



Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2025



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

Giấy Chứng nhận Đăng ký 2600948135
Doanh nghiệp số

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 9 tháng 2 năm 2026. 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 (tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 2 năm 2025)
Ông Nguyễn Xuân Giao	Thành viên
Bà Nguyễn Ngọc Như Uyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)
Ông Simon Wagner	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)
Ông Đỗ Long	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)
Ông Piyasak Ukritnukun	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Khánh Vân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 2 năm 2025)
Ông Nguyễn Quốc Trung	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)
Ông Hamed Shayannasr	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Đại Tổng Giám đốc

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đỗ Long	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 17 tháng 7 năm 2025)
Ông Nguyễn Quốc Trung	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)
Ông Ngô Quang Hưng	Thành viên
Bà Nguyễn Ngọc Như Uyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 17 tháng 7 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Khánh Vân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 2 năm 2025)
Ông Simon Wagner	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)

Người đại diện
theo pháp luật

Ông Phùng Anh Tuấn



Công ty Cổ phần Đầu tư F88
Thông tin về Công ty (tiếp theo)

Trụ sở đăng ký Số 1980, Đường Hùng Vương, Phường Nông Trang
Tỉnh Phú Thọ
Việt Nam

Công ty kiểm toán Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

11
ÔN
TH
P
PT

Công ty Cổ phần Đầu tư F88
Báo cáo của Tổng Giám đốc

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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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. Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 6 đến trang 27 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng đính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất cho 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.



Nguyễn Đức Đại
Tổng Giám đốc

(Theo Giấy Ủy quyền số 16/2025/GUQ-F88/TGD ngày 15 tháng 3 năm 2025)

Phú Thọ, 02-03-2026



042-

GTY
HH

MG

5 HA



Công ty TNHH KPMG
Tầng 46, Keangnam Landmark 72,
Đường Phạm Hùng, Phường Yên Hòa,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư F88**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư F88 (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt phát hành ngày 02-03-2026, được trình bày từ trang 6 đến trang 27.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này 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, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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





Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư F88 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 25-02-00604-26-1



Đoàn Thanh Toàn

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 3073-2024-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, 03 -03- 2026

Phạm Thị Thùy Linh

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 3065-2024-007-1

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025****Mẫu B 01 - 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
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 130 + 150)	100		147.213.697.770	129.730.455.318
Tiền	110	4	2.192.552.162	487.672.173
Tiền	111		2.192.552.162	487.672.173
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		145.021.145.608	128.969.966.106
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
Tài sản ngắn hạn khác	150		-	272.817.039
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	272.817.039
Tài sản dài hạn (200 = 250 + 260)	200		1.681.019.026.260	1.681.962.472.506
Đầu tư tài chính dài hạn	250	8	1.681.017.650.000	1.681.017.650.000
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)
Tài sản dài hạn khác	260		1.376.260	944.822.506
Chi phí trả trước dài hạn	261		1.376.260	2.957.776
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19(c)	-	941.864.730
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.828.232.724.030	1.811.692.927.824

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 01 - 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
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)	300		101.313.451.791	112.927.465.758
Nợ ngắn hạn	310		101.313.451.791	112.927.465.758
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
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.726.919.272.239	1.698.765.462.066
Vốn chủ sở hữu	410	12	1.726.919.272.239	1.698.765.462.066
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
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.828.232.724.030	1.811.692.927.824

02 -03- 2026

Người lập

Nguyễn Hoàng Lương
Kế toán trưởng

Người duyệt

Nguyễn Đức Đại
Tổng Giám đốc

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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

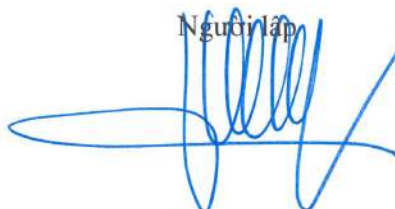
Mẫu B 02 - DN

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

	Mã số	Thuyết minh	2025 VND	2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	01	15	35.389.747.416	3.600.000.000
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11		455.400.000	81.600.000
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		34.934.347.416	3.518.400.000
Doanh thu hoạt động tài chính	21	16	11.212.529.670	6.046.036.962
Chi phí tài chính	22	17	10.125.513.639	5.422.451.035
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>10.125.513.639</i>	<i>5.422.451.035</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	18	3.330.571.580	1.826.652.736
Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 26}	30		32.690.791.867	2.315.333.191
Thu nhập khác	31		-	-
Chi phí khác	32		4.973.321	3.881.669
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(4.973.321)	(3.881.669)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		32.685.818.546	2.311.451.522
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	19	5.656.293.643	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	19	941.864.730	463.066.638
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		26.087.660.173	1.848.384.884

02-03-2026

Người lập



Nguyễn Hoàng Lương
Kế toán trưởng

Người duyệt



Nguyễn Đức Đại
Tổng Giám đốc

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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025****(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03 - DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2025 VND	2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		32.685.818.546	2.311.451.522
Điều chỉnh cho các khoản				
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(11.212.529.670)	(6.046.036.962)
Chi phí lãi vay	06		10.125.513.639	5.422.451.035
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		31.598.802.515	1.687.865.595
Biến động các khoản phải thu	09		(4.468.105.200)	5.260.501.364
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		243.463.683	64.131.522
Biến động chi phí trả trước	12		1.581.516	1.581.516
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	20		27.375.742.514	7.014.079.997
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(100.000.000)	(105.839.284.932)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	(7.999.200.000)
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		2.272.407	1.887.295
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	30		(97.727.593)	(113.836.597.637)

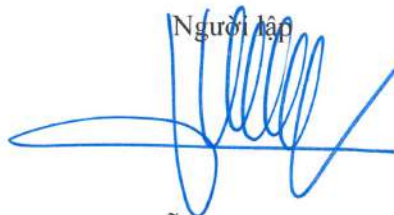
Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025****(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)****Mẫu B 03 - DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2025 VND	2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		2.066.150.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		-	105.839.284.932
Tiền trả nợ gốc vay	34		(27.639.284.932)	-
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính	40		(25.573.134.932)	105.839.284.932
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.704.879.989	(983.232.708)
Tiền đầu năm	60		487.672.173	1.470.904.881
Tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	2.192.552.162	487.672.173

02-03-2026

Người lập


Nguyễn Hoàng Lương
Kế toán trưởng

Người duyệt

Nguyễn Đức Đại
Tổng Giám đốc*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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B 09 - 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.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên Sàn chứng khoán dành cho công ty đại chúng chưa niêm yết (“UPCoM”) vào ngày 8 tháng 8 năm 2025, mã cổ phiếu là F88.

(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 con	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, Thành phố 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, Thành phố 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, Tòa nhà N01A, Số 275 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố 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”)	Tầng 6, Tòa nhà G-Group Tower, Số 5 Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, Thành phố 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 8 nhân viên (1/1/2025: 8 nhân viên).

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.

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, 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.

(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 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 quy đổi sang VND theo tỷ giá lần lượt là 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 năm.

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

(b) Tiền

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

(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 Công ty 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 phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và 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 chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Các 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 góp 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.

(i) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ trong 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 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 năm.

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) Thuê tài sản

Các khoản thanh toán tiền thuê

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

(l) Chi phí đi vay

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

(m) 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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(n) Các thay đổi trong ước tính kế toán**

Khi lập báo cáo tài chính riêng, 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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có sự thay đổi trọng yếu nào trong các ước tính kế toán so với các ước tính kế toán đã được thực hiện trong năm trước.

(o) 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 năm trước được trình bày như một phần không thể tách rời của báo cáo tài chính riêng năm hiện tại và phải được xem xét trong mối liên hệ với các số liệu và thuyết minh của 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 Công ty trong năm trước.

4. Tiền

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

5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	1/1/2025 VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh F88, công ty con	4.521.906.239	72.000.000

Khoản phải thu thương mại từ công ty con không được bảo đảm, không tính lãi và có thời hạn hoàn trả trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày xác nhận Hồ sơ hoàn thành dịch vụ.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***6. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

Các khoản cho vay này hưởng lãi suất 10%/năm, được bảo đảm bằng cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của một số cá nhân, không chịu lãi quá hạn và được hoàn trả khi đáo hạn. Thời điểm đáo hạn của các khoản cho vay này như sau:

- Khoản cho vay 105.939.284.932 VND đáo hạn vào ngày 28 tháng 6 năm 2026 theo Hợp đồng vay số 2806/HĐVV/F88ĐT-FF ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Phụ lục Hợp đồng vay số 1807/HĐVV/F88ĐT-FF ngày 18 tháng 7 năm 2025.
- Khoản cho vay 6.200.000.000 VND đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2026 theo Phụ lục Hợp đồng vay số 01/311224/F88ĐT-FF ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Phụ lục Hợp đồng vay số 060226/F88ĐT-FF ngày 6 tháng 2 năm 2026.

7. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	1/1/2025 VND
Lãi dự thu từ cho vay đối với Công ty Cổ phần Ffintech, công ty con	27.768.938.437	16.558.681.174

Khoản lãi dự thu này không chịu lãi quá hạn và được hoàn trả khi các khoản cho vay tương ứng đáo hạn.



Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - 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 sở hữu 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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025****(tiếp theo)****Mẫu B 09 - 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 thuế phải thu trong năm VND	31/12/2025 VND
Thuế thu nhập cá nhân	126.934.400	69.360.000	(36.744.296)	159.550.104
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	-	709.089.363	(705.642.738)	3.446.625
	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

Công ty Cổ phần Dầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

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

11. Vay ngắn hạn

	1/1/2025		Biến động trong năm		31/12/2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	105.839.284.932	105.839.284.932	-	27.639.284.932	78.200.000.000	78.200.000.000

Đây là khoản vay từ Công ty F88 Kinh doanh, một công ty con, chịu lãi suất 10%/năm, thời hạn vay gốc là 12 tháng, không được đảm bảo, không chịu lãi quá hạn và phải trả khi khoản vay đáo hạn vào ngày 28 tháng 6 năm 2026 theo Phụ lục Hợp đồng vay số 1807/HĐVV/F88KD - F88ĐT ngày 18 tháng 7 năm 2025.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - 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 của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	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
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	82.646.120.000	1.640.652.992.732	(24.533.650.666)	1.698.765.462.066
Cổ phiếu phát hành trong năm (i)	2.066.150.000	-	-	2.066.150.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	26.087.660.173	26.087.660.173
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	84.712.270.000	1.640.652.992.732	1.554.009.507	1.726.919.272.239

(i) 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. Trong năm 2025, 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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)****Mẫu B 09 - 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:

	31/12/2025		1/1/2025	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn góp của chủ sở hữu được duyệt và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	8.471.227	84.712.270.000	8.264.612	82.646.120.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
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 của chủ sở hữu trong năm như sau:

	2025		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	-	-
Số dư cuối năm	8.471.227	84.712.270.000	8.264.612	82.646.120.000

Cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

	31/12/2025			1/1/2025		
	Số cổ phiếu	VND	%	Số cổ phiếu	VND	%
Skydom Pte. Ltd	2.588.168	25.881.680.000	30,55%	2.588.168	25.881.680.000	31,32%
Ông Phùng Anh Tuấn	1.020.116	10.201.160.000	12,04%	1.253.558	12.535.580.000	15,17%
Ông Ngô Quang Hưng	920.716	9.207.160.000	10,87%	1.125.812	11.258.120.000	13,62%
Bronze Blade Limited Asia Investment	804.993	8.049.930.000	9,50%	812.793	8.127.930.000	9,83%
Company S.A.R.L	699.056	6.990.560.000	8,25%	699.056	6.990.560.000	8,46%
Winter Flame Pte.Ltd	466.038	4.660.380.000	5,50%	466.038	4.660.380.000	5,64%
Các cá nhân khác	1.972.140	19.721.400.000	23,29%	1.319.187	13.191.870.000	15,96%
	8.471.227	84.712.270.000	100%	8.264.612	82.646.120.000	100%

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***14. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán****(i) Cam kết bảo lãnh cho khoản vay của Công ty F88 Kinh doanh, công ty con**

Công ty đã nhận bảo lãnh thanh toán cho khoản vay không có tài sản bảo đảm của Công ty F88 Kinh doanh đối với Lendable SPC và Chailease International Financial Services (Singapore) Pte. Ltd. Số dư gốc khoản vay được bảo lãnh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 36,4 triệu USD, tương đương 959 tỷ VND (1/1/2025: 15,4 triệu USD, tương đương 380 tỷ VND).

(ii) Cam kết thuê

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31/12/2025	1/1/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	120.000.000	-
Trong vòng hai đến năm năm	120.000.000	-
	<hr/>	
	240.000.000	-
	<hr/>	

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. 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.

	2025	2024
	VND	VND
Tổng doanh thu		
▪ Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	35.389.747.416	3.600.000.000

16. Doanh thu hoạt động tài chính

	2025	2024
	VND	VND
Thu nhập lãi cho vay	11.210.257.263	6.044.149.667
Thu nhập lãi tiền gửi	2.272.407	1.887.295
	11.212.529.670	6.046.036.962

17. Chi phí tài chính

	2025	2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	10.125.513.639	5.422.451.035

18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2025	2024
	VND	VND
Chi phí lương và thưởng	478.200.000	451.002.563
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.711.630.366	1.352.495.055
Chi phí thuê văn phòng	133.333.334	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.407.880	23.155.118
	3.330.571.580	1.826.652.736

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***19. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

	2025 VND	2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành Năm hiện hành	5.656.293.643	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại Lỗ tính thuế được sử dụng	941.864.730	463.066.638
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	6.598.158.373	463.066.638

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2025 VND	2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	32.685.818.546	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
	6.598.158.373	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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***20. Các giao dịch chủ yếu và số dư với các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và/hoặc có giao dịch trọng yếu với Công ty trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh F88	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại F88	Công ty con sở hữu gián tiếp thông qua công ty con khác
Công ty Cổ phần Ffintech	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Ngôi nhà xanh	Công ty con

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

	Số dư với các bên liên quan	
	31/12/2025	1/1/2025
	VND	VND
Các công ty con		
Công ty Cổ phần Kinh doanh F88		
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)
Góp vốn	1.673.018.450.000	1.673.018.450.000
Công ty Cổ phần Ffintech		
Phải thu lãi cho vay	27.768.938.437	16.558.681.174
Phải thu về cho vay	112.139.284.932	112.039.284.932
Góp vốn	9.999.000.000	9.999.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Ngôi Nhà Xanh		
Góp vốn	7.999.200.000	7.999.200.000

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2025 VND	2024 VND
Các công ty con		
Công ty Cổ phần Kinh doanh F88		
Nhận tiền vay	-	105.839.284.932
Tiền vay đã trả	(27.639.284.932)	-
Chi phí lãi vay	(10.125.513.639)	(5.422.451.035)
Doanh thu phí dịch vụ tư vấn	35.389.747.416	3.600.000.000
Phí dịch vụ tư vấn quản lý đã thu	33.409.268.471	8.244.000.000
Công ty Cổ phần Ffintech		
Cho vay	100.000.000	105.839.284.932
Thu nhập lãi cho vay	11.210.257.263	6.044.149.667
Công ty Cổ phần Công nghệ Ngôi Nhà Xanh		
Góp vốn	-	7.999.200.000

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt:

	2025 VND	2024 VND
Tổng Giám đốc	79.200.000	81.600.000
Thành viên độc lập HĐQT	950.000.000	-

21. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ngày 8 tháng 1 năm 2026, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Quyết định số 0801/2026/QĐ/CTHĐQT/F88ĐT về việc phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:12 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu được nhận 12 cổ phiếu mới) để thực hiện tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu với ngày giao dịch không hưởng quyền là ngày 20 tháng 1 năm 2026. Theo đó, Công ty sẽ phát hành thêm 101.654.724 cổ phiếu. Ngày 2 tháng 2 năm 2026, Công ty đã nhận được Công văn số 1083/UBCK-QLCB từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) về việc UBCKNN đã nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty. Ngày 9 tháng 2 năm 2026, Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh cho phần tăng vốn này.

01120
ÔNG
TNHH
PM
PHỐ H

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

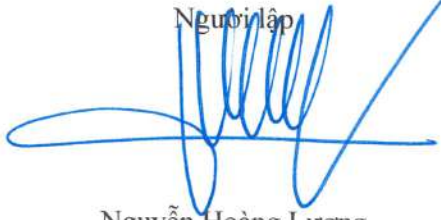
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

22. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.


02-03-2026

Người lập



Nguyễn Hoàng Lương
Kế toán trưởng

Người duyệt



Nguyễn Đức Đại
Tổng Giám đốc

