

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025  
và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



## MỤC LỤC

	Trang
Thông tin về Công ty	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc và phê duyệt của Hội đồng quản trị	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7-8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9-21

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**  
**Thông tin về Công ty**

**Giấy Chứng nhận Đăng ký  
Doanh nghiệp số**

2600948135

ngày 12 tháng 11 năm 2015

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần và lần điều chỉnh gần nhất là ngày 26 tháng 12 năm 2025. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp và các bản điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Thọ (trước ngày 1 tháng 7 năm 2025) và Sở Tài chính Tỉnh Phú Thọ (từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) cấp.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Phùng Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Ngô Quang Hưng	Thành viên
Ông Christopher E. Freund	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Giao	Thành viên
Bà Nguyễn Ngọc Như Uyên	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên
Ông Piyasak Ukritnukun	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Long	Thành viên độc lập

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Đức Đại	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

**Kế toán trưởng**

Ông Nguyễn Hoàng Lương	Kế toán trưởng
------------------------	----------------

**Ủy ban Kiểm toán**

Ông Đỗ Long	Chủ tịch
Bà Nguyễn Ngọc Như Uyên	Thành viên
Ông Ngô Quang Hưng	Thành viên

**Trụ sở đăng ký**

Số 1980, Đường Hùng Vương, Phường Nông Trang  
Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

## Công ty Cổ phần Đầu tư F88

### Báo cáo của Tổng Giám đốc và phê duyệt của Hội đồng quản trị

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư F88 (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Giám đốc cần phải:

- (a) lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- (b) thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- (c) lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với các chế độ kế toán đã được áp dụng.

#### PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Phùng Anh Tuấn  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phú Thọ, ngày 27 tháng 1 năm 2026

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025**

**Mẫu B 01a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2025 VND</b>	<b>1/1/2025 VND</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 130 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>147.213.697.770</b>	<b>129.730.455.318</b>
<b>Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>2.192.552.162</b>	<b>487.672.173</b>
Tiền	111		2.192.552.162	487.672.173
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>145.021.145.608</b>	<b>128.969.966.106</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	4.521.906.239	72.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		591.016.000	300.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	112.139.284.932	112.039.284.932
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	27.768.938.437	16.558.681.174
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>272.817.039</b>
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	272.817.039
<b>Tài sản dài hạn (200 = 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>1.681.019.026.260</b>	<b>1.681.962.472.506</b>
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>8</b>	<b>1.681.017.650.000</b>	<b>1.681.017.650.000</b>
Đầu tư vào công ty con	251		1.691.016.650.000	1.691.016.650.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.999.000.000)	(9.999.000.000)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.376.260</b>	<b>944.822.506</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		1.376.260	2.957.776
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18(c)	-	941.864.730
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.828.232.724.030</b>	<b>1.811.692.927.824</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này*

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

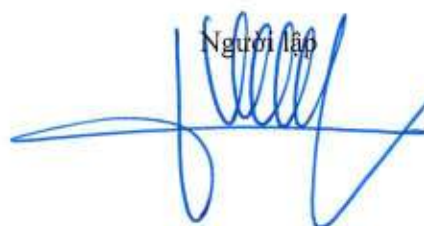
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01a – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	1/1/2025 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)</b>	<b>300</b>		<b>101.313.451.791</b>	<b>112.927.465.758</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>101.313.451.791</b>	<b>112.927.465.758</b>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	9	6.190.415.811	198.934.400
Phải trả người lao động	314		6.763.000	6.763.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	10	16.915.822.980	6.876.859.341
Phải trả ngắn hạn khác	319		450.000	5.624.085
Vay ngắn hạn	320	11	78.200.000.000	105.839.284.932
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>1.726.919.272.239</b>	<b>1.698.765.462.066</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>12</b>	<b>1.726.919.272.239</b>	<b>1.698.765.462.066</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411	13	84.712.270.000	82.646.120.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		84.712.270.000	82.646.120.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.640.652.992.732	1.640.652.992.732
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ) lũy kế	421		1.554.009.507	(24.533.650.666)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	421a		(24.533.650.666)	(26.382.035.550)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		26.087.660.173	1.848.384.884
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.828.232.724.030</b>	<b>1.811.692.927.824</b>

Ngày ...<sup>27</sup> tháng 1 năm 2026

Người lập  
  
Nguyễn Hoàng Lương  
Kế toán trưởng

Người duyệt  
  
Đặng Anh Tuấn  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

Mẫu B 02a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	14	12.891.864.186	900.000.000	35.389.747.416	3.600.000.000
11		118.800.000	20.400.000	455.400.000	81.600.000
20		12.773.064.186	879.600.000	34.934.347.416	3.518.400.000
21	15	2.827.856.645	2.824.661.681	11.212.529.670	6.046.036.962
22	16	2.209.315.069	2.667.729.921	10.125.513.639	5.422.451.035
23		2.209.315.069	2.667.729.921	10.125.513.639	5.422.451.035
26	17	1.391.148.452	257.659.760	3.330.571.580	1.826.652.736
30		12.000.457.310	778.872.000	32.690.791.867	2.315.333.191
31		-	-	-	-
32		3.989.296	1.330.845	4.973.321	3.881.669
40		(3.989.296)	(1.330.845)	(4.973.321)	(3.881.669)

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh  
{30 = 20 + (21 - 22) - 26}

Thu nhập khác  
Chi phí khác

Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)**

Mẫu B 02a - DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
50	Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	11.996.468.014	777.541.155	32.685.818.546	2.311.451.522
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.460.091.462	-	5.656.293.643	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	156.284.565	941.864.730	463.066.638
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	9.536.376.552	621.256.590	26.087.660.173	1.848.384.884

Ngày ...27... tháng 1 năm 2026

Người lập  


Nguyễn Hoàng Lương  
Kế toán trưởng

Người duyệt

  
Phùng Anh Tuấn  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này.

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>					
01	Lợi nhuận trước thuế	11.996.468.014	777.541.155	32.685.818.546	2.311.451.522
05	Điều chỉnh cho các khoản	(2.827.856.645)	(2.824.661.681)	(11.212.529.670)	(6.046.036.962)
06	Lãi từ hoạt động đầu tư	2.209.315.069	2.667.729.921	10.125.513.639	5.422.451.035
	Chi phí lãi vay				
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	11.377.926.438	620.609.395	31.598.802.515	1.687.865.595
09	Biến động các khoản phải thu	(467.500.906)	7.272.000.000	(4.740.922.239)	5.260.501.364
11	Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	257.927.553	114.091.185	516.280.722	64.131.522
12	Biến động chi phí trả trước	13.728.713	395.379	1.581.516	1.581.516
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	11.182.081.798	8.007.095.959	27.375.742.514	7.014.079.997
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>					
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	-	-	(100.000.000)	(105.839.284.932)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(7.999.200.000)	-	(7.999.200.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và tiền gửi	1.332.202	657.786	2.272.407	1.887.295
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư	1.332.202	(7.998.542.214)	(97.727.593)	(113.836.597.637)

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này*

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>						
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		2.066.150.000	-	2.066.150.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		-	-	-	105.839.284.932
Tiền trả nợ gốc vay	34		(11.800.000.000)	-	(27.639.284.932)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(9.733.850.000)</b>	<b>-</b>	<b>(25.573.134.932)</b>	<b>105.839.284.932</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>1.449.564.000</b>	<b>8.553.745</b>	<b>1.704.879.989</b>	<b>(983.232.708)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ/năm</b>	<b>60</b>		<b>742.988.162</b>	<b>479.118.428</b>	<b>487.672.173</b>	<b>1.470.904.881</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ/năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>2.192.552.162</b>	<b>487.672.173</b>	<b>2.192.552.162</b>	<b>487.672.173</b>

Ngày ...*27*... tháng 1 năm 2026

Người lập  
  
Nguyễn Hoàng Lương  
Kế toán trưởng

Người duyệt  
  
Phùng Anh Tuấn  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

## Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng đính kèm.

### 1. Đơn vị báo cáo

#### (a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư F88 (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

#### (b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là hoạt động tư vấn quản lý.

#### (c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

#### (d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 4 công ty con (1/1/2025: 4 công ty con) như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	% sở hữu và % quyền biểu quyết	
			31/12/2025	1/1/2025
Công ty Cổ phần Kinh doanh F88 (“Công ty F88 Kinh doanh”)	Tầng 8, Tòa nhà G-Group Tower, số 5 Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ cầm đồ, quản lý tài sản đảm bảo, đại lý bảo hiểm và các hoạt động kinh doanh khác.	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Ffintech (“Công ty Ffintech”)	Phòng 206, tầng M, tòa nhà N01A, số 275 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, TP Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin và máy vi tính khác	99,99%	99,99%
Công ty TNHH Thương mại F88 (“Công ty Thương mại F88”)(*)	Phòng 206, Tầng M, Toà nhà N01A, số 275 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, buôn bán sim thẻ điện thoại	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Công nghệ Ngôi Nhà Xanh (“Công ty Ngôi Nhà Xanh”)	VP 09 tầng 9 Toà nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, TP Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động của đại lý và môi giới bảo hiểm, đánh giá rủi ro và thiệt hại	99,99%	99,99%

(\*) Công ty sở hữu gián tiếp thông qua công ty con.

## **Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính riêng này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty cũng lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **(b) Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính riêng, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

### **(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### **(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

## **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

### **(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ/năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được lần lượt quy đổi sang VND theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### **(b) Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(c) Các khoản đầu tư**

***Đầu tư vào công ty con***

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, dẫn đến có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(d) Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**(e) Chi phí trả trước dài hạn**

***Công cụ và dụng cụ***

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 3 năm.

**(f) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

**(g) Dự phòng**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

**(h) Vốn góp của chủ sở hữu**

***Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Khi nhận được vốn từ các cổ đông, phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá của cổ phiếu được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần trong vốn chủ sở hữu.

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(i) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ trong kỳ/năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ/năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**(j) Doanh thu và thu nhập khác**

**(i) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**(ii) Thu nhập từ tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**(k) Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh.

**(l) Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc đưa ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(m) Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính riêng này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ/năm trước được trình bày như một phần không thể tách rời của báo cáo tài chính riêng kỳ/năm hiện tại và phải được xem xét trong mối liên hệ với các số liệu và thuyết minh của kỳ/năm hiện tại. Theo đó, thông tin so sánh trong báo cáo tài chính riêng này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính trước hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của trong kỳ/năm trước.

**(n) Các thay đổi trong ước tính kế toán**

Khi lập báo cáo tài chính, Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện một số ước tính kế toán. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính kế toán này. Trong giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có sự thay đổi trọng yếu về các ước tính kế toán đã được thực hiện trong kỳ/năm trước.

**4. Tiền**

	<b>31/12/2025</b>	<b>1/1/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền gửi ngân hàng	2.192.552.162	487.672.173

**5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2025</b>	<b>1/1/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.521.906.239	72.000.000

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng là các khoản phải thu Công ty Cổ phần Kinh doanh F88, một công ty con, theo hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý.

**6. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>31/12/2025</b>	<b>1/1/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Ffintech, một công ty con	112.139.284.932	112.039.284.932

**7. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2025</b>	<b>1/1/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi dự thu từ cho vay đối với Công ty Cổ phần Ffintech, một công ty con (*)	27.768.938.437	16.558.681.174
	<b>27.768.938.437</b>	<b>16.558.681.174</b>

(\*) Khoản lãi dự thu này không chịu lãi quá hạn, và được trả khi khoản vay đáo hạn.

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**8. Đầu tư tài chính dài hạn**

**Đầu tư vào công ty con**

	31/12/2025			1/1/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<i>Công ty con trực tiếp</i>						
• Công ty F88 Kinh doanh	1.673.018.450.000	-	(*)	1.673.018.450.000	-	(*)
• Công ty Ffintech	9.999.000.000	(9.999.000.000)	(*)	9.999.000.000	(9.999.000.000)	(*)
• Công ty Ngôi Nhà Xanh	7.999.200.000	-	(*)	7.999.200.000	-	(*)
	<u>1.691.016.650.000</u>	<u>(9.999.000.000)</u>		<u>1.691.016.650.000</u>	<u>(9.999.000.000)</u>	

(\*)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	1/1/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/bù trừ phải thu trong năm VND	31/12/2025 VND
Thuế thu nhập cá nhân	126.934.400	744.513.740	708.451.411	162.996.729
Thuế giá trị gia tăng	72.000.000	2.296.230.606	1.724.288.128	643.942.478
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.656.293.643	272.817.039	5.383.476.604
Các loại thuế khác	-	33.935.623	33.935.623	-
	198.934.400	8.730.973.612	2.739.492.201	6.190.415.811

**10. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	1/1/2025 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	624.950.005	711.500.000
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	16.290.872.975	6.165.359.341
	16.915.822.980	6.876.859.341

**11. Vay ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	1/1/2025 VND
Vay ngắn hạn	78.200.000.000	105.839.284.932
	78.200.000.000	105.839.284.932

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**12. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ lũy kế) VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2024</b>	82.646.120.000	1.640.652.992.732	(26.382.035.550)	1.696.917.077.182
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.848.384.884	1.848.384.884
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	82.646.120.000	1.640.652.992.732	(24.533.650.666)	1.698.765.462.066
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2025</b>	82.646.120.000	1.640.652.992.732	(24.533.650.666)	1.698.765.462.066
Cổ phiếu phát hành trong năm (*)	2.066.150.000	-	-	2.066.150.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	26.087.660.173	26.087.660.173
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	84.712.270.000	1.640.652.992.732	1.554.009.507	1.726.919.272.239

(\*) Căn cứ Nghị quyết số 2606-01/2025/NQ-ĐHĐCĐ/F88ĐT ngày 26 tháng 6 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt phương án phát hành 206.615 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu) với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu, theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con năm 2024 (“ESOP 2024”). Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc phát hành này, theo đó, vốn góp của chủ sở hữu tăng thêm 2.066.150.000 VND.

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	Năm 2025		Năm 2024	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu được duyệt và đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	8.471.227	84.712.270.000	8.264.612	82.646.120.000
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	8.471.227	84.712.270.000	8.264.612	82.646.120.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

Biến động vốn góp chủ sở hữu trong năm như sau:

	Năm 2025		Năm 2024	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	8.264.612	82.646.120.000	8.264.612	82.646.120.000
Cổ phiếu phát hành trong năm	206.615	2.066.150.000	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.471.227</b>	<b>84.712.270.000</b>	<b>8.264.612</b>	<b>82.646.120.000</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***14. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị dịch vụ cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

	<b>Quý IV/2025 VND</b>	<b>Quý IV/2024 VND</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Tổng doanh thu				
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	12.891.864.186	900.000.000	35.389.747.416	3.600.000.000

**15. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Quý IV/2025 VND</b>	<b>Quý IV/2024 VND</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Doanh thu lãi cho vay	2.826.524.443	2.824.003.895	11.210.257.263	6.044.149.667
Doanh thu lãi tiền gửi	1.332.202	657.786	2.272.407	1.887.295
	<b>2.827.856.645</b>	<b>2.824.661.681</b>	<b>11.212.529.670</b>	<b>6.046.036.962</b>

**16. Chi phí tài chính**

	<b>Quý IV/2025 VND</b>	<b>Quý IV/2024 VND</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Chi phí lãi vay	2.209.315.069	2.667.729.921	10.125.513.639	5.422.451.035
	<b>2.209.315.069</b>	<b>2.667.729.921</b>	<b>10.125.513.639</b>	<b>5.422.451.035</b>

**17. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Quý IV/2025 VND</b>	<b>Quý IV/2024 VND</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Chi phí lương và thưởng	339.600.000	142.200.000	478.200.000	451.002.563
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.007.819.739	115.064.381	2.711.630.366	1.352.495.055
Chi phí thuê văn phòng	43.333.334	-	133.333.334	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	395.379	395.379	7.407.880	23.155.118
	<b>1.391.148.452</b>	<b>257.659.760</b>	<b>3.330.571.580</b>	<b>1.826.652.736</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**18. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	5.656.293.643	-
	<hr/> 5.656.293.643	<hr/> -
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>		
Lỗ tính thuế được sử dụng	941.864.730	463.066.638
	<hr/> 941.864.730	<hr/> 463.066.638
Chi phí thuế thu nhập	<hr/> 6.598.158.373	<hr/> 463.066.638

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	32.685.818.546	2.311.451.522
	<hr/> 32.685.818.546	<hr/> 2.311.451.522
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	6.537.163.709	462.290.304
Chi phí không được khấu trừ thuế	60.994.664	776.334
	<hr/> 6.598.158.373	<hr/> 463.066.638

**(c) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận**

	31/12/2025		1/1/2025	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
Lỗ tính thuế	-	-	4.709.323.645	941.864.730

**(d) Thuế suất áp dụng**

Công ty có nghĩa vụ phải nộp cho Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế.

**Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

### 19. Các giao dịch chủ yếu và số dư với các bên liên quan

Trong giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch			
	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Các công ty con</b>				
<b>Công ty F88 Kinh doanh</b>				
Nhận tiền vay	-	-	-	105.839.284.932
Tiền vay đã trả	(11.800.000.000)	-	(27.639.284.932)	-
Chi phí lãi vay	(2.209.315.069)	(2.667.729.921)	(10.125.513.639)	(5.422.451.035)
Phí dịch vụ tư vấn quản lý đã thu	13.281.169.622	8.244.000.000	33.409.268.471	8.244.000.000
Doanh thu phí dịch vụ tư vấn quản lý	12.891.864.186	900.000.000	35.389.747.416	3.600.000.000
<b>Công ty Ffintech</b>				
Cho vay	-	-	100.000.000	105.839.284.932
Doanh thu lãi cho vay	2.826.524.443	2.824.003.895	11.210.257.263	6.044.149.667

Số dư với bên liên quan tại thời điểm cuối năm như sau:

	Số dư với các bên liên quan	
	31/12/2025 VND	1/1/2025 VND
<b>Các công ty con</b>		
<b>Công ty F88 Kinh doanh</b>		
Phí dịch vụ tư vấn quản lý phải thu	4.521.906.239	72.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	(16.290.872.975)	(6.165.359.341)
Vay ngắn hạn	(78.200.000.000)	(105.839.284.932)
<b>Công ty Ffintech</b>		
Phải thu từ lãi cho vay	27.768.938.437	16.558.681.174
Phải thu về cho vay	112.139.284.932	112.039.284.932

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

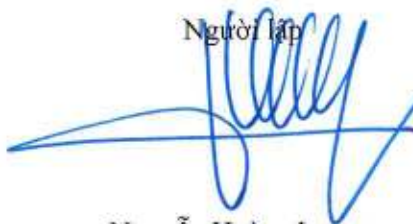
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## 20. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 yêu cầu phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn Quý IV/2025 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Ngày .....<sup>21</sup> tháng 1 năm 2026

Người lập



Nguyễn Hoàng Lương  
Kế toán trưởng

Người duyệt



Bình Anh Tuấn  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

