần tăng trưởng mạnh mẽ kéo theo lợi nhuận gộp cải thiện rõ rệt:

Trong Quý 3/2026, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 176,45 tỷ đồng, tăng 59,43 tỷ đồng (+50,8%) so với Quý 3/2025 (117,02 tỷ đồng), chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh quảng cáo và bán hàng.

Giá vốn hàng bán tăng 45,5%, thấp hơn tốc độ tăng trưởng doanh thu, cho thấy hiệu quả của việc tối ưu hóa vận hành và mở rộng quy mô hợp tác.

Nhờ đó, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ đạt 26,76 tỷ đồng, tăng 12,59 tỷ đồng (+88,8%) so với Quý 3/2025 (14,17 tỷ đồng) và biên lợi nhuận gộp cải thiện từ 12,1% lên 15,2%.

- Chi phí hoạt động được kiểm soát ở mức tăng phù hợp với quy mô kinh doanh:

Chi phí bán hàng Quý 3/2026 tăng 4,53 tỷ đồng (+62,1%), chủ yếu do chi phí nhân viên phục vụ mở rộng thị trường và chi phí dịch vụ mua ngoài phục vụ bán hàng tăng để đáp ứng

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP
Ký ngày: 30/10/2026 23:03:25

quy mô doanh thu tăng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng nhẹ 0,49 tỷ đồng (+6,9%). Tuy nhiên, tốc độ tăng của chi phí bán hàng và quản lý thấp hơn rất nhiều so với tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận gộp (+88,8%), góp phần tối ưu hiệu quả lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh.

Tựu trung lại, sự tăng trưởng doanh thu mạnh mẽ từ hoạt động kinh doanh chủ đạo của Công ty trong kỳ và sự cải thiện rõ rệt về biên lợi nhuận gộp là động lực chính thúc đẩy lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng mạnh. Điều này đã mang lại sự tăng trưởng 772,6% về Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất trong Quý 3/2026 so với Quý 3/2025.

Chi tiết thêm về các chỉ tiêu, vui lòng tham khảo BCTC hợp nhất Quý 3/2026.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty cổ phần Clever Group về chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC hợp nhất Quý 3/2026 so với cùng kỳ năm trước. Chúng tôi cam kết thông tin trên là đúng sự thật 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
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Clever Group (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ báo cáo tài chính từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khánh Trình	Chủ tịch
Bà Đôn Nữ Đức Hiền	Phó Chủ tịch
Ông Trần Đông Âu	Thành viên
Ông Seo JeongKyo	Thành viên
Ông Trần Anh Nam	Thành viên độc lập

Ban Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ báo cáo kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Công ty được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc 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 Ban Giám đốc,

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

Đỗ Nữ Đức Hiền
Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP
Tầng 3, Nhà G1, Tòa nhà Five Star số 2 Kim Giang,
Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng Quản trị phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị,

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

Nguyễn Khánh Trình
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**188.595.746.777**	**219.455.763.604**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4	**36.449.839.926**	**37.602.713.131**
1. Tiền	111		36.449.839.926	37.602.713.131
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	5	**68.783.494.675**	**111.356.865.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		8.421.744.463	8.922.379.463
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122		(517.054.463)	(406.414.463)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		60.878.804.675	102.840.900.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**53.851.435.380**	**60.476.743.297**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	44.956.174.209	53.523.787.693
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.874.201.914	739.633.641
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	5.021.059.257	6.213.321.963
IV. Hàng tồn kho	**140**	10	**24.566.915.135**	**8.733.503.891**
1. Hàng tồn kho	141		24.568.208.167	8.781.784.606
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(1.293.032)	(48.280.715)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**4.944.061.661**	**1.313.963.710**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	84.529.743	74.145.371
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.251.128.628	815.245.086
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	14	608.403.290	424.573.253
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**375.099.970.031**	**342.832.479.136**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**245.226.241**	**1.213.751.893**
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	245.226.241	1.213.751.893
II. Tài sản cố định	**220**		**20.485.937.547**	**22.364.101.377**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	4.471.191.560	5.742.357.464
- Nguyên giá	*222*		*17.677.798.819*	*17.677.798.819*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*223*		*(13.206.607.259)*	*(11.935.441.355)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	16.014.745.987	16.621.743.913
- Nguyên giá	*228*		*19.286.511.265*	*19.286.511.265*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*229*		*(3.271.765.278)*	*(2.664.767.352)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	11	**273.039.163.961**	**238.517.817.475**
- Nguyên giá	*241*		*273.858.690.747*	*238.964.094.308*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		*(819.526.786)*	*(446.276.833)*
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	10	**17.749.910.259**	**12.429.558.481**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		17.749.910.259	12.429.558.481
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	5	**62.948.943.694**	**67.804.407.798**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		4.883.883.701	4.808.089.668
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		3.000.000.000	3.000.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(1.089.081.870)	(1.089.081.870)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		56.154.141.863	61.085.400.000
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**630.788.329**	**502.842.112**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	630.788.329	502.842.112
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**563.695.716.808**	**562.316.268.165**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**138.302.230.042**	**149.878.868.802**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**134.677.934.584**	**146.236.605.298**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	38.596.910.595	45.507.949.764
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	15.642.754.363	9.272.905.695
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	8.987.926.189	14.737.702.633
5. Phải trả người lao động	315		2.711.864.736	2.577.386.734
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	1.323.609.943	4.812.766.449
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	16	189.502.830	488.832.498
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	1.088.427.686	866.684.118
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	18	66.136.938.242	67.972.377.407
II. Nợ dài hạn	**330**		**3.624.295.458**	**3.642.263.504**
1. Phải trả dài hạn khác	338	17	300.000.000	300.000.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	19	3.324.295.458	3.342.263.504
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**20**	**425.393.486.766**	**412.437.399.363**
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	412		34.940.000	34.940.000
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(129.735.798)	(3.253.344.338)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		145.838.941.460	138.679.795.333
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*138.755.853.363*	*119.887.277.717*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*7.083.088.097*	*18.792.517.616*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		65.844.131.104	63.170.798.368
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**563.695.716.808**	**562.316.268.165**

Nguyễn Thị Nga
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đôn Nữ Đức Hiền
Giám đốc
Hà Nội ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	176.806.524.331	117.106.596.732	431.475.876.478	315.455.526.746
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		353.334.564	82.519.618	819.510.422	82.870.527
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**176.453.189.767**	**117.024.077.114**	**430.656.366.056**	**315.372.656.219**
4. Giá vốn hàng bán	11	24	149.694.149.072	102.850.890.510	362.713.057.119	273.604.364.125
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**26.759.040.695**	**14.173.186.604**	**67.943.308.937**	**41.768.292.094**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	1.802.908.589	1.942.074.480	5.111.734.514	6.898.386.913
8. Chi phí tài chính	23	26	1.191.427.668	609.949.998	3.421.097.883	3.518.189.653
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.221.848.947*	*609.513.684*	*3.296.810.413*	*1.781.199.894*
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	(264.000)	(72.849.510)
10. Chi phí bán hàng	25	27	11.828.921.730	7.299.153.667	32.932.711.335	20.589.126.693
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	7.652.716.986	7.159.130.887	22.591.787.069	21.488.184.508
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**7.888.882.900**	**1.047.026.532**	**14.109.183.164**	**2.998.328.643**
13. Thu nhập khác	31	28	6.850.946	2.623.006	68.181.863	1.406.552.886
14. Chi phí khác	32	28	297.709.424	305.588.418	1.159.941.707	1.633.298.138
15. Lợi nhuận khác	**40**		**(290.858.478)**	**(302.965.412)**	**(1.091.759.844)**	**(226.745.252)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**7.598.024.422**	**744.061.120**	**13.017.423.320**	**2.771.583.391**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	1.387.581.885	403.916.177	2.657.970.534	1.511.682.875
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(371.547.523)	(17.968.046)	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**6.210.442.537**	**711.692.466**	**10.377.420.832**	**1.259.900.516**
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		4.444.367.051	31.660.653	7.083.088.097	71.582.598
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		1.766.075.486	680.031.813	3.294.332.735	1.188.317.918
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	208	1	331	3
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-		-	-

Nguyễn Thị Nga
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đỗ Nữ Đức Hiền
Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính (từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026)

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**13.017.423.320**	**2.771.583.391**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.251.413.783	2.022.483.466
- Các khoản dự phòng	03	63.652.317	(220.032.335)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	124.138.927	(367.732.121)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.652.187.771)	(8.630.305.861)
- Chi phí lãi vay	06	3.296.810.413	1.781.199.894
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**14.101.250.989**	**(2.642.803.566)**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.400.724.320	13.739.869.607
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(15.786.423.561)	(7.557.438.015)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(3.088.109.011)	2.435.245.682
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(105.272.083)	376.977.924
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	14	500.635.000	(5.922.997.128)
- Chi phí đi vay đã trả	15	(3.296.810.413)	(1.740.594.381)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(5.721.004.013)	(4.666.332.684)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		**(11.995.008.772)**	**(5.978.072.561)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(40.219.872.717)	(44.058.231.770)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	0	790.000.000
2.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(72.083.977.533)	(171.663.000.000)
3.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	120.463.600.000	181.975.117.009
4.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	5.093.690.979
5.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.149.297.581	6.932.971.035
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**13.309.047.331**	**(20.929.452.747)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1.Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	384.050.000
2.Tiền thu từ đi vay	33	234.493.620.325	180.782.470.782
3.Tiền trả nợ gốc vay	34	(236.329.059.490)	(167.578.685.560)
4.Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(621.000.000)	(731.914.362)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(2.456.439.165)**	**12.855.920.860**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**	**(1.142.400.606)**	**(14.051.604.448)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**37.602.713.131**	**48.628.268.676**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(10.472.599)	21.731.137
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**36.449.839.926**	**34.598.395.365**

Nguyễn Thị Nga
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đỗ Nữ Đức Hiền
Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Clever Group (gọi tắt là "Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Quảng cáo Thông minh, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103036173 ngày 04 tháng 8 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được Sở Tài chính TP Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần đầu đến Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102850165 thay đổi lần thứ 22 ngày 20 tháng 8 năm 2025.

Hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin.

Hoạt động 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 (CPC 841 - 845, CPC 849);
- Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo (CPC 871, trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá);
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ Telex (CPC 7523);
- 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 (CPC 842);
- Lập trình máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ thực hiện phần mềm (CPC 842);
- 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 (CPC 841); Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính (CPC 841, 842);
- Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan. Chi tiết: Dịch vụ xử lý dữ liệu (CPC 843) (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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 03 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Cấu trúc Công ty bao gồm các chi nhánh trong nước, các công ty con và công ty liên kết. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 01 văn phòng trực thuộc tại Hà Nội và 02 chi nhánh trực thuộc tại Đà Nẵng và TP Hồ Chí Minh.

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 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	Tư vấn quản lý khác
2	Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Orion Media	Việt Nam	77	77	Sản xuất nội dung truyền thông, quảng cáo thương hiệu, sản phẩm
5	Công ty Cổ phần Truyền thông NAH (*)	Việt Nam	83,41	83,41	Sản xuất nội dung truyền thông, quảng cáo thương hiệu, sản phẩm
6	Công ty Cổ phần Cmetric	Việt Nam	88,33	88,33	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
7	Công ty cổ phần Công nghệ Giáo dục Lớp học mới	Việt Nam	97,5	97,5	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục
8	Công ty cổ phần Aglobal	Việt Nam	97,794	97,794	Đại lý, môi giới, hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên qaun đến vận tài; cung cấp các giải pháp bán hàng trên các kênh thương mại điện tử B2B xuyên quốc gia
9	CleverAds Philippines Corporation	Philippines	54,54	54,54	Dịch vụ quảng cáo
10	Công ty cổ phần Địa ốc thông minh	Việt Nam	84,969	84,969	Kinh doanh bất động sản
	Công ty liên kết				
1	Công ty Cổ phần Mạng Quảng cáo Thông minh	Việt Nam	40	40	Quảng cáo trên điện thoại di động
2	Công ty TNHH Vkids Việt Nam	Việt Nam	39	39	Xuất bản phần mềm

(*): Trong đó tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty tại Công ty cổ phần truyền thông NAH là 72% và tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua cổ phần của Công ty cổ phần Orion Media tại Công ty cổ phần truyền thông NAH là 11.41%.

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

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất kỳ báo cáo từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Cơ sở chuyển đổi báo tài chính của công ty con

Công ty PT CleverAds – Công ty con của Công ty sử dụng Rupiah (IDR) làm đơn vị tiền tệ kế toán. Cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 của Công ty theo luật định tại Việt Nam, Công ty đã thực hiện chuyển đổi báo cáo tài chính của Công ty PT CleverAds cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 được lập bằng Rupiah (IDR) sang Đồng Việt Nam (VND) và Công ty Cleverads Philippines Corporation – Công ty con của Công ty sử dụng

Peso (PHP) làm đơn vị tiền tệ kế toán, Cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 của Công ty theo luật định tại Việt Nam, Công ty đã thực hiện chuyển đổi báo cáo tài chính của Cleverads Philippines Corporation cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 được lập bằng Peso (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 mua bán chuyển khoản trung bình 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; Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại phải được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá ghi sổ của khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối;
- 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 kỳ kế toán xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá biên độ tỷ giá giao ngay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) thì có thể áp dụng theo tỷ giá bình quân kỳ kế toán (nếu lựa chọn).

Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam được ghi nhận trên chỉ tiêu "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc phần vốn chủ sở hữu của Báo cáo Tình hình tài chính.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và các công ty con do Công ty nắm quyền kiểm soát được lập cho đến ngày 30 tháng 09 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát 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 phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản 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 kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty 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 ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán 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 (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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.

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 phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên 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.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Máy móc thiết bị	4
Phương tiện vận tải	6 - 8
Thiết bị dụng cụ quản lý	3

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

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

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 các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo quy định hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:
(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 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.
Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 03 tháng.

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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 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.

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 vệ cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quan gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quan gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

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 (bổ 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 kin tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Điều hành cho rằng Công ty hoạt dodognj trong các bộ phận theo lĩnh vự kinh doanh là kinh doanh quảng cáo và hoạt động trong 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.

4. TIỀN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt tại quỹ	17.307.433.192	6.289.606.403
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.142.406.734	31.313.106.728
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng	**36.449.839.926**	**37.602.713.131**

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP chứng khoán MIRAE ASSET	923.993.291	1.213.907
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm - PGD Hòa Mã	2.211.825.788	3.026.738.874
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - PGD Thanh Xuân	190.144.372	1.267.762.172
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Hồ Chí Minh	1.010.516.218	1.921.502.588
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm (Revu)	1.200.416.871	3.658.783.832
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Nam Thăng Long (Revu)	353.717.924	58.228.058
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Hà Nội (Revu)	243.624.845	1.874.748.057
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (Revu)	736.044.399	1.315.799
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Hà Nội (AGLOBAL)	2.119.289.986	639.826.051
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Hà Nội (CMETRIC)	328.580.855	2.244.336.419
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Hà Nội (LHM)	8.342.253	3.776.676.282
Các ngân hàng khác	10.739.903.223	12.843.188.596
Tổng	**19.142.406.734**	**31.313.106.728**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
- Cổ phiếu						
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	*8.421.744.463*	*7.904.690.000*	*(517.054.463)*	*8.922.379.463*	*8.515.965.000*	*(406.414.463)*
Tổng	**8.421.744.463**	**7.904.690.000**	**(517.054.463)**	**8.922.379.463**	**8.515.965.000**	**(406.414.463)**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**60.878.804.675**	**60.878.804.675**	-	**104.576.194.320**	**104.576.194.320**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	60.398.804.675	60.398.804.675	-	100.315.294.320	100.315.294.320	-
- Trái phiếu (i)	-	-	-	3.780.900.000	3.780.900.000	-
Công ty cổ phần Hưng Thịnh Land	-	-	-	*3.780.900.000*	*3.780.900.000*	-
- Cho vay	480.000.000	480.000.000	-	480.000.000	480.000.000	-
Công ty cổ phần công nghệ PIHOME	*480.000.000*	*480.000.000*	-	*480.000.000*	*480.000.000*	-
Dài hạn	**56.154.141.863**	**56.154.141.863**	-	**61.085.400.000**	**61.085.400.000**	-
- Trái phiếu (i)	55.743.700.000	55.743.700.000	-	60.277.400.000	60.277.400.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Glory	*1.743.700.000*	*1.743.700.000*	-	*6.277.400.000*	*6.277.400.000*	-
Công ty cổ phần Đầu tư Tân Thành Long An	*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	*4.000.000.000*	*4.000.000.000*	-	*4.000.000.000*	*4.000.000.000*	-
- Cho vay	410.441.863	410.441.863	-	808.000.000	808.000.000	-
Công ty CP ADELA BUILDING (i)	*410.441.863*	*410.441.863*	-	*808.000.000*	*808.000.000*	-
Tổng	**117.032.946.538**	**117.032.946.538**	-	**165.661.594.320**	**165.661.594.320**	-

(i): Các khoản đầu tư trái phiếu sẽ được nắm giữ đến ngày đáo hạn với lãi suất đầu tư 8% /năm.

Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	30/09/2026 VND			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị hợp lý (i)
Công ty cổ phần Mạng quảng cáo thông minh	1.469.141.483		-	1.471.853.962		-
Công ty TNHH VKIDS Việt Nam	3.414.742.218			3.336.235.706		-
Tổng	**4.883.883.701**	**-**	**-**	**4.808.089.668**	**-**	**-**

(i) (i) 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH CAO SU INOUE VIỆT NAM (IRC Viet Nam)	-	-	998.654.400	-
Công ty CP Đầu tư VAM	-	-	1.396.041.207	-
Tổng công ty hàng không Việt Nam	324.869.130	-	9.019.478.707	-
Công ty cổ phần NOVAREAL	2.942.504.650	-	3.288.866.050	-
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ Y TẾ QUỐC TẾ	2.398.800.000	-	343.980.000	-
Công ty TNHH AEONMALL Long Biên	-	-	728.951.886	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	3.650.400.000	-	6.631.097.733	-
Công ty TNHH Phát triển công nghiệp ô tô Việt Nam	130.020.000	-	742.620.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.512.348.969	-	2.548.527.744	-
CN Công ty TNHH LG ELECTRONICS VN Hải Phòng tại Hà Nội	8.283.098.990	-	3.400.914.866	-
CÔNG TY TNHH ĐẠI HỌC RMIT VIỆT NAM	935.178.515	-	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚC LONG HERITAGE	2.391.051.526	-	674.460.000	-
Cambridge Assessment Singapore	708.890.375	-	-	-
Công ty TNHH ô tô Ngôi sao Việt Nam	-	-	1.463.078.404	-
CÔNG TY TNHH TRUYỀN THÔNG NỘI DUNG XANH	1.108.821.343	-	112.451.014	-
Công ty TNHH Công nghệ Huawei VN	48.267.601	-	1.601.855.045	-
Công ty CP Hàng tiêu dùng MASSAN	-	-	332.970.000	-
CÔNG TY TNHH SONY ELECTRONICS VIỆT NAM	-	-	60.247.930	-
CÔNG TY TNHH FONTERRA BRANDS (VIỆT NAM)	-	-	502.914.000	-
CÔNG TY CỔ PHẦN ELMICH	261.360.000	-	459.387.936	-
CÔNG TY TNHH GALDERMA VIỆT NAM	146.561.400	-	366.134.440	-
CÔNG TY TNHH ESME QUÁ ĐẸP VIỆT NAM	207.540.000	-	36.180.000	-
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ GIAO HÀNG NHANH	211.523.400	-	-	-
Các khách hàng khác	17.694.938.310	-	18.814.976.331	-
Tổng	**44.956.174.209**	**-**	**53.523.787.693**	**-**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
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	-
Công ty TNHH TM và XD Đỗ Thiết	263.166.000	-	263.166.000	-
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG CÔNG NGHỆ APA	2.249.987.890	-	-	-
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐẠI TRƯỜNG THỊNH	700.000.000	-	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI & XÂY DỰNG NỘI THẤT TỨ GIA	312.267.555	-	-	-
CÔNG TY TNHH THỦ CÔNG MỸ NGHỆ KIM CHÍNH	114.843.750	-	58.217.925	-
Các nhà cung cấp khác	233.936.719	-	27.447.654	-
Tổng	**3.874.201.914**	**-**	**739.633.641**	**-**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**5.021.059.257**	**-**	**4.450.002.218**	**-**
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	1.650.904.204	-	1.031.463.204	-
- Phải thu khác	3.370.155.053	-	3.418.539.014	-
+ Phải thu thuế GTGT nhà thầu	*3.358.030.094*	-	*2.687.059.695*	-
+ Phải thu khác	*12.124.959*	-	*731.479.319*	-
Dài hạn	**245.226.241**	**-**	**1.213.751.893**	**-**
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn	245.226.241	-	1.213.751.893	-
Tổng	**5.266.285.498**	**-**	**5.663.754.111**	**-**

(i): Bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng được Công ty sử dụng để cầm cố tại thời điểm 30/09/2026 cho mục đích bảo đảm khoản vay tại các Ngân hàng thương mại và các khoản đặt cọc thuê văn phòng, bảo đảm thực hiện hợp đồng; Chi tiết như sau:

- Các khoản đặt cọc thuê văn phòng tại Hà Nội và chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh và của công ty con với số tiền là 850.904.204 đồng.
- Các khoản bảo lãnh đảm bảo hợp đồng với số tiền là 800.000.000 đồng.

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ngắn hạn	**84.529.743**	**74.145.371**
- Chi phí thuê văn phòng	25.000.000	25.000.000
- Thuê chỗ đặt máy chủ	21.054.194	28.000.000
- Công cụ dụng cụ phân bổ	1.404.886	15.655.371
- Chi phí trả trước khác	37.070.663	5.490.000
Dài hạn	**630.788.329**	**502.842.112**
- Công cụ dụng cụ phân bổ	489.676.675	181.326.003
- Cước internet, thuê chỗ đặt máy chủ	6.536.764	15.856.177
- Chi phí thi công nội thất, PCCC	113.292.294	280.529.594
- Chi phí trả trước dài hạn khác	21.282.596	25.130.338
Tổng	**715.318.072**	**576.987.483**

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH, VÔ HÌNH, HÀNG TỒN KHO

TĂNG, GIẢM HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026 VND		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	32.211.097.205	-	7.733.126.137	-
Hàng hoá	62.457.231	(48.280.715)	409.441.919	(48.280.715)
Hàng gửi đi bán	839.257.850	-	639.216.550	-
Tổng	**33.112.812.286**	**(48.280.715)**	**8.781.784.606**	**(48.280.715)**

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Máy móc và thiết bị*	*Tổng*
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2026	17.151.503.545	336.593.455	189.701.819	17.677.798.819
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**17.151.503.545**	**336.593.455**	**189.701.819**	**17.677.798.819**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2026	11.409.146.081	336.593.455	189.701.819	11.935.441.355
Khấu hao trong kỳ	1.271.165.904	-	-	1.271.165.904
Tăng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**12.680.311.985**	**336.593.455**	**189.701.819**	**13.206.607.259**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2026	5.742.357.464	-	-	5.742.357.464
Tại ngày 30/09/2026	**4.471.191.560**	-	-	**4.471.191.560**

Danh mục các TSCĐ hữu hình hiện đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại
Tên tài sản						
Phương tiện vận tải, truyền dẫn						
Xe ô tô BMW520 i	2.186.981.818	2.186.981.818	-	2.186.981.818	2.186.981.818	-
Xe ô tô BMW 420i	1.812.000.000	1.812.000.000	-	1.812.000.000	1.812.000.000	-
Xe ô tô BMW 730Li	4.680.326.000	3.667.513.519	1.012.812.481	4.680.326.000	3.082.472.769	1.597.853.231
Xe ô tô JeepWrangler Unlimited Sahara	2.463.856.000	1.095.047.111	1.368.808.889	2.463.856.000	787.065.111	1.676.790.889
Xe ô tô VOLKSWAGEN 30M.648.86	2.269.589.818	472.831.212	1.796.758.606	2.269.589.818	189.132.485	2.080.457.333

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm tin học	*Bản quyền, bằng sáng chế*	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng*
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2026	4.380.511.265	400.000.000	14.506.000.000	19.286.511.265
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**4.380.511.265**	**400.000.000**	**14.506.000.000**	**19.286.511.265**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2026	2.190.255.648	168.273.925	306.237.779	2.664.767.352
Khấu hao trong kỳ	410.672.934	14.999.994	181.324.998	606.997.926
Tăng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác		-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**2.600.928.582**	**183.273.919**	**487.562.777**	**3.271.765.278**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2026	2.190.255.617	231.726.075	14.199.762.221	16.621.743.913
Tại ngày 30/09/2026	**1.779.582.683**	**216.726.081**	**14.018.437.223**	**16.014.745.987**

Danh mục các TSCĐ vô hình hiện đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

Tên tài sản	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại phường Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh	14.506.000.000	716.910.713	13.789.089.287	14.506.000.000	306.237.779	14.199.762.221
Phần mềm						
Bản quyền, phần mềm xử lý số liệu	4.380.511.265	2.371.580.646	2.008.930.619	4.380.511.265	2.190.255.633	2.190.255.632

TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Chi phí mua nhà tại Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate	8.100.000.000	8.100.000.000	4.860.000.000	4.860.000.000
- Chi phí XD tại VP kết hợp nhà ở tại phường Phúc Đồng, Hà Nội	9.649.910.259	9.649.910.259	7.569.558.481	7.569.558.481
Tổng	**17.749.910.259**	**17.749.910.259**	**12.429.558.481**	**12.429.558.481**

11. 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	**16.394.608.538**	-	-	**16.394.608.538**
Nhà và quyền sử dụng đất	16.394.608.538	-	-	16.394.608.538
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**446.276.833**	**373.249.953**	-	**819.526.786**
Nhà và quyền sử dụng đất	446.276.833	373.249.953	-	819.526.786
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**15.948.331.705**	**(373.249.953)**	-	**15.575.081.752**
Nhà và quyền sử dụng đất	15.948.331.705	(373.249.953)	-	15.575.081.752
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
NGUYÊN GIÁ	**222.569.485.770**	**34.894.596.439**	-	**257.464.082.209**
Nhà và quyền sử dụng đất	222.569.485.770	34.894.596.439	-	257.464.082.209
Trong đó: Mua thửa đất 421 tờ bản đồ số 293, Tân Cảng, phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh		*34.400.000.000*		*34.400.000.000*
TỔN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**222.569.485.770**	**34.894.596.439**	-	**257.464.082.209**
Nhà và quyền sử dụng đất	222.569.485.770	34.894.596.439	-	257.464.082.209

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 (chờ cho thuê) 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 30/09/2026 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 Báo cáo Tình hình tài chính.

Danh mục các bất động sản đầu tư hiện đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
Bất động sản đầu tư	**Nguyên giá**	**Giá trị HMLK**	**Giá trị còn lại**	**Nguyên giá**	**Giá trị HMLK**	**Giá trị còn lại**
Biệt thự B8-12 Xanh VILLA Thạch Thất	29.213.879.040	-	29.213.879.040	29.213.879.040	-	29.213.879.040
Biệt thự số C727 Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long	20.400.000.000	-	20.400.000.000	20.400.000.000	-	20.400.000.000
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	29.011.606.200	-	29.011.606.200	29.011.606.200	-	29.011.606.200
Thửa đất 14, 15 và 16 ở tổ 14 Sài Đồng, phường Phúc Lợi, Hà Nội;	27.470.000.000	-	27.470.000.000	27.470.000.000	-	27.470.000.000
Thửa đất 614+615+616 tờ bản đồ số 46 tại 793/57/1 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, TP Hồ Chí Minh;	42.009.000.000	-	42.009.000.000	42.009.000.000	-	42.009.000.000
Thửa đất 664, 665, 666 tờ bản đồ số 142, phường An Nhơn, TP. Hồ Chí Minh;	51.261.529.000	-	51.261.529.000	51.261.529.000	-	51.261.529.000
Thửa đất 421 tờ bản đồ số 293 Tân Cảng, phường Thạnh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh	34.575.776.000	-	34.575.776.000	-	-	-
Thửa đất tại KTX Đông Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	14.317.738.325	-	14.317.738.325	14.317.738.325	-	14.317.738.325
Sàn văn phòng tại 459C Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội	10.756.343.829	412.318.786	10.344.025.043	10.756.343.829	180.025.447	10.576.318.382

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Meta Platforms Ireland Limited	25.865.063.047	19.522.228.974
Google Asia Pacific Pte. Ltd	847.023.756	847.807.354
TIKTOK PTE. Ltd	2.263.552.389	3.904.975.774
Công ty TNHH Google Việt Nam	6.058.596.170	9.271.799.336
Công ty TNHH Phát triển thương mại và dịch vụ Cao Minh	178.760.000	164.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VÀ TRUYỀN THÔNG AWING VIỆT NAM	552.093.300	32.076.000
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KHỞI NGHIỆP QUỐC GIA	71.366.400	72.566.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và đào tạo Nam Thiên Phú	-	389.400.892
Công ty cổ phần Forza	-	241.038.720
Bà Mai Lệ Quyên	410.897.371	410.897.371
Ông Tô Viết Mười	-	800.000.000
Công ty BEAUTYMAKERS. Co., Ltd	76.769.606	76.941.709
Công ty TNHH VT Media	74.800.800	528.644.880
Công ty CP Dịch vụ quảng cáo và truyền thông Schannel	-	876.139.200
Công ty cổ phần Nomad Managemest Vietnam	-	432.000.000
CÔNG TY TNHH THE FIRST MANAGEMENT	135.000.000	-
HỘ KINH DOANH NGUYỄN QUỐC PHONG	230.260.500	-
CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS VINALINK	244.651.213	-
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS VINALINK	813.935.304	-
Các nhà cung cấp khác	774.140.739	7.937.433.554
Tổng	**38.596.910.595**	**45.507.949.764**

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Công ty TNHH Văn hóa và Truyền thông AZ VN	-	286.200.000
CÔNG TY CP MAT GROUP	1.712.978.014	290.517.578
Công ty TNHH y tế Việt Tiến	116.424.000	315.057.600
CÔNG TY CP THỜI TRANG VÀ MỸ PHẨM DUY ANH	544.968.178	226.605.686
Công ty KOREAEUNDAN CO., LTD	-	482.881.004
Công ty CP Công nghệ FIRST AI	-	300.354.972
CÔNG TY CP KITA INVEST	-	216.483.606
Công ty CP Tập đoàn RUBYLIFE	-	442.422.000
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN KITA GROUP	-	200.000.000
CÔNG TY CP VIỆN MẮT QUỐC TẾ VIỆT - NGA	800.926.199	-
CÔNG TY TNHH THIẾT BỊ CHĂM SÓC Y TẾ ĐẠI GIA ĐÌNH PHƯƠNG ĐÔNG	699.999.999	-
CÔNG TY CP REVIEW THÔNG MINH	2.859.434.826	-
CÔNG TY CP DU LỊCH VIETRAVEL - CHI NHÁNH HÀ NỘI	475.772.000	-
CÔNG TY TNHH K-PARTNER	483.798.595	-
CÔNG TY TNHH LEONARDO	858.600.000	-
CÔNG TY CP VIỆN MẮT QUỐC TẾ VIỆT – NGA	162.000.000	-
CÔNG TY CP VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẢO TÍN MẠNH HẢI	899.181.000	-
CÔNG TY CP NHỰA TÂN Á ĐẠI THÀNH	-	342.603.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	-	588.600.000
Các khách hàng khác	6.028.671.552	5.581.180.249
Tổng	**15.642.754.363**	**9.272.905.695**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã nộp trong kỳ (VND)	30/09/2026 (VND)
Phải nộp	**14.737.702.633**	**21.139.577.853**	**27.132.900.940**	**8.987.926.189**
Ngắn hạn	***14.737.702.633***	***21.139.577.853***	***27.132.900.940***	***8.987.926.189***
Thuế giá trị gia tăng	4.264.005.119	4.227.365.204	7.771.597.800	719.772.523
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.450.942.968	2.657.970.534	5.721.004.013	2.631.456.132
Thuế thu nhập cá nhân	1.061.348.718	2.402.749.258	2.739.245.626	724.852.350
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	3.961.405.828	11.851.492.857	10.901.053.501	4.911.845.184
Dài hạn				
Phải thu	**424.573.253**	**302.116.594**	**485.946.631**	**608.403.290**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.777.306	-	243.546.643	337.323.949
Thuế thu nhập cá nhân	330.795.947	302.116.594	242.399.988	271.079.341

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.323.609.943**	**4.812.766.449**
Chi phí lãi vay phải trả	-	78.421.862
Chi phí phải trả khác	1.323.609.943	4.734.344.587
Dài hạn	**-**	**-**
Tổng	**1.323.609.943**	**4.812.766.449**

16. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**189.502.830**	**488.832.498**
- Doanh thu cho thuê văn phòng	189.502.830	237.854.546
- Doanh thu chưa thực hiện khác	-	250.977.952
Dài hạn	**-**	**-**
Tổng	**189.502.830**	**488.832.498**

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.088.427.686**	**866.684.118**
Kinh phí công đoàn	159.012.226	178.194.166
Bảo hiểm xã hội	310.289.100	-
Bảo hiểm y tế	55.003.050	-
Bảo hiểm thất nghiệp	24.336.400	400
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	180.608.431	130.696.826
Các khoản phải trả khác	359.178.479	557.792.726
Dài hạn	**300.000.000**	**300.000.000**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	300.000.000	300.000.000
Tổng	**1.388.427.686**	**1.166.684.118**

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/09/2026 (VND)	Trong kỳ		01/01/2026 (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	**63.867.552.085**	**212.783.572.760**	**214.851.000.000**	**65.934.979.325**
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm (i)	63.867.552.085	182.783.572.760	174.851.000.000	55.934.979.325
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Thăng Long (ii)	-	30.000.000.000	40.000.000.000	10.000.000.000
Dư nợ tín dụng	**2.269.386.157**	**21.710.047.565**	**21.478.059.490**	**2.037.398.082**
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm (ii)	2.269.386.157	21.710.047.565	21.478.059.490	2.037.398.082
Tổng	**66.136.938.242**	**234.493.620.325**	**236.329.059.490**	**67.972.377.407**

(i) 'Hợp đồng cấp tín dụng số HKI-HĐCTD/25080 ngày 23/07/2025, hạn mức cấp tín dụng 70.000.000.000 VND (hạn mức bảo lãnh ngắn hạn 20.000.000.000 VND), 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 tháng kể từ ngày giải ngân, chịu lãi suất từ 8,40%/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) 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.

19. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 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	3.324.295.458	3.342.263.504
Tổng	**3.324.295.458**	**3.342.263.504**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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 chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư đầu năm trước	**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 điều lệ	-	-	-	-	10.357.550.000	10.357.550.000
Chênh lệch tỷ giá	-	-	(1.902.750.801)	-	-	(1.902.750.801)
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	18.792.517.616	3.202.504.134	21.995.021.750
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	(731.914.362)	(731.914.362)
Giảm do công ty liên kết giải thể	-	-	-	(2.549.417.449)	(886.982.324)	(3.436.399.773)
Giảm khác	-	-	-	-	(916.850.878)	(916.850.878)
Số dư cuối năm trước/đầu kỳ này	**213.805.210.000**	**34.940.000**	**(3.253.344.337)**	**138.679.795.333**	**63.170.798.368**	**412.437.399.363**
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	7.083.088.097	3.294.332.735	10.377.420.832
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	3.123.608.539	-	-	3.123.608.539
Tăng khác	-	-	-	76.058.030	-	76.058.030
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	(621.000.000)	(621.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	**213.805.210.000**	**34.940.000**	**(129.735.798)**	**145.838.941.460**	**65.844.131.104**	**425.393.486.766**

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần (sửa đổi lần thứ 22 ngày 20 tháng 8 năm 2025), vốn điều lệ của Công ty là 213.805.210.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: là 213.805.210.000 VND). Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ông Nguyễn Khánh Trình	91.743.270.000	71.743.270.000
FSN Asia Private Ltd	41.659.430.000	71.659.430.000
Ông Vương Quang Long	12.500.000.000	-
Các cổ đông khác	67.902.510.000	70.402.510.000
Tổng	**213.805.210.000**	**213.805.210.000**

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

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	213.805.210.000	213.805.210.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	213.805.210.000	213.805.210.000
Cổ tức:		

Cổ phiếu

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 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

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	30/09/2026	01/01/2026
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	3.088.339.899	3.528.536.849
Trên 01 năm đến 05 năm	3.923.369.080	6.113.056.836
Tổng	**7.011.708.979**	**9.641.593.685**

Ngoại tệ các loại	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Đô la Mỹ (USD)	15.424,95	28.710,18
Tương đương VND	*398.067.431*	*751.895.410*

Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp tại ngày 30/09/2026:

a. Tài sản khác

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Giá trị VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1.	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	Các khoản phải thu khác	165.000.000	Bảo đảm thực hiện hợp đồng với Công ty AEON ENTERTAINMENT Việt Nam	Bảo đảm thực hiện hợp đồng	24/02/2026
2.	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	Các khoản phải thu khác	16.848.000	Bảo đảm thực hiện hợp đồng với Công ty AEON ENTERTAINMENT Việt Nam	Bảo đảm thực hiện hợp đồng	31/01/2027
3.	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	Các khoản phải thu khác	800.000.000	Bảo đảm thực hiện hợp đồng với Công ty LG	Bảo đảm thực hiện hợp đồng	23/04/2027

22. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin và các dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính, các ngành nghề kinh doanh khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong hoạt động của Công ty và các công ty con. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày chủ yếu liên quan đến hoạt động kinh doanh chính nói trên.

Bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin và các dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính, hoạt động này diễn ra tại Việt Nam. Trong kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty không có doanh thu tại các nước khác ngoài Việt Nam chiếm tỷ trọng trên 10%, theo đó Công ty không lập báo cáo tài chính bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 30/09/2026

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	*176.231.344.678*	*221.845.089*	-	*176.453.189.767*
Tổng doanh thu thuần	**176.231.344.678**	**221.845.089**	-	**176.453.189.767**
Chi phí kinh doanh	***169.089.891.166***	**85.896.622**	-	***169.175.787.788***
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	*149.608.252.450*	*85.896.622*	-	*149.694.149.072*
- Chi phí bán hàng	*11.828.921.730*	-	-	*11.828.921.730*
- Chi phí QLDN	*7.652.716.986*	-	-	*7.652.716.986*
Kết quả HĐKD	**7.141.453.512**	**135.948.467**	-	**7.277.401.979**
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	*611.480.921*	*611.480.921*
- Lợi nhuận khác	-	-	*(290.858.478)*	*(290.858.477)*
- LN/(lỗ) trước thuế	**7.141.453.512**	**135.948.467**	**320.622.443**	**7.598.024.422**

Chỉ tiêu	KD quảng cáo, hàng hóa	KD BĐS đầu tư	*Đầu tư tài chính*	*Tổng cộng*
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.449.839.926	-	-	36.449.839.926
Các khoản đầu tư tài chính	-	-	131.732.438.369	131.732.438.369
Các khoản phải thu	54.096.661.621	-	-	54.096.661.621
Hàng tồn kho	24.566.915.135	-	-	24.566.915.135
Tài sản khác	23.324.760.249	-	-	23.324.760.249
Tài sản cố định	20.485.937.547	-	-	20.485.937.547
Bất động sản đầu tư	-	273.039.163.961	-	273.039.163.961
Tổng tài sản	**158.924.114.478**	**273.039.163.961**	**131.732.438.369**	**563.695.716.808**
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	134.677.934.584	-	-	134.677.934.584
Nợ dài hạn	3.624.295.458	-	-	3.624.295.458
Tổng nợ phải trả	**138.302.230.042**	-	-	**138.302.230.042**

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	3.442.497.398	589.489.796
Doanh thu cung cấp dịch vụ	173.142.181.844	116.380.102.390
Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	221.845.089	137.004.546
Tổng	**176.806.524.331**	**117.106.596.732**

Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	353.334.564	82.519.618
Tổng	**353.334.564**	**82.519.618**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	685.415.890	160.399.919
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	148.922.836.560	102.613.336.828
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	85.896.622	77.153.763
Tổng	**149.694.149.072**	**102.850.890.510**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, trái phiếu, tiền cho vay	1.774.902.555	1.441.418.787
Lãi chênh lệch tỷ giá	28.006.034	500.655.693
Tổng	**1.802.908.589**	**1.942.074.480**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chi phí đi vay	1.221.848.947	609.513.684
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(30.949.507)	-
Chi phí tài chính khác	528.228	436.314
Tổng	**1.191.427.668**	**609.949.998**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	3.503.764.888	3.457.567.641
Chi phí đồ dùng văn phòng	459.225.252	77.989.525
Chi phí khấu hao TSCĐ	433.814.118	373.372.452
Thuế, phí và lệ phí	278.555.904	35.375.533
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.896.647.527	2.989.614.163
Chi phí khác bằng tiền	80.709.297	225.211.573
Tổng	**7.652.716.986**	**7.159.130.887**
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	8.493.233.578	6.417.464.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.333.899.263	599.985.316
Chi phí khác bằng tiền	1.788.889	281.704.107
Tổng	**11.828.921.730**	**7.299.153.667**

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Thu nhập khác	**6.850.946**	**2.623.006**
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ và CCDC	-	-
- Các khoản khác	6.850.946	2.623.006
Chi phí khác	**297.709.424**	**305.588.418**
- Chi phí khấu hao xe không hợp lý	192.240.492	223.564.184
- Chi phí khấu hao BĐS trong thời gian chờ cho thuê	46.985.538	-
- Truy thu thuế và phạt vi phạm hành chính	-	349.634
- Các khoản khác	58.483.394	81.674.600
Thu nhập khác/Chi phí khác (thuần)	**(290.858.478)**	

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	1.379.602.485	403.916.177
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH kỳ này	7.979.400	-
Tổng	**1.387.581.885**	**403.916.177**

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(371.547.523)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(1.857.737.615)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**-**	**(371.547.523)**

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, cụ thể như sau:

	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.444.367.051	31.660.653
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.444.367.051	31.660.653
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	21.380.521	21.380.521
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**208**	**1**

31. 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 482,5 m^2 văn phòng tại số 2 Kim Giang, Phường Khương Đình, TP. Hà Nội 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 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. Tại ngày 30/09/2026, 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.

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Mạng Quảng Cáo Thông Minh	Công ty liên kết
Công ty TNHH VKIDS Việt Nam	Công ty liên kết
Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể
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 CPN Vietair	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Bán hàng				
Công ty cổ phần JobsGO	Cùng TVQL chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	610.602.953	672.936.756
Công ty CP Thương mại và dịch vụ CPN Vietair	Cùng TVQL chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	8.184.176	-
Tổng			**618.787.129**	**672.936.756**
Mua dịch vụ				
Công ty CP Thương mại và dịch vụ CPN Vietair	Cùng TVQL chủ chốt	Mua dịch vụ	15.632.274	6.964.048

Số dư với các bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng		-	**346.679.527**
Công ty cổ phần JobsGO	Cùng TVQL chủ chốt	-	346.679.527
Người mua trả trước		**27.316.515**	-
Công ty cổ phần JobsGO	Cùng TVQL chủ chốt	27.316.515	-
Phải trả người bán		**16.013.909**	**23.480.543**
Công ty CP Thương mại và dịch vụ CPN Vietair	Cùng TVQL chủ chốt	16.013.909	23.480.543

33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO

Ngày 01/10/2026, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Clever Group thông qua Nghị quyết số 09/2026/NQ-HĐQT về kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 dự kiến thảo luận và thông qua các vấn đề liên quan để Bổ sung ngành, nghề kinh doanh; sửa đổi Điều lệ và các nội dung khách thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

34. THÔNG TIN KHÁC

Nguyễn Thị Nga
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đỗ Nữ Đức Hiền
Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

CLEVER GROUP CORPORATION

No.: 1030B/2026/CV-ADG
Re: Explanation of business results in the Q3/2026 consolidated financial statements

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hanoi, 30 October 2026

To: - THE STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM
- HOCHIMINH STOCK EXCHANGE

Clever Group Corporation (Stock Code: ADG) (hereinafter referred to as the "Company") would like to extend its respectful greetings to your esteemed authorities.

Pursuant to the Income Statement of Clever Group Corporation in the consolidated Financial Statements ("FS") for the three-month period from 01 July 2026 to 30 September 2026,

The Company hereby provides the following explanation for the fluctuation (of more than 10%) in profit after corporate income tax ("CIT") for Q3/2026 compared with the same period of the previous year:

Unit: VND

Item	Q3/2026	Q3/2025
Net revenue from sales of goods and rendering of services	176,453,189,767	117,024,077,114
Cost of goods sold	149,694,149,072	102,850,890,510
Gross profit	26,759,040,695	14,173,186,604
Financial income	1,802,908,589	1,942,074,480
Net operating profit	7,888,882,900	1,047,026,532
Profit after CIT	6,210,442,537	711,692,466

The Company's consolidated profit after CIT for the reporting period reached VND 6.21 billion, an increase of VND 5.50 billion (approximately 8.7 times) compared with the same period in 2025 (VND 0.71 billion). The main reasons for this difference are as follows:

➢ Strong growth in net revenue drove a significant improvement in gross profit:

In Q3/2026, net revenue from sales of goods and rendering of services reached VND 176.45 billion, an increase of VND 59.43 billion (+50.8%) compared with Q3/2025 (VND 117.02 billion), mainly driven by the Company's advertising business and sales of goods.

Cost of goods sold increased by 45.5%, lower than the revenue growth rate, reflecting the effectiveness of operational optimisation and the expansion of partnerships.

As a result, gross profit from sales of goods and rendering of services for the period reached VND 26.76 billion, an increase of VND 12.59 billion (+88.8%) compared with Q3/2025 (VND 14.17 billion), and the gross profit margin improved from 12.1% to 15.2%.

➢ Operating expenses were kept under control, increasing in line with the scale of business:

Selling expenses in Q3/2026 increased by VND 4.53 billion (+62.1%), mainly due to

higher staff costs for market expansion and higher outsourced service costs for sales activities to support the larger revenue scale.

General and administrative expenses increased slightly by VND 0.49 billion (+6.9%). However, selling and administrative expenses grew much more slowly than gross profit (+88.8%), helping to optimise net operating profit.

In summary, the strong revenue growth from the Company's core business activities during the period and the marked improvement in gross profit margin were the main drivers of the sharp increase in net operating profit. This resulted in a 772.6% growth in consolidated profit after CIT in Q3/2026 compared with Q3/2025.

For further details on these items, please refer to the Q3/2026 consolidated FS.

The above is the explanation of Clever Group Corporation regarding the difference in profit after CIT in the Q3/2026 consolidated FS compared with the same period of the previous year. We hereby certify that the above information is true and accurate, and we take full legal responsibility for the content of the disclosed information.

Sincerely yours./.

Recipients:
- As addressed above;
- Filed: Company records.

FOR AND ON BEHALF OF
CLEVER GROUP CORPORATION

CÔNG TY CỔ PHẦN CLEVER GROUP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Khánh Trình

CLEVER GROUP CORPORATION
3rd Floor, G1, Five Star Building, 2 Kim Giang,
Khuong Dinh Ward, Hanoi City, Vietnam

CLEVER GROUP CORPORATION
(Incorporated in the Socialist Republic of Vietnam)

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the reporting period from July 1, 2026 to September 30, 2026

CONTENTS

CONTENTS	PAGES
REPORT OF THE EXECUTIVE BOARD	1 - 3
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	4 - 5
CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS REPORT	6
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	7
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	8 - 35

CLEVER GROUP CORPORATION
3rd Floor, G1, Five Star Building, 2 Kim Giang,
Khuong Dinh Ward, Hanoi City, Vietnam

REPORT OF THE EXECUTIVE BOARD

The Executive Board of Clever Group Corporation (hereinafter referred to as the "Company") submits this report together with the Company's consolidated financial statements for the financial reporting period from July 1, 2026 to September 30, 2026.

BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE BOARD

The members of the Board of Directors and the Executive Board who have operated the Company during the reporting period and up to the date of this report include:

Board of Directors

Mr. Nguyen Khanh Trinh	Chairman
Ms. Don Nu Duc Hien	Vice Chairwoman
Mr. Tran Dong Au	Member
Mr. Seo JeongKyo	Member
Mr. Tran Anh Nam	Independent Member

Executive Board

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

RESPONSIBILITIES OF THE EXECUTIVE BOARD

The Executive Board of the Company is responsible for preparing the consolidated financial statements that give a true and fair view of the consolidated financial position of the Company as at September 30, 2026, as well as its consolidated business performance and consolidated cash flows for the reporting period then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and the legal regulations relevant to the preparation and presentation of consolidated financial statements. In preparing these consolidated financial statements, the Executive Board of the Company is required to:

- Select suitable accounting policies and apply them consistently;
- Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed 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; and
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting the consolidated financial statements so as to minimize errors and fraud.

REPORT OF THE EXECUTIVE BOARD (Continued)

The Executive Board is responsible for ensuring that proper accounting records are kept to reflect, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Company and that the consolidated financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and the legal regulations relevant to the preparation and presentation of consolidated financial statements. The Executive Board 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.

For and on behalf of the Executive Board,

(Signed and sealed)

Don Nu Duc Hien
Director
Hanoi, October 29, 2026

APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Directors approves the accompanying consolidated financial statements. These consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Company as at September 30, 2026, as well as its business performance and cash flows for the 3-month operating period then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and the legal regulations relevant to the preparation and presentation of financial statements.

For and on behalf of the Board of Directors,

(Signed and sealed)

Nguyen Khanh Trinh
Chairman of the Board of Directors
Hanoi, October 29, 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at September 30, 2026

ASSETS	CODE	NOTE	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. SHORT-TERM ASSETS	**100**		**188,595,746,777**	**219,455,763,604**
I. Cash and cash equivalents	**110**	4	**36,449,839,926**	**37,602,713,131**
1. Cash	111		36,449,839,926	37,602,713,131
II. Short-term financial investments	**120**	5	**68,783,494,675**	**111,356,865,000**
1. Trading securities	121		8,421,744,463	8,922,379,463
2. Provision for decline in value of trading securities (*)	122		(517,054,463)	(406,414,463)
3. Held-to-maturity investments	123		60,878,804,675	102,840,900,000
III. Short-term receivables	**130**		**53,851,435,380**	**60,476,743,297**
1. Short-term trade receivables	131	6	44,956,174,209	53,523,787,693
2. Short-term advances to suppliers	132	7	3,874,201,914	739,633,641
3. Other short-term receivables	135	8	5,021,059,257	6,213,321,963
IV. Inventories	**140**	10	**24,566,915,135**	**8,733,503,891**
1. Inventories	141		24,568,208,167	8,781,784,606
2. Provision for decline in value of inventories (*)	142		(1,293,032)	(48,280,715)
V. Short-term biological assets	**150**		-	-
VI. Other short-term assets	**160**		**4,944,061,661**	**1,313,963,710**
1. Short-term prepaid expenses	161	9	84,529,743	74,145,371
2. Deductible VAT	162		4,251,128,628	815,245,086
3. Taxes and other amounts receivable from the State	163	14	608,403,290	424,573,253
B. LONG-TERM ASSETS	**200**		**375,099,970,031**	**342,832,479,136**
I. Long-term receivables	**210**		**245,226,241**	**1,213,751,893**
1. Other long-term receivables	215	8	245,226,241	1,213,751,893
II. Fixed assets	**220**		**20,485,937,547**	**22,364,101,377**
1. Tangible fixed assets	221	10	4,471,191,560	5,742,357,464
- Historical cost	*222*		*17,677,798,819*	*17,677,798,819*
- Accumulated depreciation (*)	*223*		*(13,206,607,259)*	*(11,935,441,355)*
2. Intangible fixed assets	227	10	16,014,745,987	16,621,743,913
- Historical cost	*228*		*19,286,511,265*	*19,286,511,265*
- Accumulated depreciation (*)	*229*		*(3,271,765,278)*	*(2,664,767,352)*
III. Long-term biological assets	**230**		-	-
IV. Investment properties	**240**	11	**273,039,163,961**	**238,517,817,475**
- Historical cost	*241*		*273,858,690,747*	*238,964,094,308*
- Accumulated depreciation	*242*		*(819,526,786)*	*(446,276,833)*
V. Long-term assets in progress	**250**	10	**17,749,910,259**	**12,429,558,481**
1. Construction in progress	252		17,749,910,259	12,429,558,481
VI. Long-term financial investments	**260**	5	**62,948,943,694**	**67,804,407,798**
1. Investments in joint ventures and associates	262		4,883,883,701	4,808,089,668
2. Equity investments in other entities	263		3,000,000,000	3,000,000,000
3. Provision for impairment of long-term investments in other entities	264		(1,089,081,870)	(1,089,081,870)
4. Long-term held-to-maturity investments	265		56,154,141,863	61,085,400,000
VII. Other long-term assets	**270**		**630,788,329**	**502,842,112**
1. Long-term prepaid expenses	271	9	630,788,329	502,842,112
TOTAL ASSETS	**280**		**563,695,716,808**	**562,316,268,165**

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (Continued)

As at September 30, 2026

RESOURCES	CODE	NOTE	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. LIABILITIES	**300**		**138,302,230,042**	**149,878,868,802**
I. Short-term liabilities	**310**		**134,677,934,584**	**146,236,605,298**
1. Short-term trade payables	311	12	38,596,910,595	45,507,949,764
2. Short-term advances from customers	312	13	15,642,754,363	9,272,905,695
3. Dividends and profits payable	313		-	-
4. Taxes and amounts payable to the State	314	14	8,987,926,189	14,737,702,633
5. Payables to employees	315		2,711,864,736	2,577,386,734
6. Short-term accrued expenses	316	15	1,323,609,943	4,812,766,449
7. Short-term unearned revenue	319	16	189,502,830	488,832,498
8. Other short-term payables	320	17	1,088,427,686	866,684,118
9. Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	18	66,136,938,242	67,972,377,407
II. Long-term liabilities	**330**		**3,624,295,458**	**3,642,263,504**
1. Other long-term payables	338	17	300,000,000	300,000,000
2. Deferred tax liabilities	342	19	3,324,295,458	3,342,263,504
B. OWNER'S EQUITY	**400**	**20**	**425,393,486,766**	**412,437,399,363**
1. Owner's 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 differences	417		(129,735,798)	(3,253,344,338)
4. Undistributed profit after tax	421		145,838,941,460	138,679,795,333
- Undistributed profit after tax accumulated to the end of the previous period	*421a*		*138,755,853,363*	*119,887,277,717*
- Undistributed profit after tax of the current period	*421b*		*7,083,088,097*	*18,792,517,616*
5. Non-controlling interests	429		65,844,131,104	63,170,798,368
TOTAL RESOURCES	**440**		**563,695,716,808**	**562,316,268,165**

(Signed)

Nguyen Thi Nga
Preparer/Chief Accountant

(Signed and sealed)

Don Nu Duc Hien
Director
Hanoi, October 29, 2026

CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS REPORT

For the accounting period from July 1, 2026 to September 30, 2026

Unit: VND

ITEMS	CODE	NOTE	Third quarter of 2026	Third quarter of 2025	Year-to-date 2026	Year-to-date 2025
1. Revenue from sales and services	01	23	176,806,524,331	117,106,596,732	431,475,876,478	315,455,526,746
2. Revenue deductions	02		353,334,564	82,519,618	819,510,422	82,870,527
3. Net revenue from sales and services	**10**		**176,453,189,767**	**117,024,077,114**	**430,656,366,056**	**315,372,656,219**
4. Cost of goods sold	11	24	149,694,149,072	102,850,890,510	362,713,057,119	273,604,364,125
5. Gross profit from sales and services	**20**		**26,759,040,695**	**14,173,186,604**	**67,943,308,937**	**41,768,292,094**
6. Gain/loss on disposal of investment properties	21		-	-	-	-
7. Financial income	22	25	1,802,908,589	1,942,074,480	5,111,734,514	6,898,386,913
8. Financial expenses	23	26	1,191,427,668	609,949,998	3,421,097,883	3,518,189,653
- In which: Interest expense	*23*		*1,221,848,947*	*609,513,684*	*3,296,810,413*	*1,781,199,894*
9. Share of profit/loss of JVs and associates	24		-	-	(264,000)	(72,849,510)
10. Selling expenses	25	27	11,828,921,730	7,299,153,667	32,932,711,335	20,589,126,693
11. General and administrative expenses	26	27	7,652,716,986	7,159,130,887	22,591,787,069	21,488,184,508
12. Net profit from operating activities	**30**		**7,888,882,900**	**1,047,026,532**	**14,109,183,164**	**2,998,328,643**
13. Other income	31	28	6,850,946	2,623,006	68,181,863	1,406,552,886
14. Other expenses	32	28	297,709,424	305,588,418	1,159,941,707	1,633,298,138
15. Other profit	**40**		**(290,858,478)**	**(302,965,412)**	**(1,091,759,844)**	**(226,745,252)**
16. Total accounting profit before tax	**50**		**7,598,024,422**	**744,061,120**	**13,017,423,320**	**2,771,583,391**
17. Current CIT expense	51	29	1,387,581,885	403,916,177	2,657,970,534	1,511,682,875
18. Deferred CIT expense	52		-	(371,547,523)	(17,968,046)	-
19. Profit after corporate income tax	**60**		**6,210,442,537**	**711,692,466**	**10,377,420,832**	**1,259,900,516**
20. Profit after tax of the Parent Company	61		4,444,367,051	31,660,653	7,083,088,097	71,582,598
21. Profit after tax of non-controlling interests	62		1,766,075,486	680,031,813	3,294,332,735	1,188,317,918
22. Basic earnings per share	70	30	208	1	331	3
23. Diluted earnings per share	71		-	-	-	-

(Signed)

Nguyen Thi Nga
Preparer/Chief Accountant

(Signed and sealed)

Don Nu Duc Hien
Director
Hanoi, October 29, 2026

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

For the financial reporting period (from July 1, 2026 to September 30, 2026)

Unit: VND

ITEMS	CODE	3-month accounting period ended 30/09/2026	3-month accounting period ended 30/09/2025
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. Profit before tax	**01**	**13,017,423,320**	**2,771,583,391**
2. Adjustments for			
- Depreciation of fixed assets	02	2,251,413,783	2,022,483,466
- Provisions	03	63,652,317	(220,032,335)
- FX (gains)/losses on revaluation of foreign currency monetary items	04	124,138,927	(367,732,121)
- (Gains)/losses from investing activities	05	(4,652,187,771)	(8,630,305,861)
- Interest expense	06	3,296,810,413	1,781,199,894
3. Operating profit before changes in working capital	**08**	**14,101,250,989**	**(2,642,803,566)**
- (Increase)/decrease in receivables	09	1,400,724,320	13,739,869,607
- (Increase)/decrease in inventories	10	(15,786,423,561)	(7,557,438,015)
- Increase/(decrease) in payables (excluding interest and CIT payable)	11	(3,088,109,011)	2,435,245,682
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12	(105,272,083)	376,977,924
- (Increase)/decrease in trading securities	14	500,635,000	(5,922,997,128)
- Interest paid	15	(3,296,810,413)	(1,740,594,381)
- Corporate income tax paid	16	(5,721,004,013)	(4,666,332,684)
Net cash flows from operating activities		**(11,995,008,772)**	**(5,978,072,561)**
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
1. Purchase and construction of fixed and other long-term assets	21	(40,219,872,717)	(44,058,231,770)
2. Proceeds from liquidation and disposal of fixed assets and other long-term assets	22	0	790,000,000
2. Loans to and purchase of other entities' debt instruments	23	(72,083,977,533)	(171,663,000,000)
3. Loan recoveries and resale of other entities' debt instruments	24	120,463,600,000	181,975,117,009
4. Recovery of equity investments in other entities	26	-	5,093,690,979
5. Interest, dividends and profits received	27	5,149,297,581	6,932,971,035
Net cash flows from investing activities	**30**	**13,309,047,331**	**(20,929,452,747)**
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
1. Proceeds from share issuance and owners' contributions	31	-	384,050,000
2. Proceeds from borrowings	33	234,493,620,325	180,782,470,782
3. Repayments of borrowings	34	(236,329,059,490)	(167,578,685,560)
4. Dividends and profits paid to owners	36	(621,000,000)	(731,914,362)
Net cash flows from financing activities	**40**	**(2,456,439,165)**	**12,855,920,860**
NET CASH FLOWS DURING THE PERIOD	**50**	**(1,142,400,606)**	**(14,051,604,448)**
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	**60**	**37,602,713,131**	**48,628,268,676**
Effect of foreign exchange rate changes	61	(10,472,599)	21,731,137
Cash and cash equivalents at the end of the period	**70**	**36,449,839,926**	**34,598,395,365**

(Signed)

Nguyen Thi Nga
Preparer/Chief Accountant

(Signed and sealed)

Don Nu Duc Hien
Director
Hanoi, October 29, 2026

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

1. GENERAL INFORMATION

Form of capital ownership

Clever Group Corporation (hereinafter referred to as the "Company"), formerly known as Clever Advertising Corporation, was established under the Business Registration Certificate No. 0103026173 dated August 4, 2008 issued for the first time by the Hanoi Department of Planning and Investment. Changes in business lines, charter capital and legal representative of the Company have been approved by the Department of Finance of Hanoi City in the amended Business Registration Certificates, from the first amendment to the 22nd amended Business Registration Certificate No. 0102850165 dated August 20, 2025.

Principal activities

The Company's business line is the provision of information technology services.

The Company's business activities include:
- Information technology services and other computer-related services. Details: Computer services and computer-related services (CPC 841 - 845, CPC 849);
- Advertising. Details: Advertising services (CPC 871, except for tobacco advertising services);
- Management consulting activities. Details: Management consulting services (CPC 865);
- Other business support service activities not elsewhere classified. Details: Telex services (CPC 7523);
- Wholesale of computers, peripheral equipment and software. Details: Exercising the right to wholesale distribution of goods in accordance with the law (Decree 09/2018/ND-CP);
- Retail of computers, peripheral equipment, software and telecommunications equipment in specialized stores. Details: Exercising the right to retail distribution of goods in accordance with the law (Decree 09/2018/ND-CP);
- Software publishing. Details: Software production (CPC 842);
- Computer programming. Details: Software implementation services (CPC 842);
- Computer consultancy and computer system administration. Details: Services related to the installation of computer hardware (CPC 841); Computer consultancy and computer system administration (CPC 841, 842);
- Data processing, hosting and related activities. Details: Data processing services (CPC 843) (excluding telecommunications-related data processing); Provision and leasing of information infrastructure such as leasing of internet domain names and websites; Other related services such as real-time sharing of IT equipment (servers, personal computers, mobile devices, etc.) for customers

Normal production and business cycle

The Company's normal production and business cycle does not exceed 03 months.

Corporate structure

The Company's structure includes domestic branches, subsidiaries and associates. As at September 30, 2026, the Company has 01 affiliated office in Hanoi and 02 affiliated branches in Da Nang and Ho Chi Minh City.

Details of the Company's subsidiaries and associates as at September 30, 2026 are as follows:

	Name of subsidiary/associate	Place of incorporation and operation	Ownership ratio	Voting rights ratio	Principal activities
	Subsidiaries		(%)	(%)	
1	PT CleverAds	Indonesia	95	95	Other management consulting
2	Clever Review Corporation	Vietnam	70	70	Advertising services
3	Clever Advertising Myanmar Co., Ltd	Myanmar	99	99	Advertising services
4	Orion Media Joint Stock Company	Vietnam	77	77	Production of media content, brand and product advertising
5	NAH Media Joint Stock Company (*)	Vietnam	83.41	83.41	Production of media content, brand and product advertising
6	CMetric Corporation	Vietnam	88.33	88.33	Information technology services and other computer-related services
7	New Class Education Technology Corporation	Vietnam	97.5	97.5	Educational support services
8	AGlobal Corporation	Vietnam	97.794	97.794	Agency, brokerage and other support service activities related to transportation; provision of sales solutions on cross-border B2B e-commerce channels
9	CleverAds Philippines Corporation	Philippines	54.54	54.54	Advertising services
10	Clever Real Estate Corporation	Vietnam	84.969	84.969	Real estate business
	Associates				
1	Clever Network Advertising Joint Stock Company	Vietnam	40	40	Mobile advertising
2	Vkids Vietnam Company Limited	Vietnam	39	39	Software publishing

(*): Of which, the Company's direct ownership in NAH Media Joint Stock Company is 72% and its indirect ownership through its shareholding in Orion Media Joint Stock Company is 11.41%.

Disclosure of information comparability in the consolidated financial statements

Comparative figures are those of the consolidated financial statements for the reporting period from July 1, 2025 to September 30, 2025.

2. BASIS OF PREPARATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND FINANCIAL YEAR

Basis of preparation of the consolidated financial statements

The accompanying consolidated financial statements are presented in Vietnam Dong ("VND"), under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and the legal regulations relevant to the preparation and presentation of consolidated financial statements.

The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

Basis of translation of subsidiaries' financial statements

PT CleverAds, a subsidiary of the Company, uses Rupiah (IDR) as its accounting currency, and CleverAds Philippines Corporation, a subsidiary of the Company, uses Peso (PHP) as its accounting currency. For the purpose of preparing the Company's statutory consolidated financial statements in Vietnam for the

financial reporting period ended September 30, 2026, the Company translated the financial statements of PT CleverAds prepared in Rupiah (IDR) and of CleverAds Philippines Corporation prepared in Peso (PHP) for the financial reporting period ended September 30, 2026 into Vietnam Dong (VND) on the following basis:

- Assets and liabilities are translated into Vietnam Dong at the actual transaction exchange rate at the end of the period (the average of the bank transfer buying and selling rates of the bank with which the entity regularly transacts at the reporting date);
- Owner's equity (owner's contributed capital, share premium, other capital, bond conversion options) is translated into Vietnam Dong at the actual transaction exchange rate at the date of contribution;
- Foreign exchange differences and asset revaluation differences are translated into Vietnam Dong at the actual transaction exchange rate at the revaluation date;
- Undistributed profit after tax is translated into Vietnam Dong by calculation based on the items of the business results report; the remaining undistributed profit after tax is translated into Vietnam Dong at the carrying exchange rate of the undistributed profit after tax item;
- Items of the business results report and the cash flow statement are translated into Vietnam Dong at the actual transaction exchange rates at the transaction dates. Where the average exchange rate for the accounting period approximates the actual rates at the transaction dates (with the difference not exceeding the spot exchange rate band prescribed by the State Bank of Vietnam), the average rate for the accounting period may be applied (if so elected).

Exchange differences arising on the translation of financial statements prepared in foreign currencies into Vietnam Dong are recognized under "Foreign exchange differences" in the owner's equity section of the statement of financial position.

Financial year

The Company's financial year begins on January 1 and ends on December 31.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following are the significant accounting policies applied by the Company in the preparation of the consolidated financial statements:

Accounting estimates

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and the legal regulations relevant to the preparation and presentation of consolidated financial statements requires the Executive Board to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities and assets and the disclosure of contingent liabilities and assets at the date of the consolidated financial statements, as well as the reported amounts of revenue and expenses during the financial year. Although these accounting estimates are based on the Executive Board's best knowledge, actual results may differ from those estimates and assumptions.

Basis of consolidation

The consolidated financial statements incorporate the separate financial statements of the Company and the entities controlled by the Company (its subsidiaries) prepared up to September 30, 2026. Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an investee so as to obtain benefits from its activities.

The results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated business results report from the date of acquisition or up to the date of disposal of the investment in that subsidiary.

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with those used by the Company.

All intra-group transactions and balances are eliminated on consolidation.

Non-controlling interests consist of the amount of those interests at the date of the original business combination and the non-controlling interests' share of changes in equity since the date of the combination. Losses of a subsidiary are allocated to the non-controlling interests in proportion to their ownership, even if such losses exceed the non-controlling interests' share of the subsidiary's net assets.

Business combinations

The assets, liabilities and contingent liabilities of a subsidiary are measured at their fair values at the date of acquisition. Any excess of the cost of acquisition over the fair values of the identifiable net assets acquired is recognized as goodwill. Any deficiency of the cost of acquisition below the fair values of the identifiable net assets acquired is recognized in the business results of the accounting period in which the acquisition takes place.

Non-controlling interests at the date of the original business combination are measured at the non-controlling interests' proportion of the fair values of the assets, liabilities and contingent liabilities recognized.

Investments in associates

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

Investments in associates over which the Company has significant influence are accounted for using the equity method: the results of operations, assets and liabilities of associates are incorporated in the consolidated financial statements using the equity method of accounting. Investments in associates are carried in the statement of financial position at cost as adjusted for post-acquisition changes in the Company's share of the net assets of the associates. Losses of an associate in excess of the Company's interest in that associate (including any long-term interests that, in substance, form part of the Company's net investment in the associate) are not recognized.

Where a group entity transacts with an associate of the Company, unrealized profits and losses are eliminated from the consolidated financial statements to the extent of the Company's interest in the relevant associate.

Cash

Cash comprises cash on hand and demand deposits at banks.

Financial investments

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments comprise investments that the Company has the positive intention and ability to hold until maturity. Held-to-maturity investments include: term bank deposits, bonds and loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest, and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are recognized from the date of purchase and are initially measured at the purchase price plus costs directly attributable to the acquisition of the investments. Interest income from held-to-maturity investments after the date of purchase is recognized in the report on business operation results on an accrual basis. Interest earned before the Company holds the investments is deducted from their cost at the time of purchase.

Held-to-maturity investments are measured at cost less provision for doubtful debts.

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

Loans

Loans are measured at cost less provision for doubtful debts. Provision for doubtful debts of the Company's loans is made in accordance with prevailing accounting regulations.

Receivables

Receivables represent amounts recoverable from customers or other parties. Receivables are presented at their carrying amount less provision for doubtful debts.

Provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue by six months or more, or receivables for which the debtor is unlikely to be able to pay due to liquidation, bankruptcy or similar difficulties.

Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost of inventories comprises purchase costs and other costs directly attributable to the acquisition of the inventories. Cost is determined using the specific identification method. Net realizable value represents the estimated selling price less the estimated costs of completion and the costs of marketing, selling and distribution.

Provision for decline in value of inventories is made in accordance with prevailing accounting regulations. Accordingly, the Company is permitted to make provision for obsolete, damaged or substandard inventories and where the cost of inventories exceeds their net realizable value at the end of the financial year.

Tangible fixed assets and depreciation

Tangible fixed assets are stated at historical cost less accumulated depreciation.

The historical cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and all other directly attributable costs of bringing the asset to its working condition for its intended use.

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

	Years
Machinery and equipment	4
Motor vehicles	6 - 8
Office equipment	3

Gains and losses arising from the disposal or sale of assets are the difference between the disposal proceeds and the net book value of the assets and are recognized in the business results report.

Investment properties

Investment properties comprise land use rights and assets attached to land. Investment properties held for capital appreciation are stated at historical cost less impairment. The historical cost of a purchased investment property comprises its purchase price and any directly attributable expenditure such as professional fees for legal services, registration tax and other related transaction costs.

The Company does not depreciate investment properties held for capital appreciation.

Construction in progress

Assets under construction for production, rental, administrative or any other purposes are recorded at cost. Cost includes the costs necessary to form the assets in accordance with the Company's accounting policies. Depreciation of these assets, on the same basis as other assets, commences when the assets are ready for their intended use.

Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses incurred that relate to the results of operations of multiple accounting periods. Prepaid expenses include office repair costs, the value of tools and supplies issued for use and other prepaid expenses which are expected to generate future economic benefits for the Company.

These expenses are capitalized as prepayments and allocated to the report on business operation results using the straight-line method in accordance with prevailing regulations.

Revenue recognition

Revenue from a service transaction is recognized when the outcome of the transaction can be measured reliably. Where a service transaction spans several periods, revenue is recognized in each period by reference to the stage of completion of the work at the end of that period. The outcome of a service transaction can be measured reliably when all four (4) of the following conditions are satisfied:

(a) The amount of revenue can be measured reliably;
(b) It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
(c) The stage of completion of the transaction at the end of the reporting period can be measured reliably; and
(d) The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Revenue from sales of goods and products

Revenue from the sale of goods is recognized when all five (5) of the following conditions are satisfied:

- The Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the products or goods;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The costs incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Operating lease rental income

Operating lease rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term. Rentals received in advance for multiple periods are allocated to revenue over the lease term.
Deposit interest is recognized on an accrual basis, by reference to the deposit balances and the applicable interest rates.

Income from investments is recognized when the Company's right to receive it has been established.

Foreign currencies

Transactions arising in foreign currencies are translated at the exchange rates ruling at the transaction dates. Balances of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the accounting period are translated at the exchange rates ruling at that date. Exchange differences arising are recognized in the report on business operation results.

Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as production and business expenses in the year in which they are incurred, unless they are capitalized in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing costs". Accordingly, borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets until such time as the assets are put into use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings is deducted from the cost of the related assets. For specific borrowings for the construction of fixed assets and investment properties, interest is capitalized even when the construction period is under 03 months.

Taxation

Corporate income tax represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable income for the year. Taxable income differs from profit before tax as reported in the consolidated business results report because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years (including losses carried forward, if any) and further excludes items that are never taxable or deductible.

Deferred tax is recognized on differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit, and is accounted for using the balance sheet liability method. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, while deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that sufficient taxable profit will be available in the future against which deductible temporary differences can be utilized.

Deferred tax is calculated at the tax rates expected to apply in the year when the asset is realized or the liability is settled. Deferred tax is charged or credited to the business results report, except when it relates to items charged or credited directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when the Company has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities, when they relate to corporate income tax levied by the same tax authority, and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The determination of the Company's income tax is based on current tax regulations. However, these regulations are subject to periodic change and the final determination of corporate income tax depends on the results of inspection by the competent tax authorities.

Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

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 to be related if they are subject to common control or common significant influence.

In considering each related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship rather than its legal form.

Basic earnings per share

Basic earnings per share for ordinary shares is calculated by dividing the profit or loss attributable to ordinary shareholders by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period. Diluted earnings per share is determined by adjusting the profit or loss attributable to ordinary shareholders and the weighted average number of ordinary shares outstanding for the effects of all dilutive potential ordinary shares, including convertible bonds and share options.

Segment reporting

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in providing related products or services (business segment) or in providing products or services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and economic benefits that are different from those of other segments. The Executive Board considers that the Company operates in the advertising business segment and in the geographical segment of mainly Vietnam (as revenue of the overseas subsidiaries accounts for a small proportion); accordingly, segment reporting is prepared by business segment.

4. CASH

	30/09/2026 VND	01/01/2026VND
Cash on hand	17,307,433,192	6,289,606,403
Demand deposits at banks	19,142,406,734	31,313,106,728

Cash in transit	-	-
Cash equivalents	-	-
Total	**36,449,839,926**	**37,602,713,131**

(*) Details of demand deposits

	30/09/2026 VND	01/01/2026VND
Mirae Asset Securities (Vietnam) Joint Stock Company	923,993,291	1,213,907
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Hoan Kiem Branch - Hoa Ma Transaction Office	2,211,825,788	3,026,738,874
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Thanh Xuan Transaction Office	190,144,372	1,267,762,172
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch	1,010,516,218	1,921,502,588
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Hoan Kiem Branch (Revu)	1,200,416,871	3,658,783,832
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Nam Thang Long Branch (Revu)	353,717,924	58,228,058
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (Revu)	243,624,845	1,874,748,057
Saigon - Hanoi Commercial Joint Stock Bank (Revu)	736,044,399	1,315,799
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (AGLOBAL)	2,119,289,986	639,826,051
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (CMETRIC)	328,580,855	2,244,336,419
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (LHM)	8,342,253	3,776,676,282
Other banks	10,739,903,223	12,843,188,596
Total	**19,142,406,734**	**31,313,106,728**

5. FINANCIAL INVESTMENTS

Trading securities

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision
- Shares						
No Va Land Investment Group Corporation	*8,421,744,463*	*7,904,690,000*	*(517,054,463)*	*8,922,379,463*	*8,515,965,000*	*(406,414,463)*
Total	**8,421,744,463**	**7,904,690,000**	**(517,054,463)**	**8,922,379,463**	**8,515,965,000**	**(406,414,463)**

Held-to-maturity investments

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Cost	Carrying amount	Provision	Cost	Carrying amount	Provision
Short-term	**60,878,804,675**	**60,878,804,675**	-	**104,576,194,320**	**104,576,194,320**	-
- Term deposits	60,398,804,675	60,398,804,675	-	100,315,294,320	100,315,294,320	-
- Bonds (i)	-	-	-	3,780,900,000	3,780,900,000	-
Hung Thinh Land Joint Stock Company	-	-	-	*3,780,900,000*	*3,780,900,000*	-
- Loans	480,000,000	480,000,000	-	480,000,000	480,000,000	-
PIHOME Technology Joint Stock Company	*480,000,000*	*480,000,000*	-	*480,000,000*	*480,000,000*	-
Long-term	**56,154,141,863**	**56,154,141,863**	-	**61,085,400,000**	**61,085,400,000**	-
- Bonds (i)	55,743,700,000	55,743,700,000	-	60,277,400,000	60,277,400,000	-
Saigon Glory Limited Liability Company	*1,743,700,000*	*1,743,700,000*	-	*6,277,400,000*	*6,277,400,000*	-
Tan Thanh Long An Investment Joint Stock Company	*50,000,000,000*	*50,000,000,000*	-	*50,000,000,000*	*50,000,000,000*	-
Nam Phuong Energy Investment Joint Stock Company	*4,000,000,000*	*4,000,000,000*	-	*4,000,000,000*	*4,000,000,000*	-
- Loans	410,441,863	410,441,863	-	808,000,000	808,000,000	-
ADELA Building Joint Stock Company (i)	*410,441,863*	*410,441,863*	-	*808,000,000*	*808,000,000*	-
Total	**117,032,946,538**	**117,032,946,538**	-	**165,661,594,320**	**165,661,594,320**	-

(i): Bond investments will be held to maturity at an interest rate of 8% per annum.

Investments in associates

	30/09/2026 VND			01/01/2026 (VND)		
	Cost	Provision	Fair value (i)	Cost	Provision	Fair value (i)
Clever Network Advertising Joint Stock Company	1,469,141,483		-	1,471,853,962		-
Vkids Vietnam Company Limited	3,414,742,218			3,336,235,706		-
Total	**4,883,883,701**	**-**	**-**	**4,808,089,668**	**-**	**-**

(i) The Company has not determined the fair value of these investments for disclosure in the consolidated financial statements because they have no listed market prices and Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System currently provide no guidance on the use of valuation techniques to determine the fair value of investments.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Carrying amount	Provision	Carrying amount	Provision
INOUE RUBBER VIETNAM COMPANY LIMITED (IRC Vietnam)	-	-	998,654,400	-
VAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY	-	-	1,396,041,207	-
Vietnam Airlines JSC	324,869,130	-	9,019,478,707	-
NOVAREAL Joint Stock Company	2,942,504,650	-	3,288,866,050	-
INTERNATIONAL MEDICAL INVESTMENT AND CONSULTANT COMPANY LIMITED	2,398,800,000	-	343,980,000	-
AEONMALL LONG BIEN CO., LTD	-	-	728,951,886	-
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	3,650,400,000	-	6,631,097,733	-
VIETNAM AUTOMOTIVE INDUSTRY DEVELOPMENT CO., LTD (VAD)	130,020,000	-	742,620,000	-
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (VPBank)	3,512,348,969	-	2,548,527,744	-
BRANCH OF LG ELECTRONICS VIETNAM HAIPHONG CO., LTD IN HANOI	8,283,098,990	-	3,400,914,866	-
RMIT UNIVERSITY VIETNAM LLC	935,178,515	-	-	-
PHUC LONG HERITAGE CORPORATION	2,391,051,526	-	674,460,000	-
Cambridge Assessment Singapore	708,890,375	-	-	-
VIETNAM STAR AUTOMOBILE LIMITED	-	-	1,463,078,404	-
XANH CONTENT MEDIA COMPANY LIMITED	1,108,821,343	-	112,451,014	-
HUAWEI TECHNOLOGIES (VIETNAM) CO., LTD	48,267,601	-	1,601,855,045	-
MASAN CONSUMER CORPORATION	-	-	332,970,000	-
SONY ELECTRONICS VIETNAM COMPANY LIMITED	-	-	60,247,930	-
FONTERRA BRANDS (VIET NAM) COMPANY LIMITED	-	-	502,914,000	-
ELMICH JOINT STOCK COMPANY	261,360,000	-	459,387,936	-
GALDERMA VIETNAM COMPANY LIMITED	146,561,400	-	366,134,440	-
ESME QUA DEP VIETNAM COMPANY LIMITED	207,540,000	-	36,180,000	-
EXPRESS DELIVERY SERVICES CORPORATION	211,523,400	-	-	-
Other customers	17,694,938,310	-	18,814,976,331	-
Total	**44,956,174,209**	**-**	**53,523,787,693**	**-**

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Carrying amount	Provision	Carrying amount	Provision
NGHENH XUAN GIFTS COMPANY LIMITED	-	-	39,193,226	-
CUU LONG REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT COMPANY LIMITED	-	-	46,024,156	-
T - GROUP INVESTMENT CORPORATION JOINT STOCK COMPANY	-	-	225,297,480	-
LIONISE MEDIA DIGITAL MEDIA SOLUTIONS JOINT STOCK COMPANY	-	-	80,287,200	-
DO THIET TRADING AND CONSTRUCTION CO., LTD	263,166,000	-	263,166,000	-
APA TECHNOLOGY CONSTRUCTION COMPANY LIMITED	2,249,987,890	-	-	-
DAI TRUONG THINH CONSTRUCTION INVESTMENT TRADING SERVICE COMPANY LIMITED	700,000,000	-	-	-
TU GIA INTERIOR CONSTRUCTION & TRADING JOINT STOCK COMPANY	312,267,555	-	-	-
KIM CHINH HANDICRAFT COMPANY LIMITED	114,843,750	-	58,217,925	-
Other suppliers	233,936,719	-	27,447,654	-
Total	**3,874,201,914**	**-**	**739,633,641**	**-**

8. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Carrying amount	Provision	Carrying amount	Provision
Short-term	**5,021,059,257**	**-**	**4,450,002,218**	**-**
- Short-term pledges, collaterals and deposits (i)	1,650,904,204	-	1,031,463,204	-
- Other receivables	3,370,155,053	-	3,418,539,014	-
+ Contractor VAT receivables	*3,358,030,094*	-	*2,687,059,695*	-
+ Other receivables	*12,124,959*	-	*731,479,319*	-
Long-term	**245,226,241**	-	**1,213,751,893**	-
- Long-term pledges, collaterals and deposits	245,226,241	-	1,213,751,893	-
Total	**5,266,285,498**	**-**	**5,663,754,111**	**-**

(i): Including bank deposits pledged by the Company as at 30/09/2026 as security for loans at commercial banks, office lease deposits and contract performance security deposits. Details are as follows:
- Office lease deposits in Hanoi, the Ho Chi Minh City Branch and of subsidiaries in the amount of VND 850,904,204.
- Contract performance guarantees in the amount of VND 800,000,000.

9. PREPAID EXPENSES

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Short-term	**84,529,743**	**74,145,371**
- Office rental	25,000,000	25,000,000
- Server space rental	21,054,194	28,000,000
- Tools and supplies	1,404,886	15,655,371
- Other prepaid expenses	37,070,663	5,490,000
Long-term	**630,788,329**	**502,842,112**
- Tools and supplies	489,676,675	181,326,003
- Internet charges and server space rental	6,536,764	15,856,177
- Interior fit-out and fire protection costs	113,292,294	280,529,594
- Other long-term prepaid expenses	21,282,596	25,130,338
Total	**715,318,072**	**576,987,483**

10. INCREASE/DECREASE IN TANGIBLE AND INTANGIBLE FIXED ASSETS AND INVENTORIES

INCREASE/DECREASE IN INVENTORIES

	30/09/2026 VND		01/01/2026 (VND)	
	Cost	*Provision*	*Cost*	*Provision*
Work in progress	32,211,097,205	-	7,733,126,137	-
Merchandise	62,457,231	(48,280,715)	409,441,919	(48,280,715)
Goods on consignment	839,257,850	-	639,216,550	-
Total	**33,112,812,286**	**(48,280,715)**	**8,781,784,606**	**(48,280,715)**

INCREASE/DECREASE IN TANGIBLE FIXED ASSETS

	Motor vehicles	*Office equipment*	*Machinery and equipment*	*Total*
HISTORICAL COST				
As at 01/01/2026	17,151,503,545	336,593,455	189,701,819	17,677,798,819
Purchases during the period	-	-	-	-
Other increases	-	-	-	-
Disposals	-	-	-	-
As at 30/09/2026	**17,151,503,545**	**336,593,455**	**189,701,819**	**17,677,798,819**
ACCUMULATED DEPRECIATION				
As at 01/01/2026	11,409,146,081	336,593,455	189,701,819	11,935,441,355
Depreciation for the period	1,271,165,904	-	-	1,271,165,904
Other increases	-	-	-	-
Disposals	-	-	-	-
As at 30/09/2026	**12,680,311,985**	**336,593,455**	**189,701,819**	**13,206,607,259**
NET BOOK VALUE				
As at 01/01/2026	5,742,357,464	-	-	5,742,357,464
As at 30/09/2026	**4,471,191,560**	-	-	**4,471,191,560**

List of existing tangible fixed assets during the period each accounting for 10% or more of the total value of tangible fixed assets:

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Historical cost	Accumulated depreciation	Net book value	Historical cost	Accumulated depreciation	Net book value
Asset name						
Motor vehicles and transmission equipment						
BMW 520i car	2,186,981,818	2,186,981,818	-	2,186,981,818	2,186,981,818	-
BMW 420i car	1,812,000,000	1,812,000,000	-	1,812,000,000	1,812,000,000	-
BMW 730Li car	4,680,326,000	3,667,513,519	1,012,812,481	4,680,326,000	3,082,472,769	1,597,853,231
Jeep Wrangler Unlimited Sahara car	2,463,856,000	1,095,047,111	1,368,808,889	2,463,856,000	787,065,111	1,676,790,889
VOLKSWAGEN car 30M.648.86	2,269,589,818	472,831,212	1,796,758,606	2,269,589,818	189,132,485	2,080,457,333

INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Computer software	*Copyrights, patents*	*Land use rights*	*Total*
HISTORICAL COST				
As at 01/01/2026	4,380,511,265	400,000,000	14,506,000,000	19,286,511,265
Purchases during the period	-	-	-	-
Other increases	-	-	-	-
As at 30/09/2026	**4,380,511,265**	**400,000,000**	**14,506,000,000**	**19,286,511,265**
ACCUMULATED DEPRECIATION				
As at 01/01/2026	2,190,255,648	168,273,925	306,237,779	2,664,767,352
Depreciation for the period	410,672,934	14,999,994	181,324,998	606,997,926
Other increases	-	-	-	-
Disposals	-	-	-	-
Other decreases		-	-	-
As at 30/09/2026	**2,600,928,582**	**183,273,919**	**487,562,777**	**3,271,765,278**
NET BOOK VALUE				
As at 01/01/2026	2,190,255,617	231,726,075	14,199,762,221	16,621,743,913
As at 30/09/2026	**1,779,582,683**	**216,726,081**	**14,018,437,223**	**16,014,745,987**

List of existing intangible fixed assets during the period each accounting for 10% or more of the total value of intangible fixed assets:

Asset name	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Historical cost	Accumulated depreciation	Net book value	Historical cost	Accumulated depreciation	Net book value
Land use rights in Tuan Chau Ward, Quang Ninh Province	14,506,000,000	716,910,713	13,789,089,287	14,506,000,000	306,237,779	14,199,762,221
Software						
Data processing software licenses	4,380,511,265	2,371,580,646	2,008,930,619	4,380,511,265	2,190,255,633	2,190,255,632

LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
- Cost of a house at Vam Co Dong Southgate New Urban Area Project	8,100,000,000	8,100,000,000	4,860,000,000	4,860,000,000
- Construction costs of the office-cum-residence in Phuc Dong Ward, Hanoi	9,649,910,259	9,649,910,259	7,569,558,481	7,569,558,481
Total	**17,749,910,259**	**17,749,910,259**	**12,429,558,481**	**12,429,558,481**

11. INCREASE/DECREASE IN INVESTMENT PROPERTIES

	Opening balance	Increase during the period	Decrease during the period	Closing balance
INVESTMENT PROPERTIES HELD FOR LEASE				
HISTORICAL COST	**16,394,608,538**	-	-	**16,394,608,538**
Buildings and land use rights	16,394,608,538	-	-	16,394,608,538
ACCUMULATED DEPRECIATION	**446,276,833**	**373,249,953**	-	**819,526,786**
Buildings and land use rights	446,276,833	373,249,953	-	819,526,786
NET BOOK VALUE	**15,948,331,705**	**(373,249,953)**	-	**15,575,081,752**
Buildings and land use rights	15,948,331,705	(373,249,953)	-	15,575,081,752
INVESTMENT PROPERTIES HELD FOR CAPITAL APPRECIATION				
HISTORICAL COST	**222,569,485,770**	**34,894,596,439**	-	**257,464,082,209**
Buildings and land use rights	222,569,485,770	34,894,596,439	-	257,464,082,209
In which: Purchase of land plot No. 421, map sheet No. 293, Tan Cang, Thanh My Tay Ward, Ho Chi Minh City		*34,400,000,000*		*34,400,000,000*
IMPAIRMENT LOSS	-	-	-	-
Buildings and land use rights	-	-	-	-
NET BOOK VALUE	**222,569,485,770**	**34,894,596,439**	-	**257,464,082,209**
Buildings and land use rights	222,569,485,770	34,894,596,439	-	257,464,082,209

The investment properties held for lease are the office floor on the 11th floor of C1 Thanh Cong Collective Housing, Giang Vo Ward, Hanoi (pending lease) held by the Company, and the office floor on the 8th floor of the office building at 459C Bach Mai, Bach Mai Ward, Hanoi, leased out by a subsidiary.

Under Vietnamese Accounting Standard No. 05 - Investment Property, the fair value of investment properties as at 30/09/2026 is required to be disclosed. However, the Company does not have sufficient information to determine the fair value of these properties at the date of the statement of financial position.

List of existing investment properties during the period each accounting for 10% or more of the total value of investment properties:

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
Investment properties	**Historical cost**	**Accumulated depreciation**	**Net book value**	**Historical cost**	**Accumulated depreciation**	**Net book value**
Villa B8-12 Xanh Villas, Thach That	29,213,879,040	-	29,213,879,040	29,213,879,040	-	29,213,879,040
Villa No. C727, Ha Long Ocean Park Project	20,400,000,000	-	20,400,000,000	20,400,000,000	-	20,400,000,000
Land plot No. 271 and land plot No. 270, Lot 07 B2-2, land plot No. 271, Lot 8 B2-2, 30/04 Street, Hoa Cuong Ward, Da Nang City	29,011,606,200	-	29,011,606,200	29,011,606,200	-	29,011,606,200
Land plots No. 14, 15 and 16, Group 14, Sai Dong, Phuc Loi Ward, Hanoi;	27,470,000,000	-	27,470,000,000	27,470,000,000	-	27,470,000,000
Land plots No. 614+615+616, map sheet No. 46 at 793/57/1 Tran Xuan Soan, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City;	42,009,000,000	-	42,009,000,000	42,009,000,000	-	42,009,000,000
Land plots No. 664, 665, 666, map sheet No. 142, An Nhon Ward, Ho Chi Minh City;	51,261,529,000	-	51,261,529,000	51,261,529,000	-	51,261,529,000
Land plot No. 421, map sheet No. 293, Tan Cang, Thanh My Tay Ward, Ho Chi Minh City	34,575,776,000	-	34,575,776,000	-	-	-
Land plot at Dong Hung Thang Urban Area, Bai Chay Ward, Ha Long City, Quang Ninh Province	14,317,738,325	-	14,317,738,325	14,317,738,325	-	14,317,738,325
Office space at 459C Bach Mai, Bach Mai Ward, Hanoi	10,756,343,829	412,318,786	10,344,025,043	10,756,343,829	180,025,447	10,576,318,382

12. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Meta Platforms Ireland Limited	25,865,063,047	19,522,228,974
Google Asia Pacific Pte. Ltd	847,023,756	847,807,354
TIKTOK PTE. LTD.	2,263,552,389	3,904,975,774
GOOGLE VIETNAM COMPANY LIMITED	6,058,596,170	9,271,799,336
CAO MINH INVESTMENT DEVELOPMENT AND TRADING SERVICE COMPANY LIMITED	178,760,000	164,000,000
VIET NAM AWING TECHNOLOGIES AND MEDIA JOINT STOCK COMPANY	552,093,300	32,076,000
KHOI NGHIEP QUOC GIA CONSULTANCY COMPANY LIMITED	71,366,400	72,566,000
NAM THIEN PHU SERVICE TRADING AND TRAINING COMPANY LIMITED	-	389,400,892
Forza Corporation	-	241,038,720
Ms. Mai Le Quyen	410,897,371	410,897,371
Mr. To Viet Muoi	-	800,000,000
BEAUTYMAKERS. CO., LTD.	76,769,606	76,941,709
VT Media Co., Ltd.	74,800,800	528,644,880
SCHANNEL COMMUNICATION AND ADVERTISING SERVICES JOINT STOCK COMPANY	-	876,139,200
NOMAD MANAGEMENT VIETNAM CORPORATION	-	432,000,000
THE FIRST MANAGEMENT COMPANY LIMITED	135,000,000	-
NGUYEN QUOC PHONG HOUSEHOLD BUSINESS	230,260,500	-
VINALINK LOGISTICS JOINT STOCK COMPANY	244,651,213	-
BRANCH OF VINALINK LOGISTICS JOINT STOCK COMPANY	813,935,304	-
Other suppliers	774,140,739	7,937,433,554
Total	**38,596,910,595**	**45,507,949,764**

13. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
VIET NAM AZ COMMUNICATION AND CULTURE COMPANY LIMITED	-	286,200,000
MAT GROUP JOINT STOCK COMPANY	1,712,978,014	290,517,578
VIET TIEN HEALTHCARE COMPANY LIMITED	116,424,000	315,057,600
DUY ANH FASHION AND COSMETICS JOINT STOCK COMPANY	544,968,178	226,605,686
KOREAEUNDAN CO., LTD	-	482,881,004
FIRST AI TECHNOLOGIES JOINT STOCK COMPANY	-	300,354,972
KITA INVEST JOINT STOCK COMPANY	-	216,483,606
RUBYLIFE GROUP JOINT STOCK COMPANY	-	442,422,000
KITA GROUP JOINT STOCK COMPANY	-	200,000,000
VIET NAM - RUSSIAN INTERNATIONAL EYES INSTITUTE JOINT STOCK COMPANY	800,926,199	-
THE ORIENT MAX HOME MEDICAL CARE EQUIPMENT COMPANY LIMITED	699,999,999	-
CLEVER REVIEW CORPORATION	2,859,434,826	-
VIETRAVEL TOURISM JOINT STOCK COMPANY – HA NOI BRANCH	475,772,000	-
K-PARTNER COMPANY LIMITED	483,798,595	-
LEONARDO COMPANY LIMITED	858,600,000	-
VIET NAM - RUSSIAN INTERNATIONAL EYES INSTITUTE JOINT STOCK COMPANY	162,000,000	-
BAO TIN MANH HAI JEWELRY JOINT STOCK COMPANY	899,181,000	-
TAN A DAI THANH PLASTIC JOINT STOCK COMPANY	-	342,603,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	-	588,600,000
Other customers	6,028,671,552	5,581,180,249
Total	**15,642,754,363**	**9,272,905,695**

14. TAXES AND AMOUNTS RECEIVABLE FROM/PAYABLE TO THE STATE

	01/01/2026VND	Amount payable during the period (VND)	Amount paid during the period (VND)	30/09/2026 (VND)
Payables	**14,737,702,633**	**21,139,577,853**	**27,132,900,940**	**8,987,926,189**
Short-term	***14,737,702,633***	***21,139,577,853***	***27,132,900,940***	***8,987,926,189***
Value added tax	4,264,005,119	4,227,365,204	7,771,597,800	719,772,523
Corporate income tax	5,450,942,968	2,657,970,534	5,721,004,013	2,631,456,132
Personal income tax	1,061,348,718	2,402,749,258	2,739,245,626	724,852,350
Environmental protection tax and other taxes	3,961,405,828	11,851,492,857	10,901,053,501	4,911,845,184

Long-term		-		-
Receivables	**424,573,253**	**302,116,594**	**485,946,631**	**608,403,290**
Corporate income tax	93,777,306	-	243,546,643	337,323,949
Personal income tax	330,795,947	302,116,594	242,399,988	271,079,341

15. ACCRUED EXPENSES

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	**1,323,609,943**	**4,812,766,449**
Accrued interest expense	-	78,421,862
Other accrued expenses	1,323,609,943	4,734,344,587
Long-term	-	-
Total	**1,323,609,943**	**4,812,766,449**

16. UNEARNED REVENUE

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	**189,502,830**	**488,832,498**
- Office rental revenue	189,502,830	237,854,546
- Other unearned revenue	-	250,977,952
Long-term	-	-
Total	**189,502,830**	**488,832,498**

17. OTHER PAYABLES

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	**1,088,427,686**	**866,684,118**
Trade union fees	159,012,226	178,194,166
Social insurance	310,289,100	-
Health insurance	55,003,050	-
Unemployment insurance	24,336,400	400
Short-term deposits received	180,608,431	130,696,826
Other payables	359,178,479	557,792,726
Long-term	**300,000,000**	**300,000,000**
Long-term deposits received	300,000,000	300,000,000
Total	**1,388,427,686**	**1,166,684,118**

18. SHORT-TERM BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	30/09/2026 (VND)	During the period		01/01/2026 (VND)
		Increase	Decrease	
Short-term borrowings	**63,867,552,085**	**212,783,572,760**	**214,851,000,000**	**65,934,979,325**
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Hoan Kiem Branch (i)	63,867,552,085	182,783,572,760	174,851,000,000	55,934,979,325
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch (ii)	-	30,000,000,000	40,000,000,000	10,000,000,000
Credit card outstanding balance	**2,269,386,157**	**21,710,047,565**	**21,478,059,490**	**2,037,398,082**
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Hoan Kiem Branch (ii)	2,269,386,157	21,710,047,565	21,478,059,490	2,037,398,082
Total	**66,136,938,242**	**234,493,620,325**	**236,329,059,490**	**67,972,377,407**

(i) Credit facility contract No. HKI-HDCTD/25080 dated 23/07/2025 with a credit limit of VND 70,000,000,000 (short-term guarantee limit of VND 20,000,000,000) and a term of 12 months from the effective date of the contract. Loans are disbursed under each debt acknowledgement with a term of 04 months from the disbursement date, bearing interest from 8.40% per annum. The purpose of the loans is to finance legitimate, reasonable and valid short-term credit needs for the customer's production and business. The loans are secured by assets of third parties.

(ii) Borrowings via credit cards of Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam with a limit of VND 15,000,000,000 for the purpose of paying advertising costs to Google, Facebook, etc. The borrowings are interest-free for 60 days from the disbursement date; after the interest-free period, they bear interest at 15% per annum. The borrowings are secured by assets of third parties.

19. DEFERRED TAX LIABILITIES

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 VND
Corporate income tax rate used to determine deferred tax liabilities	20%	20%
Deferred tax assets relating to deductible temporary differences	3,324,295,458	3,342,263,504
Total	**3,324,295,458**	**3,342,263,504**

20. OWNER'S EQUITY

Reconciliation of changes in owner's equity

Unit: VND

	Owner's contributed capital	Share premium	Foreign exchange differences	Undistributed profit	Non-controlling interests	Total
Balance at the beginning of the previous year	**213,805,210,000**	**34,940,000**	**(1,350,593,536)**	**122,436,695,165**	**52,146,491,798**	**387,072,743,427**
Increase in charter capital	-	-	-	-	10,357,550,000	10,357,550,000
Foreign exchange differences	-	-	(1,902,750,801)	-	-	(1,902,750,801)
Other increases	-	-	-	-	-	-
Profit/(loss) for the previous year	-	-	-	18,792,517,616	3,202,504,134	21,995,021,750
Dividends paid to shareholders	-	-	-	-	(731,914,362)	(731,914,362)
Decrease due to dissolution of an associate	-	-	-	(2,549,417,449)	(886,982,324)	(3,436,399,773)
Other decreases	-	-	-	-	(916,850,878)	(916,850,878)
Balance at the end of the previous year/beginning of this period	**213,805,210,000**	**34,940,000**	**(3,253,344,337)**	**138,679,795,333**	**63,170,798,368**	**412,437,399,363**
Capital increase during the period	-	-	-	-	-	-
Profit for this period	-	-	-	7,083,088,097	3,294,332,735	10,377,420,832
Foreign exchange differences	-	-	3,123,608,539	-	-	3,123,608,539
Other increases	-	-	-	76,058,030	-	76,058,030
Loss for this period	-	-	-	-	-	-
Dividends paid to shareholders	-	-	-	-	(621,000,000)	(621,000,000)
Other decreases	-	-	-	-	-	-
Balance at the end of this period	**213,805,210,000**	**34,940,000**	**(129,735,798)**	**145,838,941,460**	**65,844,131,104**	**425,393,486,766**

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

Charter capital

According to the Business Registration Certificate of the Joint Stock Company (22nd amendment dated August 20, 2025), the Company's charter capital is VND 213,805,210,000 (December 31, 2025: VND 213,805,210,000). As at September 30, 2026, the charter capital had been fully contributed by shareholders as follows:

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Mr. Nguyen Khanh Trinh	91,743,270,000	71,743,270,000
FSN Asia Private Ltd	41,659,430,000	71,659,430,000
Mr. Vuong Quang Long	12,500,000,000	-
Other shareholders	67,902,510,000	70,402,510,000
Total	**213,805,210,000**	**213,805,210,000**

Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits:

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Owner's contributed capital		
+ Contributed capital at the beginning of the period	213,805,210,000	213,805,210,000
+ Increase in contributed capital during the period	-	-
+ Decrease in contributed capital during the period	-	-
+ Contributed capital at the end of the period	213,805,210,000	213,805,210,000

Dividends:

Shares

	30/09/2026Shares	01/01/2026Shares
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**
Ordinary shares	21,380,521	21,380,521
Number of shares repurchased	-	-
Ordinary shares	-	-
Number of shares outstanding	**21,380,521**	**21,380,521**
Ordinary shares	21,380,521	21,380,521

Ordinary shares have a par value of VND 10,000 per share.

21. OFF-STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS

Leased assets

	30/09/2026	01/01/2026
Total future minimum lease payments under non-cancellable operating leases by term:		
Within 01 year	3,088,339,899	3,528,536,849
Over 01 year to 05 years	3,923,369,080	6,113,056,836
Total	**7,011,708,979**	**9,641,593,685**

Foreign currencies	30/09/2026	01/01/2026
US Dollar (USD)	15,424.95	28,710.18
VND equivalent	*398,067,431*	*751,895,410*

Assets pledged or mortgaged as at 30/09/2026:

a. Other assets

No.	Type of asset	Item	Value (VND)	Pledgee/Mortgagee	Purpose of security	Term
1.	Term deposit contract	Other receivables	165,000,000	Contract performance security with AEON Entertainment Vietnam	Contract performance security	24/02/2026
2.	Term deposit contract	Other receivables	16,848,000	Contract performance security with AEON Entertainment Vietnam	Contract performance security	31/01/2027
3.	Term deposit contract	Other receivables	800,000,000	Contract performance security with LG	Contract performance security	23/04/2027

22. BUSINESS AND GEOGRAPHICAL SEGMENTS

Business segments

The principal business of the Company and its subsidiaries is the provision of information technology services and other computer-related services; other business lines account for a very small proportion of the operations of the Company and its subsidiaries. Accordingly, the financial information presented in the consolidated statement of financial position as at September 30, 2026 and all revenue and expenses presented in the consolidated business results report for the period then ended mainly relate to the above principal business.

Geographical segments

The principal business of the Company and its subsidiaries is the provision of information technology services and other computer-related services, carried out in Vietnam. During the financial reporting period ended September 30, 2026, the Company had no revenue in countries other than Vietnam accounting for more than 10%; accordingly, the Company does not prepare segment reports by geographical area.

Segment results for the 3-month accounting period ended 30/09/2026

Items	Advertising and merchandise business	Investment property business	Financial investment	Total
Net revenue from sales and services				
- Revenue from external customers	*176,231,344,678*	*221,845,089*	-	*176,453,189,767*
Total net revenue	**176,231,344,678**	**221,845,089**	-	**176,453,189,767**
Operating expenses	***169,089,891,166***	**85,896,622**	-	***169,175,787,788***
- Cost of goods sold and services rendered	*149,608,252,450*	*85,896,622*	-	*149,694,149,072*
- Selling expenses	*11,828,921,730*	-	-	*11,828,921,730*
- General and administrative expenses	*7,652,716,986*	-	-	*7,652,716,986*

Operating results	**7,141,453,512**	**135,948,467**	**-**	**7,277,401,979**
- Financial income	-	-	*611,480,921*	*611,480,921*
- Other profit	-	-	*(290,858,478)*	*(290,858,477)*
- Profit/(loss) before tax	**7,141,453,512**	**135,948,467**	**320,622,443**	**7,598,024,422**

Items	Advertising and merchandise business	Investment property business	*Financial investment*	*Total*
Assets				
Cash and cash equivalents	36,449,839,926	-	-	36,449,839,926
Financial investments	-	-	131,732,438,369	131,732,438,369
Receivables	54,096,661,621	-	-	54,096,661,621
Inventories	24,566,915,135	-	-	24,566,915,135
Other assets	23,324,760,249	-	-	23,324,760,249
Fixed assets	20,485,937,547	-	-	20,485,937,547
Investment properties	-	273,039,163,961	-	273,039,163,961
Total assets	**158,924,114,478**	**273,039,163,961**	**131,732,438,369**	**563,695,716,808**
Liabilities				
Short-term liabilities	134,677,934,584	-	-	134,677,934,584
Long-term liabilities	3,624,295,458	-	-	3,624,295,458
Total liabilities	**138,302,230,042**	-	-	**138,302,230,042**

23. REVENUE FROM SALES OF GOODS AND PROVISION OF SERVICES

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Revenue from sales of goods	3,442,497,398	589,489,796
Revenue from provision of services	173,142,181,844	116,380,102,390
Revenue from leasing of investment properties	221,845,089	137,004,546
Total	**176,806,524,331**	**117,106,596,732**

Revenue deductions

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Trade discounts	-	-
Sales allowances	-	-
Sales returns	353,334,564	82,519,618
Total	**353,334,564**	**82,519,618**

24. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Cost of goods sold	685,415,890	160,399,919
Cost of services rendered	148,922,836,560	102,613,336,828
Cost of leasing investment properties	85,896,622	77,153,763
Total	**149,694,149,072**	**102,850,890,510**

25. FINANCIAL INCOME

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Interest on deposits, bonds and loans	1,774,902,555	1,441,418,787
Foreign exchange gains	28,006,034	500,655,693
Total	**1,802,908,589**	**1,942,074,480**

26. FINANCIAL EXPENSES

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Borrowing costs	1,221,848,947	609,513,684
Foreign exchange losses	(30,949,507)	-
Other financial expenses	528,228	436,314
Total	**1,191,427,668**	**609,949,998**

27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES AND SELLING EXPENSES

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
General and administrative expenses		
Management staff costs	3,503,764,888	3,457,567,641
Office supplies	459,225,252	77,989,525
Depreciation of fixed assets	433,814,118	373,372,452
Taxes, fees and charges	278,555,904	35,375,533
Outsourced services	2,896,647,527	2,989,614,163
Other cash expenses	80,709,297	225,211,573
Total	**7,652,716,986**	**7,159,130,887**
Selling expenses		
Staff costs	8,493,233,578	6,417,464,244
Outsourced services	3,333,899,263	599,985,316
Other cash expenses	1,788,889	281,704,107
Total	**11,828,921,730**	**7,299,153,667**

28. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Other income	**6,850,946**	**2,623,006**
- Disposal of fixed assets and tools	-	-
- Others	6,850,946	2,623,006
Other expenses	**297,709,424**	**305,588,418**
- Non-deductible vehicle depreciation	192,240,492	223,564,184
- Depreciation of investment property during the period pending lease	46,985,538	-
- Tax arrears and administrative penalties	-	349,634
- Others	58,483,394	81,674,600
Other income/(expenses), net	**(290,858,478)**	**(302,965,412)**

29. CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

Current corporate income tax

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Corporate income tax expense on taxable income of the current period	1,379,602,485	403,916,177
Adjustment of prior-year income tax expense to current period CIT expense	7,979,400	-
Total	**1,387,581,885**	**403,916,177**

Deferred corporate income tax

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Deferred CIT expense arising from taxable temporary differences	-	(371,547,523)
Deferred CIT income arising from the reversal of deferred tax liabilities	-	(1,857,737,615)
Deferred CIT expense	**-**	**(371,547,523)**

30. BASIC EARNINGS PER SHARE

The calculation of basic earnings per share as at September 30, 2026 is based on the profit attributable to ordinary shareholders and the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period, as follows:

	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Accounting profit after corporate income tax	4,444,367,051	31,660,653
Adjustments	-	-
Profit attributable to ordinary shareholders	4,444,367,051	31,660,653
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period (shares)	21,380,521	21,380,521
Basic earnings per share (VND/share)	**208**	**1**

31. COMMITMENTS

Operating lease commitments

Operating lease commitments include:

- Rental of 250 m^2 of office space at the commercial service, office, officetel and apartment project (Orchard Garden Building), 1st Floor, Orchard Garden, No. 128 Hong Ha Street, Duc Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, at rental prices specified for each stage in the contract. The lease contract has a term of 05 years from 01/12/2023.

- Rental of 482.5 m2 of office space at No. 2 Kim Giang, Khuong Dinh Ward, Hanoi, at a rental price of VND 235,000/m2/month. The lease contract has a term of 5 years from 01/07/2024 to 30/06/2029.

- Rental of 75 m^2 of office space on the 3rd Floor, VIET Building, No. 199 Dong Da, Hai Chau Ward, Da Nang City, at a rental price of VND 12,500,000/month, adjusted to VND 25,000,000/month from 01/08/2025 under contract appendix No. 01/2025. The lease contract has a term of 03 years from 01/08/2024 to 01/08/2027.

- Rental of 100 m^2 of office space at No. 2 Kim Giang, Khuong Dinh Ward, Hanoi, at a rental price of VND 235,000/m2/month. The lease contract has a term of 5 years from 01/07/2024 to 30/06/2029.

- Rental of 91.94 m^2 of office space at Cityland Condominium 10, Tower 01, HV Dela Costa Street, Salcedo Village, Makati City, Philippines, at a rental price of PHP 60,375/month from 19/09/2024 to 18/09/2025, and PHP 63,393.75/month thereafter. The lease contract has a term of 03 years from 19/09/2023 to 18/09/2026.

Capital commitments

On 26/09/2017, the Board of Directors approved a total investment of VND 1,138,000,000 in Clever Advertising Myanmar Co., Ltd. As at 30/09/2026, the amount invested was VND 0 and the total investment committed but not yet made by the Company was VND 1,138,000,000.

32. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

During the period, the Company had the following significant transactions with related parties:

Related parties	Relationship
Clever Network Advertising Joint Stock Company	Associates
Vkids Vietnam Company Limited	Associates
Members of the Board of Directors, the Executive Board, other managers and their close family members	Significant influence
CLEVERSTORE., JSC	Same key management personnel
JobsGO Joint Stock Company	Same key management personnel
VIETAIR EXPRESS SERVICES AND TRADING JOINT STOCK COMPANY	Same key management personnel

Transactions with related parties

Related parties	Relationship	Nature of transaction	3-month accounting period ended 30/09/2026 VND	3-month accounting period ended 30/09/2025 VND
Sales				
JobsGO Joint Stock Company	Same key management personnel	Provision of services	610,602,953	672,936,756
VIETAIR EXPRESS SERVICES AND TRADING JOINT STOCK COMPANY	Same key management personnel	Provision of services	8,184,176	-
Total			**618,787,129**	**672,936,756**
Purchase of services				
VIETAIR EXPRESS SERVICES AND TRADING JOINT STOCK COMPANY	Same key management personnel	Purchase of services	15,632,274	6,964,048

Balances with related parties

Related parties	Relationship	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trade receivables		-	**346,679,527**
JobsGO Joint Stock Company	Same key management personnel	-	346,679,527
Advances from customers		**27,316,515**	-
JobsGO Joint Stock Company	Same key management personnel	27,316,515	-
Trade payables		**16,013,909**	**23,480,543**
VIETAIR EXPRESS SERVICES AND TRADING JOINT STOCK COMPANY	Same key management personnel	16,013,909	23,480,543

33. EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING PERIOD

On 01/10/2026, the Board of Directors of Clever Group Corporation passed Resolution No. 09/2026/NQ-HDQT on the plan to convene the 2026 Extraordinary General Meeting of Shareholders, which is expected to discuss and approve matters relating to the addition of business lines, amendments to the Charter and other matters under the authority of the General Meeting of Shareholders.

34. OTHER INFORMATION

(Signed)

Nguyen Thi Nga
Preparer/Chief Accountant

(Signed and sealed)

Don Nu Duc Hien
Director
Hanoi, October 29, 2026