

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn
Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026



MỤC LỤC

	Trang
Thông tin về Công ty	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính 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	9-28



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 18 tháng 8 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 3 năm 2025) và Sở Tài chính Tỉnh Phú Thọ (từ ngày 1 tháng 3 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 (miễn nhiệm ngày 8 tháng 9 năm 2026)
	Ông Nguyễn Xuân Giao	Thành viên
	Bà Nguyễn Ngọc Như Uyên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2026)
	Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên
	Ông Đỗ Long	Thành viên độc lập
	Ông Piyasak Ukritnukun	Thành viên độc lập
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Đức Đại	Tổng Giám đốc
Ủy ban Kiểm toán	Ông Đỗ Long	Chủ tịch
	Ông Ngô Quang Hưng	Thành viên
	Bà Nguyễn Ngọc Như Uyên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2026)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Phùng Anh Tuấn	
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

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 III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực, 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 3 đến trang 28 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026, 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.



Nguyễn Đức Đại
Tổng Giám đốc

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

Phú Thọ, ngày 12 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026****Mẫu B 01a - DN***(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND (Trình bày lại)
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 160)	100		676.826.376.065	147.213.697.770
Tiền	110	5	3.867.035.564	2.192.552.162
Tiền	111		3.867.035.564	2.192.552.162
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		639.224.476.737	139.908.223.369
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6(a)	639.224.476.737	139.908.223.369
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.954.983.084	5.112.922.239
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	31.954.983.084	4.521.906.239
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	591.016.000
Tài sản ngắn hạn khác	160		1.779.880.680	-
Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.779.880.680	-
Tài sản dài hạn (200 = 260 + 270)	200		2.457.417.350.123	1.681.019.026.260
Đầu tư tài chính dài hạn	260		2.457.417.160.000	1.681.017.650.000
Đầu tư vào công ty con	261	6(b)	2.467.416.160.000	1.691.016.650.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	6(b)	(9.999.000.000)	(9.999.000.000)
Tài sản dài hạn khác	270		190.123	1.376.260
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		190.123	1.376.260
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		3.134.243.726.188	1.828.232.724.030

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 tình hình tài chính riêng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (tiếp theo)

Mẫu B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND (Trình bày lại)
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)	300		116.341.360.741	101.313.451.791
Nợ ngắn hạn	310		116.341.360.741	101.313.451.791
Phải trả người bán ngắn hạn	311		836.000.000	-
Thuế và các khoản phải nộp				
Nhà nước ngắn hạn	314	8	12.985.517.703	6.190.415.811
Phải trả người lao động	315		4.363.000	6.763.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	9	24.157.860.038	16.915.822.980
Phải trả ngắn hạn khác	320		157.620.000	450.000
Vay ngắn hạn	321	10	78.200.000.000	78.200.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	11	3.017.902.365.447	1.726.919.272.239
Vốn góp của chủ sở hữu	411	11	2.312.651.020.000	84.712.270.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	12	2.312.651.020.000	84.712.270.000
Thặng dư vốn	412		656.404.196.638	1.640.652.992.732
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	11	48.847.148.809	1.554.009.507
- LNST chưa phân phối/(lỗ lũy kế) đến cuối năm trước	420a		1.554.009.507	(24.533.650.666)
- LNST chưa phân phối kỳ này/năm nay	420b		47.293.139.302	26.087.660.173
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.134.243.726.188	1.828.232.724.030

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

Người lập

Hoàng Minh Thái
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 Dầu tư F88

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026

Mẫu B 02a - DN

*(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
01	13	16.702.163.241	13.518.071.348	45.756.727.013	22.497.883.230
11		98.100.000	118.800.000	335.700.000	336.600.000
20		16.604.063.241	13.399.271.348	45.421.027.013	22.161.283.230
22	14	14.866.482.123	2.827.019.935	503.372.650.079	8.384.673.025
23	15	2.515.205.265	2.667.729.921	6.393.068.280	7.916.198.570
24		1.971.068.494	2.667.729.921	5.848.931.509	7.916.198.570
26	16	2.095.004.971	345.360.349	5.769.452.764	1.939.423.128
30		26.860.335.128	13.213.201.013	536.631.156.048	20.690.334.557
31		-	-	-	-
32		-	-	80.000	984.025
40		-	-	(80.000)	(984.025)

Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (22 - 23) - 26}

Thu nhập khác
Chi phí khác

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 III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 02a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
50	Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	26.860.335.128	13.213.201.013	536.631.076.048	20.689.350.532
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.402.067.025	2.591.640.202	12.184.179.478	3.196.202.181
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	941.864.730
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	21.458.268.103	10.621.560.811	524.446.896.570	16.551.283.621

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

Người lập

Hoàng Minh Thái
Kế toán trưởng



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 III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
01	Lợi nhuận trước thuế	26.860.335.128	13.213.201.013	536.631.076.048	20.689.350.532
05	Điều chỉnh cho các khoản				
	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	(14.866.482.123)	(2.827.019.935)	(503.372.650.079)	(8.384.673.025)
06	Chi phí đi vay	1.971.068.494	2.667.729.921	5.848.931.509	7.916.198.570
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	13.964.921.499	13.053.910.999	39.107.357.478	20.220.876.077
09	Biến động các khoản phải thu	(19.373.419.301)	2.350.257.607	(28.621.941.525)	(4.121.099.944)
11	Biến động các khoản phải trả	(14.395.883.934)	480.439.925	(12.749.911.756)	106.031.780
12	Biến động chi phí chờ phân bổ	395.379	(12.937.955)	1.186.137	(12.147.197)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	-	(5.656.293.643)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh	(19.803.986.357)	15.871.670.576	(7.919.603.309)	16.193.660.716
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ					
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(100.000.000)	-	(476.100.000.000)	(100.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(764.400.710.000)	-	(776.399.510.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức được chia	3.340.423.433	495.492	480.156.396.711	940.205
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư	(761.160.286.567)	495.492	(772.343.113.289)	(99.059.795)

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 III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)
Mẫu B 03a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	781.937.200.000	-	781.937.200.000	-
34	Tiền trả nợ gốc vay	-	(15.839.284.932)	-	(15.839.284.932)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	781.937.200.000	(15.839.284.932)	781.937.200.000	(15.839.284.932)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	972.927.076	32.881.136	1.674.483.402	255.315.989
60	Tiền đầu kỳ	2.894.108.488	710.107.026	2.192.552.162	487.672.173
70	Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	3.867.035.564	742.988.162	3.867.035.564	742.988.162

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

Người lập



Hoàng Minh Thái
Kế toán trưởng

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 III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026

Mẫu B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng 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 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 4 công ty con (1/1/2026: 4 công ty con) như sau:

Tên công ty con	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	% sở hữu và % quyền biểu quyết	
			30/9/2026	1/1/2026
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.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng 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.

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. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026.

(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. Áp dụng hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp (“Thông tư 99”). Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ Kế toán Doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”) và các thông tư sửa đổi Thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đã áp dụng các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố, có trình bày lại một số khoản mục của thông tin so sánh tương ứng, trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định cụ thể khác. Những thay đổi trọng yếu trong các chính sách kế toán của Công ty và ảnh hưởng đối với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, nếu có, được trình bày trong các thuyết minh sau của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

- Các giao dịch bằng ngoại tệ (Thuyết minh số 4(a));
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 4(c)(i)).

4. 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.

Những chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng kỳ/năm gần nhất ngoại trừ các chính sách kế toán được mô tả trong Thuyết minh số 4(a) và Thuyết minh số 4(c)(i).

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2026

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ 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 lần lượt 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 hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2026

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ 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 mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày kết thúc kỳ kế toán của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi.

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

Việc thay đổi chính sách kế toán này không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026.

(b) Tiền

Tiền bao gồm 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 III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

(c) Các khoản đầu tư tài chính

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban lãnh đạo Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản phải thu về cho vay. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2026

Các khoản phải thu về cho vay không được bao gồm trong khoản mục “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn” mà được trình bày riêng tại khoản mục “Phải thu về cho vay”.

Phải thu lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được bao gồm trong khoản mục “Phải thu ngắn hạn khác”.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2026

Các khoản phải thu về cho vay và phải thu lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được bao gồm trong khoản mục “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn”.

Do sự thay đổi trong chính sách kế toán này, một số số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 đã được trình bày lại (Thuyết minh 19).

(ii) Đầu tư vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 tổn thất đầu tư.

Dự phòng tổn thất 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 tổn thất 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 giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản phải thu quá hạn hoặc được đánh giá là có khả năng không thu hồi được.

Dự phòng phải thu khó đòi được tính toán dựa trên phân tích tuổi nợ và mức trích lập dự phòng cụ thể như sau:

	Tỷ lệ dự phòng
Quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm	30%
Quá hạn trên 1 năm đến 2 năm	50%
Quá hạn trên 2 năm đến 3 năm	70%
Quá hạn trên 3 năm	100%

(e) Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và được phân bổ trong khoảng thời gian mà số tiền được trả trước hoặc khoảng thời gian mà các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành. 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.

(ii) Thặng dư vốn

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 trong vốn chủ sở hữu.

(i) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ trong kỳ 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, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp báo cáo tình hình tài chính 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

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09a - DN

*(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

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.

(iii) Thu nhập từ cổ tức

Cổ tức bằng tiền được ghi nhận là thu nhập khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

(k) Thuê tài sản

(i) Tài sản thuê ngoài

Các tài sản thuê ngoài theo các hợp đồng thuê khác thuê tài chính được phân loại là thuê hoạt động và không được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính riêng của Công ty.

(ii) 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 giữa niên độ 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 kỳ khi chi phí này phát sinh.

(m) Chi phí hoạt động kinh doanh

Chi phí hoạt động kinh doanh được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

(n) 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 III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09a - DN***(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***(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 kỳ/năm trước được trình bày như một phần không thể tách rời của báo cáo tài chính riêng kỳ hiện tại và phải được xem xét trong mối liên hệ với các số liệu và thuyết minh của kỳ 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 kỳ/năm trước.

5. Tiền

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Tiền gửi ngân hàng		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	3.523.067.523	46.833.380
Các ngân hàng khác	343.968.041	2.145.718.782
	3.867.035.564	2.192.552.162

6. Các khoản đầu tư tài chính					
(a)	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	30/9/2026		1/1/2026	
		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND (Trình bày lại)
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	588.239.284.932	588.239.284.932	-	112.139.284.932
	• Công ty F88 Kinh doanh, công ty con (i)	476.000.000.000	476.000.000.000	-	-
	• Công ty Ffintech, công ty con (ii)	112.239.284.932	112.239.284.932	-	112.139.284.932
	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn (iii)	50.985.191.805	50.985.191.805	-	27.768.938.437
		639.224.476.737	639.224.476.737	-	139.908.223.369
(i)	Khoản cho vay này hưởng lãi suất 10%/năm, được hoàn trả khi đáo hạn vào ngày 15 tháng 5 năm 2027 theo Hợp đồng vay số 1505/HĐVV/F88ĐT-F88KD ngày 15 tháng 5 năm 2026.				
(ii)	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 có thời hạn gốc 12 tháng và tự động được gia hạn cho đến khi hoàn tất việc sáp nhập Công ty Ffintech, một công ty con, vào Công ty F88 Kinh doanh, một công ty con khác, 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.				
(iii)	Khoản lãi cho vay này không chịu lãi quá hạn và được hoàn trả khi các khoản cho vay tương ứng đáo hạn.				

(b)	Đầu tư vào công ty con	30/9/2026				1/1/2026	
		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
	Đầu tư vào công ty con sở hữu trực tiếp						
	• Công ty F88 Kinh doanh	2.437.419.160.000	2.437.419.160.000	-	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	19.998.000.000	19.998.000.000	-	7.999.200.000	7.999.200.000	-
		2.467.416.160.000	2.457.417.160.000	9.999.000.000	1.691.016.650.000	1.681.017.650.000	9.999.000.000

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 III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09a - DN***(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh F88, công ty con	31.954.983.084	4.521.906.239

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	1/1/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/9/2026 VND
Thuế thu nhập cá nhân	159.550.104	198.115.000	(215.680.000)	141.985.104
Thuế giá trị gia tăng	643.942.478	3.485.902.173	(3.201.121.116)	928.723.535
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.383.476.604	12.184.179.478	(5.656.293.643)	11.911.362.439
Các loại thuế khác	3.446.625	4.398.437	(4.398.437)	3.446.625
	6.190.415.811	15.872.595.088	(9.077.493.196)	12.985.517.703

9. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.018.055.554	624.950.005
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	22.139.804.484	16.290.872.975
	24.157.860.038	16.915.822.980

10. Vay ngắn hạn

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Vay ngắn hạn	78.200.000.000	78.200.000.000

11. 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 2025	82.646.120.000	1.640.652.992.732	(24.533.650.666)	1.698.765.462.066
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	16.551.283.621	16.551.283.621
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	82.646.120.000	1.640.652.992.732	(7.982.367.045)	1.715.316.745.687
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	84.712.270.000	1.640.652.992.732	1.554.009.507	1.726.919.272.239
Cổ phiếu phát hành trong kỳ (i)	2.227.938.750.000	(984.248.796.094)	(477.153.757.268)	766.536.196.638
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	524.446.896.570	524.446.896.570
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	2.312.651.020.000	656.404.196.638	48.847.148.809	3.017.902.365.447

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2023/TT-BTC
ngày 27/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

(i)

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.

Ngày 22 tháng 5 năm 2026, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Quyết định số 2205/2026/QĐ/CTHĐQT/F88ĐT về việc phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu được nhận 1 cổ phiếu mới) để thực hiện tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu với ngày giao dịch không hưởng quyền là ngày 4 tháng 6 năm 2026. Theo đó, Công ty sẽ phát hành thêm 110.125.951 cổ phiếu. Ngày 16 tháng 6 năm 2026, Công ty đã nhận được Công văn số 5462/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 18 tháng 6 năm 2026, Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh cho phần tăng vốn này.

Theo Nghị quyết số 0604-02/2026/NQ/HĐQT/F88ĐT ngày 6 tháng 4 năm 2026, Nghị quyết số 1405-01/2026/NQ/HĐQT/F88ĐT ngày 14 tháng 5 năm 2026 và Nghị quyết số 1506-01/2026/NQ/HĐQT/F88ĐT ngày 15 tháng 6 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng thông qua đại lý phân phối. Theo đó, Công ty sẽ chào bán 22.025.190 cổ phiếu, với giá chào bán 71.000 VND/cổ phiếu. Ngày 1 tháng 7 năm 2026, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 321/GCN-UBCK từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Ngày 13 tháng 8 năm 2026, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gửi Công văn số 7779/UBCK-QLCB công bố về việc đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu ra công chúng của Công ty. Theo đó, Công ty đã thực hiện phân phối 11.013.200 cổ phiếu. Ngày 18 tháng 8 năm 2026, Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh cho phần tăng vốn này.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09a - DN***(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***12. Vốn góp của chủ sở hữu**

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

	30/9/2026		1/1/2026	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn góp của chủ sở hữu được duyệt và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	231.265.102	2.312.651.020.000	8.471.227	84.712.270.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	231.265.102	2.312.651.020.000	8.471.227	84.712.270.000

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 kỳ như sau:

	Năm nay		Năm trước	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu kỳ	8.471.227	84.712.270.000	8.264.612	82.646.120.000
Cổ phiếu phát hành trong kỳ	222.793.875	2.227.938.750.000	-	-
Số dư cuối kỳ	231.265.102	2.312.651.020.000	8.264.612	82.646.120.000

13. 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.

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	16.702.163.241	13.518.071.348	45.756.727.013	22.497.883.230

14. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập cổ tức	-	-	476.810.258.656	-
Thu nhập lãi cho vay	14.826.058.690	2.826.524.443	26.516.253.368	8.383.732.820
Thu nhập lãi tiền gửi	40.423.433	495.492	46.138.055	940.205
	14.866.482.123	2.827.019.935	503.372.650.079	8.384.673.025

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

15. Chi phí tài chính

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí đi vay	1.971.068.494	2.667.729.921	5.848.931.509	7.916.198.570
Chi phí tài chính khác	544.136.771	-	544.136.771	-
	2.515.205.265	2.667.729.921	6.393.068.280	7.916.198.570

16. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lương và thưởng	189.600.000	39.600.000	1.218.800.000	138.600.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.807.009.592	275.364.970	4.350.966.627	1.703.810.627
Chi phí thuê văn phòng	60.000.000	30.000.000	150.000.000	90.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	38.395.379	395.379	49.686.137	7.012.501
	2.095.004.971	345.360.349	5.769.452.764	1.939.423.128

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành Năm hiện hành	5.402.067.025	2.591.640.202	12.184.179.478	3.196.202.181
Chi phí thuế TNDN hoãn lại Lỗ tính thuế được sử dụng	-	-	-	941.864.730
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	5.402.067.025	2.591.640.202	12.184.179.478	4.138.066.911

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	26.860.335.128	13.213.201.013	536.631.076.048	20.689.350.532
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	5.372.067.025	2.642.640.202	107.326.215.209	4.137.870.106
Chi phí không được khấu trừ thuế	30.000.000	(51.000.000)	220.016.000	196.805
Thu nhập ko bị tính thuế	-	-	(95.362.051.731)	-
	5.402.067.025	2.591.640.202	12.184.179.478	4.138.066.911

(c) 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 III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09a - DN***(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***18. 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 kỳ như sau:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Kinh doanh F88

Công ty TNHH Thương mại F88

Công ty Cổ phần Ffintech

Công ty Cổ phần Công nghệ Ngôi nhà xanh

Mối quan hệ

Công ty con

Công ty con sở hữu gián tiếp thông qua công ty con khác

Công ty con

Công ty con

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

	Số dư với các bên liên quan	
	30/9/2026	1/1/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh F88		
Phải thu lãi cho vay	14.827.123.287	-
Phải thu về cho vay	476.000.000.000	-
Phí dịch vụ tư vấn quản lý phải thu	31.954.983.084	4.521.906.239
Chi phí lãi vay phải trả	(22.139.804.484)	(16.290.872.975)
Vay ngắn hạn	(78.200.000.000)	(78.200.000.000)
Góp vốn	2.437.419.160.000	1.673.018.450.000
Công ty Cổ phần Ffintech		
Phải thu lãi cho vay	36.158.068.518	27.768.938.437
Phải thu về cho vay	112.239.284.932	112.139.284.932
Góp vốn	9.999.000.000	9.999.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Ngôi Nhà Xanh		
Góp vốn	19.998.000.000	7.999.200.000

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026, Công ty có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch			
	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Các công ty con				
Công ty Cổ phần Kinh doanh F88				
Cho vay	-	-	476.000.000.000	-
Tiền vay đã trả	-	(15.839.284.932)	-	(15.839.284.932)
Thu nhập lãi cho vay	11.997.808.219	-	18.127.123.287	-
Thu tiền lãi cho vay	3.300.000.000	-	3.300.000.000	-
Chi phí lãi vay	(1.971.068.494)	(2.667.729.921)	(5.848.931.509)	(7.916.198.570)
Doanh thu phí dịch vụ tư vấn	16.702.163.241	13.518.071.348	45.756.727.013	22.497.883.230
Phí dịch vụ tư vấn quản lý đã thu	-	17.464.098.849	21.900.413.701	20.128.098.849
Nhận cổ tức	-	-	476.810.258.656	-
Góp vốn	764.400.710.000	-	764.400.710.000	-
Công ty Cổ phần Ffintech				
Cho vay	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000
Thu nhập lãi cho vay	2.828.250.471	2.826.524.443	8.389.130.081	8.383.732.820
Công ty Cổ phần Công nghệ Ngôi Nhà Xanh				
Góp vốn	-	-	11.998.800.000	-

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09a - DN***(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***19. Thông tin so sánh**

Trừ các trường hợp được thuyết minh khác, thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 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 2025.

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, Công ty áp dụng Thông tư 99 và thay đổi và áp dụng phi hồi tố chính sách kế toán đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Do việc thay đổi chính sách kế toán này, một số thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 đã được trình bày lại. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được trình bày lại như sau:

Báo cáo tình hình tài chính riêng

	Mã số	1/1/2026 VND (Theo báo cáo trước đây)	Phân loại lại VND	1/1/2026 VND (Trình bày lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	-	139.908.223.369	139.908.223.369
Phải thu về cho vay ngắn hạn		112.139.284.932	(112.139.284.932)	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	27.768.938.437	(27.768.938.437)	-

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09a - DN

*(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 9 năm 2026 yêu cầu phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026.

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

Người lập



Hoàng Minh Thái
Kế toán trưởng

Người duyệt



Nguyễn Đức Đại
Tổng Giám đốc