

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
F88

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ F88
DN: C=VN, L=PHÚ THỌ,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
F88,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:2600948135
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026.10.14 17:25:49+07'00'
Foxit Reader Version: 10.0.0

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

**Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất	3-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7-9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10-55



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 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 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 hợp nhất đính kèm của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất được trình bày từ trang 3 đến trang 55 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Mẫu B 01 - DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 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 + 140 + 160)	100		7.516.184.918.673	5.454.848.122.901
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.299.090.758.281	280.373.007.285
Tiền	111		947.090.758.281	198.373.007.285
Các khoản tương đương tiền	112		352.000.000.000	82.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.568.699.885.234	4.742.455.581.201
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	5.662.206.988.215	4.808.138.977.316
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	10	(93.507.102.981)	(65.683.396.115)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		603.526.829.501	383.544.145.227
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	290.203.038.387	191.073.135.502
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	42.022.070.562	28.919.886.060
Phải thu ngắn hạn khác	135	9(a)	271.320.720.552	163.591.723.665
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(19.000.000)	(40.600.000)
Hàng tồn kho	140		2.279.894.099	1.499.289.699
Hàng tồn kho	141		2.279.894.099	1.499.289.699
Tài sản ngắn hạn khác	160		42.587.551.558	46.976.099.489
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13(a)	40.136.629.857	46.316.070.024
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		2.079.261.930	288.369.694
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		371.659.771	371.659.771
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 250 + 260 + 270)	200		1.684.362.980.129	1.370.887.953.707
Các khoản phải thu dài hạn	210		32.592.851.174	27.765.090.937
Phải thu dài hạn khác	215	9(b)	32.592.851.174	27.765.090.937
Tài sản cố định	220		43.691.121.937	48.373.587.614
Tài sản cố định hữu hình	221	11	7.630.223.751	6.976.654.226
Nguyên giá	222		13.084.560.724	10.978.726.372
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.454.336.973)	(4.002.072.146)
Tài sản cố định vô hình	227	12	36.060.898.186	41.396.933.388
Nguyên giá	228		73.871.400.533	71.645.283.487
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(37.810.502.347)	(30.248.350.099)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND (Trình bày lại)
Tài sản dở dang dài hạn	250		972.929.780	2.218.942.557
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		972.929.780	2.218.942.557
Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.218.083.359.154	992.302.652.236
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	6	1.228.636.154.932	998.019.436.851
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	10	(10.552.795.778)	(5.716.784.615)
Tài sản dài hạn khác	270		389.022.718.084	300.227.680.363
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13(b)	55.539.278.906	46.207.406.637
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	30(c)	333.483.439.178	254.020.273.726
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		9.200.547.898.802	6.825.736.076.608
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		5.121.163.440.853	4.376.480.172.305
Nợ ngắn hạn	310		3.617.525.338.167	2.455.423.021.381
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	12.126.661.715	5.812.185.813
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		60.707.318.249	49.766.468.373
Thuế và các khoản phải nộp				
Nhà nước ngắn hạn	314	15	366.172.872.414	228.970.328.053
Phải trả người lao động	315		361.102.732.845	265.692.887.288
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	83.809.946.495	72.034.171.471
Phải trả ngắn hạn khác	320	17	153.996.712.831	110.118.382.033
Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	321	18(a)	2.546.587.608.356	1.705.878.104.957
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		33.021.485.262	17.150.493.393
Nợ dài hạn	330		1.503.638.102.686	1.921.057.150.924
Phải trả dài hạn khác	338	17	40.000.000.000	-
Vay và trái phiếu phát hành dài hạn	339	18(b)	1.383.140.298.195	1.878.884.397.190
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		80.497.804.491	42.172.753.734

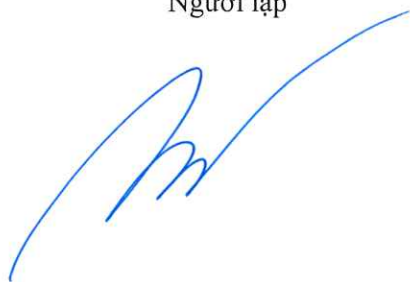
Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (tiếp theo)****Mẫu B 01 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND (Trình bày lại)
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19	4.079.384.457.949	2.449.255.904.303
Vốn góp của chủ sở hữu	411	19	2.312.651.020.000	84.712.270.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	20	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	19	1.109.976.736.203	723.649.683.246
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		246.495.925.978	4.343.898.903
- LNST chưa phân phối kỳ này/ năm nay	420b		863.480.810.225	719.305.784.343
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		352.505.108	240.958.325
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		9.200.547.898.802	6.825.736.076.608

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 hợp nhất này*

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 02 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 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	22	1.276.698.465.451	829.828.786.192	3.459.883.952.749	2.172.159.453.533
11	23	810.836.884.030	476.292.935.970	2.164.041.660.578	1.300.178.219.202
20		465.861.581.421	353.535.850.222	1.295.842.292.171	871.981.234.331
22	24	264.219.205.614	204.802.399.368	747.837.768.637	538.396.462.685
23	25	254.648.614.019	197.682.787.433	720.215.578.423	513.665.116.878
24		126.739.260.078	119.865.394.611	408.136.094.467	333.293.298.840
25	26	108.025.512.226	110.935.687.280	345.654.072.613	308.664.092.348
26	27	61.817.368.600	49.861.625.742	168.944.491.914	144.092.434.732
		291.308.487.749	232.589.406.427	801.358.340.700	701.588.709.500
30		250.215.670.608	156.021.822.810	665.241.133.727	231.403.253.944
31	28	154.677.658.331	127.290.815.548	430.477.836.492	374.388.975.190
32	28	4.209.333.445	1.286.426.577	8.802.070.341	2.345.995.368
40	28	150.468.324.886	126.004.388.971	421.675.766.151	372.042.979.822
50		400.683.995.494	282.026.211.781	1.086.916.899.878	603.446.233.766

Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)

Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh
{30 = 20 + (22 - 23) - (25 + 26)}

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng

Trong đó: Chi phí đi vay

Chi phí tài chính

Trong đó: Doanh thu lãi cho vay từ

dịch vụ cầm đồ

Doanh thu hoạt động tài chính

Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ
(20 = 01 - 11)

Giá vốn dịch vụ cung cấp

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 02 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 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
51	30	121.241.534.745	66.989.104.797	302.817.662.528	129.613.746.854
52	30	(39.254.810.717)	(9.470.377.522)	(79.463.165.452)	(5.387.329.235)
60		318.697.271.466	224.507.484.506	863.562.402.802	479.219.816.147
Phân bổ:					
61		318.667.547.566	224.486.119.164	863.480.810.225	479.173.572.544
62		29.723.900	21.365.342	81.592.577	46.243.603
70	31			3.889	2.230

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 hợp nhất này

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (Phương pháp gián tiếp)

Mã Thuyết số minh	Năm nay VND	Quý III Năm trước VND (Trình bày lại)	Năm nay VND	Lũy kế từ đầu năm Năm trước VND (Trình bày lại)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01 Lợi nhuận trước thuế	400.683.995.494	282.026.211.781	1.086.916.899.878	603.446.233.766
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	3.157.434.933	2.939.254.041	9.175.515.661	7.813.346.257
Các khoản dự phòng	513.281.854.230	246.761.547.913	1.316.485.044.525	680.131.699.379
Lỗi/(lãi) chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	8.691.215.729	(2.540.128.953)	13.999.303.502	(6.962.514.924)
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	(263.493.406.794)	(201.964.562.713)	(743.433.042.625)	(526.215.727.900)
Chi phí đi vay	114.816.687.441	116.281.368.569	365.388.024.941	323.385.616.809
Các khoản điều chỉnh khác	38.325.050.757	-	38.325.050.757	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	815.462.831.790	443.503.690.638	2.086.856.796.639	1.081.598.653.387
Biến động các khoản phải thu	(176.916.982.757)	(53.348.377.363)	(448.457.716.266)	(179.020.051.357)
Biến động hàng tồn kho	(1.289.704.398)	248.350.162	(780.604.400)	(906.453.060)
Biến động các khoản phải trả	63.967.939.188	63.407.329.734	179.183.480.086	121.541.064.932
Biến động chi phí chờ phân bổ	(6.207.916.617)	(40.801.966)	(3.152.432.102)	(6.949.591.897)
Chi phí đi vay đã trả	695.016.167.206	453.770.191.205	1.813.649.523.957	1.016.263.622.005
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(106.157.510.266) (5.071.333)	(101.384.358.203) (10.000.000.000)	(325.930.805.025) (186.924.229.251)	(288.058.925.974) (48.437.881.424)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	588.853.585.607	342.385.833.002	1.300.794.489.681	679.766.814.607

 ∞

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay VND	Năm trước VND (Trình bày lại)	Năm nay VND	Năm trước VND (Trình bày lại)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ					
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	(978.549.860)	(721.423.428)	(3.260.467.712)	(13.594.301.450)
22	Tiền thu từ bán thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	-	5.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	(3.345.001.940.860)	(2.606.066.922.273)	(9.289.164.578.754)	(5.999.133.481.549)
24	Tiền thu hồi cho vay, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	2.348.210.053.082	1.632.829.373.677	7.099.358.656.189	3.919.468.222.341
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	278.875.466.436	213.439.960.006	802.464.711.607	565.556.691.124
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(718.894.971.202)	(760.519.012.018)	(1.390.596.678.670)	(1.527.702.869.534)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	782.013.640.000	-	782.014.840.000	-
33	Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu	490.070.705.900	509.398.418.182	1.880.258.741.805	1.122.097.657.274
34	Tiền trả nợ gốc vay và trái phiếu phát hành	(356.007.039.235)	(181.068.750.000)	(1.553.705.956.026)	(594.269.750.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	-	-	(47.685.794)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	916.077.306.665	328.329.668.182	1.108.519.939.985	527.827.907.274

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

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay VND	Năm trước VND (Trình bày lại)	Năm nay VND	Năm trước VND (Trình bày lại)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	786.035.921.070	(89.803.510.834)	1.018.717.750.996	(320.108.147.653)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	513.054.837.211	400.180.970.965	280.373.007.285	630.485.607.784
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	1.299.090.758.281	310.377.460.131	1.299.090.758.281	310.377.460.131

Ngày 10 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 hợp nhất này

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026

Mẫu B 09 - DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 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 hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 bao gồm Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Nhóm Công ty”).

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 Nhóm Công ty là hoạt động cấp tín dụng khác (chi tiết: dịch vụ cầm đồ), ký gửi hàng hóa, đại lý bảo hiểm, đánh giá rủi ro và thiệt hại; mua bán nợ, cho thuê và các hoạt động liên quan, hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa phân vào đâu (chi tiết: dịch vụ hỗ trợ bán hàng, tìm kiếm khách hàng, giới thiệu sản phẩm, nhập thông tin khách hàng).

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***(d) Cấu trúc Nhóm Công ty**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 4 công ty con (1/1/2026: 4 công ty con) chi tiết 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.

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty đã áp dụng các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 và Thông tư 43 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 Nhóm Công ty và ảnh hưởng đối với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, nếu có, được trình bày trong các thuyết minh sau của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

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

4. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

Những chính sách kế toán được Nhóm Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kỳ/năm gần nhất ngoại trừ các chính sách kế toán được mô tả trong Thuyết minh số 4(b) và Thuyết minh số 4(d)(i).

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Nhóm Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Nhóm Công ty và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị nhận đầu tư.

(b) 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, ngoại trừ các khoản mục đã được dự phòng rủi ro hối đoái bằng các công cụ tài chính, 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 và các công ty con 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 hợp nhất.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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, ngoại trừ các khoản mục đã được dự phòng rủi ro hối đoái bằng các công cụ tài chính và các khoản tiền gửi không kỳ hạn, được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất.

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(d) 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 và công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, trái phiếu và phải thu về cho vay. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản phải thu về cho vay

Các khoản phải thu về cho vay bao gồm khoản cho vay từ dịch vụ cầm đồ và các khoản mua nợ.

Các khoản mua nợ

Giá mua nợ là số tiền Công ty F88 Kinh doanh phải thanh toán cho bên bán nợ theo hợp đồng mua nợ bao gồm giá trị ghi sổ số dư nợ gốc, dư nợ lãi của khoản nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản nợ (nếu có) tại thời điểm mua nợ.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)****Phân loại nợ và trích lập dự phòng cho các khoản phải thu về cho vay***

Việc phân loại nợ cho các khoản phải thu về cho vay từ dịch vụ cầm đồ, nợ đã mua và các cam kết ngoại bảng cũng như các tỷ lệ dự phòng được thực hiện theo Quyết định số 163A/2024/QĐ-F88/TGĐ của Tổng Giám đốc Công ty F88 Kinh doanh ngày 9 tháng 5 năm 2024 (“Quyết định 163A”). Theo đó, các khoản phải thu về cho vay được Công ty F88 Kinh doanh phân loại thành các nhóm có mức độ rủi ro khác nhau, dựa trên thời gian quá hạn. Công ty F88 Kinh doanh trích lập dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cho các khoản phải thu về cho vay dựa trên ước tính của Công ty F88 Kinh doanh về khả năng thu hồi tương ứng với mức rủi ro gắn với từng nhóm nợ này.

Tỷ lệ dự phòng đối với từng nhóm nợ cụ thể như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích dự phòng</u>
Đến 10 ngày	0%
Từ 11 ngày đến 30 ngày	2%
Từ 31 ngày đến 90 ngày	25%
Từ 91 ngày đến 360 ngày	100%
Từ 361 ngày trở lên	100%

Chi phí dự phòng liên quan đến các khoản phải thu về cho vay được hạch toán vào giá vốn cung cấp dịch vụ trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Xử lý rủi ro, xóa nợ

Theo quy định tại Quyết định 163A, các khoản nợ bị quá hạn thanh toán từ 91 ngày trở lên hoặc các khoản nợ được xác định không có khả năng thu hồi sẽ bị xóa bỏ khỏi hạch toán nội bảng và chuyển sang theo dõi ngoại bảng. Số tiền thu hồi từ các khoản phải thu về cho vay đã đưa sang ngoại bảng được hạch toán vào thu nhập khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thu được.

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 34).

(e) 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

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%

(f) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

(g) Tài sản cố định hữu hình**(i) Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính như sau:

- | | |
|------------------------|-----------|
| ▪ Thiết bị văn phòng | 3 - 5 năm |
| ▪ Tài sản cố định khác | 3 - 8 năm |

(h) Tài sản cố định vô hình***Phần mềm máy vi tính***

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 đến 8 năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

(i) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng hoặc triển khai tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Nhóm Công ty không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(j) 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.

(i) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Nhóm 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 đến 3 năm.

(ii) Chi phí chờ phân bổ khác

Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian đến 3 năm.

(k) Các khoản phải trả người bán, phải trả khác và chi phí phải trả

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác và chi phí phải trả được thể hiện theo giá gốc.

(l) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Nhóm 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.

(m) Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

(n) Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập dựa trên nghị quyết của Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty và được ghi nhận trong khoản mục nợ phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Việc trích lập, chi và quản lý Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thực hiện theo Thông tư số 67/2022/TT-BTC ban hành ngày 7 tháng 11 năm 2022 và Nghị định số 265/2025/NĐ-CP ban hành ngày 14 tháng 10 năm 2025. Khoản trích lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ trong kỳ được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tối đa không quá 20% thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ. Trong thời hạn năm năm kể từ khi trích lập, nếu Quỹ phát triển khoa học và công nghệ không được sử dụng hoặc sử dụng không hết 70% hoặc sử dụng không đúng mục đích thì Nhóm Công ty phải nộp ngân sách Nhà nước phần thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên khoản thu nhập đã trích lập quỹ mà không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích và phần lãi phát sinh từ số thuế thu nhập doanh nghiệp đó.

(o) 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.

(p) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của 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 hợp nhất 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/năm 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 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.

(q) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu từ dịch vụ cầm đồ

Doanh thu lãi cho vay từ dịch vụ cầm đồ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dồn tích, ngoại trừ tiền lãi từ các khoản nợ quá hạn từ 11 ngày trở lên được ghi nhận trên cơ sở thực thu.

Doanh thu khác từ dịch vụ cầm đồ bao gồm phí thẩm định điều kiện cho vay, phí lưu giữ, phí dịch vụ quản lý khoản vay, phí dịch vụ quản lý tài sản, phí gia hạn hợp đồng, phí đặc quyền hoãn kỳ hạn thanh toán. Các khoản phí này được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dồn tích, ngoại trừ các khoản phí liên quan đến các khoản nợ quá hạn từ 11 ngày trở lên được ghi nhận trên cơ sở thực thu.

Khi một khoản nợ được phân loại nợ quá hạn thì số lãi phải thu và phí phải thu của khoản nợ đó được xuất toán và được ghi nhận ngoại bảng. Doanh thu lãi và phí của các khoản nợ này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thu được.

(ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Đối với dịch vụ đại lý bảo hiểm, doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ được xác định là thành công, cụ thể là khi hợp đồng bảo hiểm được ký kết giữa khách hàng và người mua bảo hiểm và đã thu được phí bảo hiểm từ người mua bảo hiểm.

(iii) 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.

(r) 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

(s) Chi phí hoạt động kinh doanh

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

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

(t) Chi phí đi vay

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

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

(v) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận chính yếu của Nhóm Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh. Bộ phận chia theo vùng địa lý của Nhóm Công ty được xác định căn cứ vào quốc gia phát sinh doanh thu.

(w) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát 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.

(x) Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ/năm trước.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Tiền mặt	54.217.704.118	2.865.434.358
Tiền gửi ngân hàng	892.873.054.163	195.091.572.927
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội</i>	<i>693.711.653.382</i>	<i>49.445.540.876</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</i>	<i>130.085.847.005</i>	<i>66.903.024.775</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam</i>	<i>56.297.001.194</i>	<i>71.720.107.200</i>
<i>Ngân hàng TNHH MTV CIMB Việt Nam</i>	<i>12.020.826.249</i>	<i>6.215.960.593</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam</i>	<i>542.184.003</i>	<i>138.324.833</i>
<i>Các ngân hàng khác</i>	<i>215.542.330</i>	<i>668.614.650</i>
Tiền đang chuyển	-	416.000.000
Các khoản tương đương tiền (i)	352.000.000.000	82.000.000.000
	1.299.090.758.281	280.373.007.285

- (i) Số dư này phản ánh các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất năm từ 4,3% đến 4,75% tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (1/1/2026: 4,0% đến 4,75%).

6. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/9/2026			1/1/2026		
	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND (Trình bày lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
▪ Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn (i)		190.587.600.000	190.587.600.000	-	56.220.000.000	-
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (*)		106.000.000.000	106.000.000.000	-	21.000.000.000	-
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (*)		50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu		34.067.600.000	34.067.600.000	-	32.200.000.000	-
▪ Các ngân hàng khác (*)		520.000.000	520.000.000	-	3.020.000.000	-
▪ Trái phiếu ngắn hạn (ii)	200	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn (iv)		5.391.993.155.127	5.298.486.052.146	93.507.102.981	4.683.609.732.498	65.683.396.115
▪ Phải thu lãi cho vay, lãi trái phiếu và lãi tiền gửi có kỳ hạn (v)		59.626.233.088	59.626.233.088	-	48.309.244.818	-
		5.662.206.988.215	5.568.699.885.234	93.507.102.981	4.808.138.977.316	65.683.396.115

Công ty Cổ phần Đầu tư F88
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

	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)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn (iii) <i>Ngân hàng Thương mại</i>	-	-	-	50.000.000.000
▪ <i>Cổ phần Quốc tế Việt Nam (*)</i>	-	-	-	50.000.000.000
▪ Phải thu về cho vay dài hạn (iv)	1.228.636.154.932	1.218.083.359.154	10.552.795.778	942.302.652.236
				5.716.784.615
	1.228.636.154.932	1.218.083.359.154	10.552.795.778	992.302.652.236
				5.716.784.615

- (*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, các khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 150.100.000.000 VND được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty F88 Kinh doanh, công ty con của Công ty (1/1/2026: 50.000.000.000 VND) (Thuyết minh 18).
- (i) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại đến 12 tháng, hưởng lãi suất năm từ 4,2% đến 8,5% tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (1/1/2026: từ 3,4% đến 7,3%).
- (ii) Đây là trái phiếu niêm yết ngắn hạn do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội phát hành, không được đảm bảo, có lãi suất là 8,2%/năm, kỳ hạn 1 năm, đáo hạn vào ngày 8 tháng 12 năm 2026.
- (iii) Đây là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng, hưởng lãi suất năm 6,2%.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***(iv) Phải thu về cho vay**

	30/9/2026 Giá gốc VND	1/1/2026 Giá gốc VND
Phải thu về cho vay - ngắn hạn		
Tiền gốc vay của các khoản cho khách hàng vay		
• Các khoản cho vay - Công ty F88 Kinh doanh cho khách hàng sử dụng tài sản cầm cố	5.391.993.155.127	4.683.609.732.498
<i>Trong đó: Cho vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.523.170.105.669</i>	<i>1.155.818.379.822</i>
	5.391.993.155.127	4.683.609.732.498
Phải thu về cho vay - dài hạn		
Tiền gốc vay của các khoản cho khách hàng vay		
• Các khoản cho vay - Công ty F88 Kinh doanh cho khách hàng sử dụng tài sản cầm cố	1.228.636.154.932	948.019.436.851
	1.228.636.154.932	948.019.436.851
Tổng phải thu về cho vay	6.620.629.310.059	5.631.629.169.349

(v) Phải thu lãi cho vay, lãi trái phiếu và lãi tiền gửi có kỳ hạn

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Phải thu lãi cho vay từ dịch vụ cầm đồ	52.276.276.194	46.232.518.681
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn và lãi trái phiếu	7.349.956.894	2.076.726.137
	59.626.233.088	48.309.244.818

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Phí dự thu từ dịch vụ cầm đồ và các hoạt động liên quan khác	224.034.144.009	169.120.284.745
Phải thu từ dịch vụ đại lý bảo hiểm	65.301.510.528	21.048.305.790
Phải thu từ các dịch vụ khác	867.383.850	904.544.967
	290.203.038.387	191.073.135.502

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Sysone	25.624.500.000	1.924.560.000
Công ty TNHH MTV Viễn Thông Quốc Tế FPT	1.745.901.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn MCV	30.000.000	3.207.235.170
Công ty TNHH Tổ chức sự kiện Việt	-	2.734.413.552
Các nhà cung cấp khác	14.621.669.562	21.053.677.338
	42.022.070.562	28.919.886.060

9. Phải thu khác**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND (Trình bày lại)
Phải thu theo thỏa thuận ký quỹ	243.600.000.000	135.800.000.000
▪ Ngân hàng TNHH Một thành viên CIMB Việt Nam	232.800.000.000	135.800.000.000
▪ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	10.800.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi ký quỹ	7.026.064.656	4.842.735.616
Phải thu từ các khoản nhờ thu hộ	17.490.538.673	17.483.064.929
Tạm ứng cho nhân viên	1.386.247.848	4.231.273.726
Phải thu ngắn hạn khác	1.817.869.375	1.234.649.394
	271.320.720.552	163.591.723.665

(b) Phải thu dài hạn khác

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Tiền đặt cọc thuê văn phòng, cửa hàng	31.587.177.033	26.899.286.420
Phải thu dài hạn khác	1.005.674.141	865.804.517
	32.592.851.174	27.765.090.937

10. Các khoản phải thu quá hạn

	30/9/2026		1/1/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND
			Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Các khoản phải thu liên quan đến hoạt động cho vay quá hạn				
Quá hạn 11 - 30 ngày	621.892.643.452	104.059.898.759	517.832.744.693	370.139.246.892
Quá hạn 31 - 90 ngày	223.535.937.413	4.470.718.926	219.065.218.487	166.108.632.320
Các khoản phải thu khác quá hạn	398.356.706.039	99.589.179.833	298.767.526.206	204.030.614.572
	43.000.000	19.000.000	24.000.000	17.400.000
	621.935.643.452	104.078.898.759	517.856.744.693	370.156.646.892
Trong đó:				
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh 6)		93.507.102.981		65.683.396.115
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (Thuyết minh 6)		10.552.795.778		5.716.784.615
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		19.000.000		40.600.000

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

Biến động dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn trong kỳ như sau:

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	30/9/2025
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	71.400.180.730	48.860.867.388
Trích lập dự phòng trong kỳ (Thuyết minh 23)	1.300.635.652.656	674.851.190.468
Sử dụng dự phòng trong kỳ (*)	(1.267.975.934.627)	(662.446.465.285)
Số dư cuối kỳ	104.059.898.759	61.265.592.571

(*) Công ty F88 Kinh doanh sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro đối với các khoản phải thu về cho vay đã quá hạn trên 90 ngày và đã được trích lập dự phòng đối với toàn bộ dư nợ gốc.

11. Tài sản cố định hữu hình

	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	10.670.814.293	307.912.079	10.978.726.372
Tăng trong kỳ	2.280.363.443	-	2.280.363.443
Thanh lý trong kỳ	(31.809.091)	-	(31.809.091)
Xóa sổ trong kỳ	(142.720.000)	-	(142.720.000)
Số dư cuối kỳ	12.776.648.645	307.912.079	13.084.560.724
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	3.694.160.067	307.912.079	4.002.072.146
Khấu hao trong kỳ	1.613.363.413	-	1.613.363.413
Thanh lý trong kỳ	(18.378.586)	-	(18.378.586)
Xóa sổ trong kỳ	(142.720.000)	-	(142.720.000)
Số dư cuối kỳ	5.146.424.894	307.912.079	5.454.336.973
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	6.976.654.226	-	6.976.654.226
Số dư cuối kỳ	7.630.223.751	-	7.630.223.751

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 2.054.430.249 VND đã khấu hao hết tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (1/1/2026: 2.197.150.249 VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***12. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	71.645.283.487
Mua sắm trong kỳ	786.549.860
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.439.567.186
Số dư cuối kỳ	73.871.400.533
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	30.248.350.099
Khấu hao trong kỳ	7.562.152.248
Số dư cuối kỳ	37.810.502.347
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	41.396.933.388
Số dư cuối kỳ	36.060.898.186

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản có nguyên giá 4.154.203.550 VND đã khấu hao hết tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (1/1/2026: 4.121.203.550 VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***13. Chi phí chờ phân bổ****(a) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Chi phí thuê mặt bằng	33.858.855.930	37.504.732.679
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16.245.944	1.915.279.900
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	6.261.527.983	6.896.057.445
	40.136.629.857	46.316.070.024

(b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Chi phí cải tạo cửa hàng	36.595.162.913	30.481.564.080
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	17.424.792.979	14.699.654.261
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.519.323.014	1.026.188.296
	55.539.278.906	46.207.406.637

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Các bên thứ ba		
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Viễn thông Quốc tế FPT	2.343.751.916	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Nội thất Nam Việt	1.151.447.650	738.970.189
Các nhà cung cấp khác	7.354.499.278	4.117.901.624
	10.849.698.844	4.856.871.813
Các bên liên quan	1.276.962.871	955.314.000
	12.126.661.715	5.812.185.813

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***15. 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 giá trị gia tăng	32.716.367.377	357.104.418.304	(338.319.435.824)	51.501.349.857
Thuế thu nhập cá nhân	6.028.164.218	64.445.365.629	(59.014.028.150)	11.459.501.697
Thuế thu nhập doanh nghiệp	185.628.752.159	302.817.662.528	(186.924.229.251)	301.522.185.436
Các loại thuế khác	4.597.044.299	12.834.819.410	(15.742.028.285)	1.689.835.424
	228.970.328.053	737.202.265.871	(599.999.721.510)	366.172.872.414

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	27.155.159.795	22.926.051.715
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.901.114.059	48.562.720.610
Các khoản chi phí khác	12.753.672.641	545.399.146
	83.809.946.495	72.034.171.471

17. Phải trả khác

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Ngắn hạn		
Phí bảo hiểm thu hộ phải trả	84.497.147.183	31.989.448.778
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm bắt buộc	2.348.586.088	3.032.608.704
Nhận đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ	60.045.000.000	-
Nhận đặt cọc mua trái phiếu	-	67.260.000.000
Các khoản chi phí khác	7.105.979.560	7.836.324.551
	153.996.712.831	110.118.382.033
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ	40.000.000.000	-
	193.996.712.831	110.118.382.033

Công ty Cổ phần Đầu tư F88
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng
kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

18. Vay và trái phiếu phát hành

(a) Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Trái phiếu phát hành ngắn hạn (1)	99.763.960.149	495.938.084.610
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (2)	398.067.927.273	49.432.403.016
Vay ngắn hạn khác (3)	1.079.425.894.731	331.656.902.051
Vay dài hạn đến hạn trả (3)	969.329.826.203	828.850.715.280
	2.546.587.608.356	1.705.878.104.957

(b) Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Trái phiếu phát hành dài hạn (2)	816.537.601.783	345.297.156.285
Vay dài hạn (3)	566.602.696.412	1.533.587.240.905
	1.383.140.298.195	1.878.884.397.190

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***(1) Trái phiếu phát hành ngắn hạn**

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Trái phiếu phát hành ngắn hạn (*)	99.763.960.149	495.938.084.610
	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Giá trị trái phiếu phát hành	100.000.000.000	500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(236.039.851)	(4.061.915.390)
	99.763.960.149	495.938.084.610

(2) Trái phiếu phát hành dài hạn

	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Trái phiếu phát hành dài hạn (**)	1.214.605.529.056	394.729.559.301
	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Giá trị trái phiếu phát hành	1.233.540.000.000	400.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(18.934.470.944)	(5.270.440.699)
	1.214.605.529.056	394.729.559.301
Khoản trái phiếu đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(398.067.927.273)	(49.432.403.016)
Khoản trái phiếu đến hạn trả sau 12 tháng	816.537.601.783	345.297.156.285

(*) Các trái phiếu phát hành ngắn hạn này do Công ty F88 Kinh doanh phát hành, có thời gian đáo hạn gốc tháng 11 năm 2026, lãi suất trái phiếu cố định 9%/năm áp dụng cho tất cả các kỳ tính lãi tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (1/1/2026: lãi suất trái phiếu cố định từ 9% - 10,5%/năm). Tiền lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.

(**) Các trái phiếu phát hành dài hạn này do Công ty F88 Kinh doanh phát hành, có thời gian đáo hạn gốc từ tháng 12 năm 2026 đến tháng 9 năm 2028, lãi suất trái phiếu cố định từ 10% - 10,5%/năm áp dụng cho tất cả các kỳ tính lãi tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (1/1/2026: 10% - 10,5%/năm). Tiền lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.

Các trái phiếu phát hành ngắn hạn và dài hạn này không có tài sản đảm bảo, sau 9 tháng kể từ ngày phát hành, người sở hữu có quyền đề nghị Công ty F88 Kinh doanh thực hiện mua lại một phần hoặc toàn bộ các trái phiếu, tùy vào tình hình tài chính, Công ty F88 Kinh doanh có thể chấp thuận hoặc từ chối yêu cầu mua lại.

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

(3) Điều khoản và điều kiện của các khoản vay

	Loại tiền	Thời gian đáo hạn	30/9/2026 VND	1/1/2026 VND
Vay ngắn hạn				
Lendable SPC (i), (ii), (iii), (iv)	USD	Tháng 12 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027	601.655.108.011	131.553.244.349
DWM Income Funds S.C.A. SICAV SIF (i), (ii), (iii), (iv)	USD	Tháng 3 năm 2027	129.390.000.000	-
Indo-Pacific Liquidity Facility Pte Ltd (ii), (iii)	USD	Tháng 7 năm 2026	-	39.334.772.079
Chailease International Financial Services (Singapore) Pte. Ltd (iii), (iv)	USD	Tháng 7 năm 2026 đến tháng 9 năm 2026	-	36.212.307.119
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (v), (vi)	VND	Tháng 10 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	199.254.028.518	85.777.026.822
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (v), (vi)	VND	Tháng 12 năm 2026	96.040.705.900	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ kỹ thuật Qsee (v)	VND	Tháng 10 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	11.986.052.302	38.779.551.682
Công ty Cổ phần thời trang Yody (v)	VND	Tháng 10 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	31.000.000.000	-
Công ty Cổ phần tầm nhìn Quốc tế Aladdin (v)	VND	Tháng 10 năm 2026	10.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (v), (vi)	VND	Tháng 2 năm 2027	100.000.000	-
			1.079.425.894.731	331.656.902.051
Vay dài hạn				
Lion Asia VIII (RB) Limited (i), (ii), (iii)	USD	Tháng 4 năm 2026 đến tháng 6 năm 2026	-	828.850.715.280
Lendable SPC (i), (ii), (iii), (iv)	USD	Tháng 2 năm 2027 đến tháng 10 năm 2028	786.180.416.668	784.412.831.240
Puma Asia V (RB) Limited (i), (ii), (iii)	USD	Tháng 1 năm 2027 đến tháng 6 năm 2027	749.752.105.947	749.174.409.665
			1.535.932.522.615	2.362.437.956.185
Trong đó:				
<i>Khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng</i>			969.329.826.203	828.850.715.280
<i>Khoản vay đến hạn trả sau 12 tháng</i>			566.602.696.412	1.533.587.240.905

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

- (i) Toàn bộ số dư của các khoản vay này được Công ty F88 Kinh doanh, công ty con của Công ty, cam kết thực hiện phòng ngừa rủi ro hối đoái bằng hợp đồng mua bán ngoại tệ kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi tiền tệ và hợp đồng hoán đổi tiền tệ chéo trong suốt thời hạn của khoản vay.
- (ii) Tài sản đảm bảo của các khoản vay này là một số các tài khoản ngân hàng của Công ty F88 Kinh doanh, các khoản phải thu về cho vay đối với khách hàng và các hợp đồng phòng ngừa rủi ro tỷ giá theo thỏa thuận đảm bảo khoản vay giữa bên cho vay và Công ty F88 Kinh doanh.
- (iii) Các khoản vay ngắn hạn bằng USD của Công ty F88 Kinh doanh chịu lãi suất năm từ 9,75% - 10,25% tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (1/1/2026: 7,47% - 10,3%). Các khoản vay dài hạn bằng USD chịu mức lãi suất năm từ 11% - 15% tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (1/1/2026: từ 11% - 15%).
- (iv) Các khoản vay của Công ty F88 Kinh doanh này được đảm bảo bằng thư bảo lãnh của Công ty.
- (v) Các khoản vay ngắn hạn bằng VND của Công ty F88 Kinh doanh chịu lãi suất năm từ 8,4% - 10% tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (1/1/2026: 8,2% - 10%).
- (vi) Các khoản vay từ ngân hàng được đảm bảo bằng một số khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trị giá 150.100.000.000 VND (1/1/2026: 50.000.000.000 VND) (Thuyết minh 6).

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

19. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	82.646.120.000	1.640.652.992.732	4.343.898.903	171.652.832	1.727.814.664.467
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	479.173.572.544	46.243.603	479.219.816.147
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	82.646.120.000	1.640.652.992.732	483.517.471.447	217.896.435	2.207.034.480.614
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	84.712.270.000	1.640.652.992.732	723.649.683.246	240.958.325	2.449.255.904.303
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	863.480.810.225	81.592.577	863.562.402.802
Phát hành cổ phiếu trong kỳ (i)	2.227.938.750.000	(984.248.796.094)	(477.153.757.268)	-	766.536.196.638
Tăng vốn từ cổ đông không kiểm	-	-	-	77.640.000	77.640.000
soát tại công ty con trong kỳ	-	-	-	(47.685.794)	(47.685.794)
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	2.312.651.020.000	656.404.196.638	1.109.976.736.203	352.505.108	4.079.384.457.949

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC

ngày 20/4/2026 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, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã gửi Công văn số 1083/UBCK-QLCB về việc 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, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã gửi Công văn số 5462/UBCK-QLCB về việc 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.

20. 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:

	Lũy kế từ đầu năm			
	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

21. Các khoản mục ngoài báo cáo tình hình tài chính

(i) Cam kết thực hiện nghĩa vụ theo Thỏa thuận Hợp tác Chiến lược giữa Công ty F88 Kinh doanh và Ngân hàng TNHH Một thành viên CIMB Việt Nam (“Ngân hàng CIMB”)

Theo Thỏa thuận Hợp tác Chiến lược ký kết ngày 24 tháng 11 năm 2021, Công ty F88 Kinh doanh hợp tác giới thiệu và cung cấp sản phẩm Vay Tiêu Dùng Tín Chấp dành cho khách hàng do Công ty F88 Kinh doanh tìm kiếm và giới thiệu cho Ngân hàng CIMB. Qua đó, Công ty F88 Kinh doanh cam kết sẽ mua từ Ngân hàng CIMB các khoản nợ đang tồn tại của bất kỳ khách hàng nào không thực hiện được các nghĩa vụ của mình (bị quá hạn trả nợ từ 89 ngày trở lên) theo hợp đồng vay có liên quan với Ngân hàng CIMB. Số dư các khoản nợ của Ngân hàng CIMB mà Công ty F88 Kinh doanh cam kết sẽ mua lại trong tương lai nếu bị quá hạn từ 89 ngày trở lên như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC**ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026**

	Số lượng hợp đồng trên sổ sách của Ngân hàng CIMB	Số tiền gốc vay trên sổ sách của Ngân hàng CIMB VND	Lãi và phí dự thu trên sổ sách của Ngân hàng CIMB VND
1. Nợ trong hạn hoặc quá hạn đến 10 ngày	136.996	2.633.499.753.745	13.388.046.673
2. Nợ quá hạn từ 11 - 30 ngày	4.674	70.339.555.785	1.108.848.565
3. Nợ quá hạn từ 31 - 89 ngày	6.899	107.947.955.094	3.230.373.678
	148.569	2.811.787.264.624	17.727.268.916

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Số lượng hợp đồng trên sổ sách của Ngân hàng CIMB	Số tiền gốc vay trên sổ sách của Ngân hàng CIMB VND	Lãi và phí dự thu trên sổ sách của Ngân hàng CIMB VND
1. Nợ trong hạn hoặc quá hạn đến 10 ngày	105.518	1.466.631.775.590	8.419.680.752
2. Nợ quá hạn từ 11 - 30 ngày	3.401	40.744.437.175	694.588.211
3. Nợ quá hạn từ 31 - 89 ngày	4.912	58.261.819.119	1.889.376.941
	113.831	1.565.638.031.884	11.003.645.904

(ii) Cam kết thực hiện nghĩa vụ theo Thỏa thuận Hợp tác Chiến lược giữa Công ty F88 Kinh doanh và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (“Ngân hàng MB”)

Theo Hợp đồng nguyên tắc liên quan đến hoạt động mua, bán nợ ký kết ngày 8 tháng 12 năm 2025 giữa Công ty F88 Kinh doanh và Ngân hàng MB, Ngân hàng MB cam kết ưu tiên bán nợ cho Công ty F88 Kinh doanh và Công ty F88 Kinh doanh sẽ mua lại toàn bộ các khoản nợ do Ngân hàng MB đề xuất tối thiểu từ ngày thứ ba mươi mốt (31) tính từ ngày mà khoản nợ đó bị quá hạn hoặc vào ngày do Ngân hàng MB và Công ty F88 Kinh doanh, tùy trường hợp, thỏa thuận. Các khoản nợ do Ngân hàng MB đề xuất bán lại thuộc tập khách hàng mà Công ty F88 Kinh doanh đã thực hiện hoạt động hỗ trợ xử lý thông tin cho Ngân hàng MB theo Thỏa thuận Hỗ trợ xử lý thông tin số 1606/2025/TTHTKT/F88-MB ký giữa Ngân hàng MB và Công ty F88 Kinh doanh vào ngày 16 tháng 6 năm 2025. Số dư các khoản nợ mà Công ty F88 Kinh doanh đã thực hiện hoạt động hỗ trợ xử lý thông tin cho Ngân hàng MB như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026**

	Số lượng hợp đồng trên sổ sách của Ngân hàng MB	Số tiền gốc vay trên sổ sách của Ngân hàng MB VND	Lãi và phí dự thu trên sổ sách của Ngân hàng MB VND
1. Nợ trong hạn hoặc quá hạn đến 10 ngày	5.760	103.980.583.963	789.338.297
2. Nợ quá hạn từ 11 - 30 ngày	226	3.262.861.337	64.399.872
	5.986	107.243.445.300	853.738.169

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Số lượng hợp đồng trên sổ sách của Ngân hàng MB	Số tiền gốc vay trên sổ sách của Ngân hàng MB VND	Lãi và phí dự thu trên sổ sách của Ngân hàng MB VND
1. Nợ trong hạn hoặc quá hạn đến 10 ngày	925	17.958.613.618	123.664.900
2. Nợ quá hạn từ 11 - 30 ngày	25	250.218.305	4.951.210
3. Nợ quá hạn từ 31 - 89 ngày	22	348.161.463	12.532.900
4. Nợ quá hạn trên 90 ngày	4	57.403.572	3.393.923
	976	18.614.396.958	144.542.933

22. 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 phí từ dịch vụ cầm đồ và các hoạt động liên quan khác	1.061.583.735.409	689.455.764.073	2.867.168.152.994	1.826.584.811.446
Doanh thu từ dịch vụ đại lý bảo hiểm	212.000.316.479	134.313.198.644	582.874.507.362	333.917.405.383
Doanh thu từ các dịch vụ khác	3.114.413.563	6.059.823.475	9.841.292.393	11.657.236.704
	1.276.698.465.451	829.828.786.192	3.459.883.952.749	2.172.159.453.533

23. Giá vốn dịch vụ cung cấp

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lương và thưởng cho nhân viên	211.214.125.053	146.034.046.080	597.425.672.174	380.376.060.574
Chi phí dự phòng	513.281.854.230	246.726.947.913	1.316.506.644.525	680.097.099.379
Trong đó:				
▪ Các khoản cho vay khó đòi	507.428.425.254	243.938.179.892	1.300.635.652.656	674.851.190.468
▪ Các khoản cam kết nợ tiềm tàng	5.853.428.976	2.788.768.021	15.870.991.869	5.245.908.911
Chi phí thuê cửa hàng và kho bãi	57.968.697.094	56.585.229.392	172.342.523.491	169.317.711.689
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.372.762.252	13.958.826.682	41.126.186.131	39.136.803.575
Chi phí khác	12.999.445.401	12.987.885.903	36.640.634.257	31.250.543.985
	810.836.884.030	476.292.935.970	2.164.041.660.578	1.300.178.219.202

24. 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 lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	8.817.922.745	4.258.866.590	23.158.725.613	12.300.818.532
Doanh thu lãi cho vay từ dịch vụ cầm đồ	254.648.614.019	197.682.787.433	720.215.578.423	513.665.116.878
Chênh lệch tỷ giá	725.798.820	2.837.836.655	4.395.840.962	12.180.734.785
Doanh thu tài chính khác	26.870.030	22.908.690	67.623.639	249.792.490
	264.219.205.614	204.802.399.368	747.837.768.637	538.396.462.685

25. 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 lãi vay	108.025.512.226	110.935.687.280	345.654.072.613	308.664.092.348
Chi phí phát hành trái phiếu	4.803.367.036	3.625.722.841	13.219.411.308	9.694.766.392
Chênh lệch tỷ giá	11.378.435.866	3.584.026.042	42.203.932.755	9.907.682.031
Chi phí tư vấn và phí cam kết khoản vay	1.987.808.179	1.719.958.448	6.514.541.020	5.026.758.069
Chi phí tài chính khác	544.136.771	-	544.136.771	-
	126.739.260.078	119.865.394.611	408.136.094.467	333.293.298.840

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

26. Chi phí bán hàng

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí quảng cáo, tiếp thị bán hàng	44.297.583.412	35.424.277.121	112.530.656.146	100.139.057.199
Chi phí lương và thưởng cho nhân viên	17.321.072.093	13.942.117.230	54.472.019.943	42.723.902.920
Chi phí bán hàng khác	198.713.095	495.231.391	1.941.815.825	1.229.474.613
	61.817.368.600	49.861.625.742	168.944.491.914	144.092.434.732

27. 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 cho nhân viên	203.898.149.505	196.059.077.355	574.776.353.732	562.597.573.034
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.517.963.462	22.916.869.992	145.554.411.318	101.130.153.639
Chi phí thuê văn phòng	8.012.146.272	7.552.465.939	24.570.416.764	20.942.451.258
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	34.600.000	(21.600.000)	34.600.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	44.880.228.510	6.026.393.141	56.478.758.886	16.883.931.569
	291.308.487.749	232.589.406.427	801.358.340.700	701.588.709.500

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

28. Thu nhập khác và chi phí khác

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác				
Tiền phạt hợp đồng (i)	50.221.930.557	37.644.102.651	140.156.626.689	105.954.078.571
Tiền thu từ các khoản cho vay đã xử lý rủi ro (ii)	104.153.313.523	86.754.783.996	289.184.455.328	265.124.615.032
Thu nhập khác	302.414.251	2.891.928.901	1.136.754.475	3.310.281.587
	154.677.658.331	127.290.815.548	430.477.836.492	374.388.975.190
Chi phí khác				
Chi phí khác	(4.209.333.445)	(1.286.426.577)	(8.802.070.341)	(2.345.995.368)
	(4.209.333.445)	(1.286.426.577)	(8.802.070.341)	(2.345.995.368)
	150.468.324.886	126.004.388.971	421.675.766.151	372.042.979.822

(i) Đây là các khoản tiền phạt do khách hàng vi phạm điều khoản thanh toán trong hợp đồng cho vay với Công ty F88 Kinh doanh.

(ii) Đây là các khoản tiền thu hồi nợ gốc vay, lãi, phí phát sinh từ các hợp đồng cho vay và nợ mua đã được xóa sổ và theo dõi ngoại bảng của Công ty F88 Kinh doanh.

29. Chi phí kinh doanh theo yếu tố

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lương và thưởng cho nhân viên	432.433.346.651	356.035.240.665	1.226.674.045.849	985.697.536.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.890.725.714	36.875.696.674	186.680.597.449	140.266.957.214
Chi phí dự phòng các khoản phải thu, cho vay khó đòi	513.281.854.230	246.761.547.913	1.316.485.044.525	680.131.699.379
Chi phí thuê cửa hàng, văn phòng và kho bãi	65.980.843.366	64.137.695.331	196.912.940.255	190.260.162.947
Chi phí quảng cáo, tiếp thị bán hàng	44.297.583.412	35.424.277.121	112.530.656.146	100.139.057.199
Chi phí khác	58.078.387.006	19.509.510.435	95.061.208.968	49.363.950.167

30. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	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	121.241.534.745	66.989.104.797	302.817.662.528	129.613.746.854
Kỳ hiện hành	121.241.534.745	66.989.104.797	302.817.662.528	129.613.746.854
(Lợi ích)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(39.254.810.717)	(9.470.377.522)	(79.463.165.452)	(6.329.193.965)
Hoàn nhập và phát sinh các chênh lệch tạm thời	-	-	-	941.864.730
Lỗ tính thuế được sử dụng	(39.254.810.717)	(9.470.377.522)	(79.463.165.452)	(5.387.329.235)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	81.986.724.028	57.518.727.275	223.354.497.076	124.226.417.619

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

(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	400.683.995.494	282.026.211.781	1.086.916.899.878	603.446.233.766
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	80.136.799.099	56.405.242.356	217.383.379.976	120.689.246.753
Chỉ phí không được khấu trừ thuế	960.414.282	283.187.123	3.361.299.900	921.224.507
Biến động các chênh lệch tạm thời	889.510.647	830.297.796	2.609.817.200	2.615.946.359
	81.986.724.028	57.518.727.275	223.354.497.076	124.226.417.619

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

30/9/2026		1/1/2026	
Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
1.667.417.195.890	333.483.439.178	1.270.101.368.631	254.020.273.726
1.667.417.195.890	333.483.439.178	1.270.101.368.631	254.020.273.726

Dự phòng nợ phải thu khó đòi và nợ xấu đã xóa sổ của Công ty
F88 Kinh doanh

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***(d) Thuế suất áp dụng**

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

Luật thuế và việc áp dụng luật thuế phụ thuộc vào việc diễn giải và có thể thay đổi theo thời gian. Số liệu quyết toán thuế có thể tùy thuộc vào kết quả kiểm tra và thanh tra của các cơ quan thuế khác nhau. Các cơ quan này có thẩm quyền phạt và ấn định mức lãi chậm nộp. Thực tế này có thể dẫn đến rủi ro tiềm tàng về thuế cho Công ty và các công ty con. Ban lãnh đạo Công ty tin rằng, Nhóm Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ cho các khoản thuế phải nộp dựa trên những diễn giải về luật thuế, bao gồm các quy định về chống chuyển giá và cách tính thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập hoãn lại phải trả. Tuy nhiên, các cơ quan thuế có thẩm quyền có thể có những cách diễn giải luật khác nhau.

31. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong kỳ, chi tiết như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	Luỹ kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông của Công ty trong kỳ (VND)	863.480.810.225	479.173.572.544

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	Luỹ kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	8.471.227	8.264.612
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phát hành trong kỳ (Thuyết minh 19 (i))	213.555.696	206.615.300
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	222.026.923	214.879.912

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Luỹ kế từ đầu năm	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.889	2.230

32. 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 và các công ty con trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn G	Công ty của cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần G-Innovations Việt Nam	Công ty của cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghệ Hanet	Công ty của cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghệ Gapo	Công ty của cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần thanh toán G	Công ty của cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thương Mại Và Dịch Vụ Du Lịch Quang Chung	Công ty của cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần An ninh mạng	Công ty của cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

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

	Phải thu/(phải trả)	
	30/9/2026	1/1/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần G-Innovations Việt Nam		
Phải trả mua thiết bị	(1.276.910.871)	(955.314.000)
Tiền đặt cọc mua thiết bị	322.600.000	-
Công ty Cổ phần thanh toán G		
Phải thu từ khoản nhờ thu hộ	14.476.986.253	15.671.885.537
Công ty Cổ phần Bất động sản Thương mại và Dịch vụ du lịch Quang Chung		
Tiền đặt cọc thuê văn phòng	4.806.054.000	-
Công ty Cổ phần An ninh mạng		
Phải trả phí dịch vụ công nghệ thông tin	(52.000)	-

Công ty Cổ phần Dầu tư F88
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026, Nhóm 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
Công ty Cổ phần Công nghệ Gapo				
Chi phí dịch vụ tiện ích	(391.002.898)	-	(1.524.951.723)	(2.812.312.545)
Trả tiền phí dịch vụ tiện ích	(882.005.790)	-	(2.015.954.615)	(2.012.312.545)
Công ty Cổ phần Công nghệ Hanet				
Chi phí mua thiết bị	-	-	-	(7.235.860.909)
Trả tiền mua thiết bị	-	-	-	(2.130.041.400)
Chi phí dịch vụ công nghệ thông tin	(864.512.311)	(111.770.182)	(1.335.571.600)	(293.262.546)
Trả tiền phí dịch vụ công nghệ thông tin	(950.941.320)	(122.947.200)	(1.469.078.760)	(322.588.800)
Công ty Cổ phần G-Innovations Việt Nam				
Chi phí thuê mua thiết bị	(2.535.632.194)	(967.298.416)	(4.002.130.467)	(2.509.202.574)
Trả tiền thuê mua thiết bị	(1.705.153.899)	(652.162.129)	(3.578.088.034)	(3.885.552.902)
Chiết khấu được hưởng	-	-	-	226.883.800
Đặt cọc mua thiết bị	-	-	(745.200.000)	-
Cần trừ tiền đặt cọc mua thiết bị	422.600.000	-	422.600.000	-
Công ty Cổ phần thanh toán G				
Chi phí dịch vụ	(1.099.308.273)	(447.573.200)	(2.732.025.427)	(1.097.564.400)
Trả tiền phí dịch vụ	(830.970.000)	(201.407.360)	(1.746.027.280)	(526.212.720)
Khoản nhờ thu hộ phát sinh	1.002.623.486.172	505.818.987.261	2.535.071.606.509	1.327.483.466.801
Cần trừ chi phí dịch vụ phát sinh	(376.810.500)	(293.475.240)	(1.246.509.220)	(731.958.560)
Thu các khoản nhờ thu hộ	1.001.485.466.281	505.235.412.392	2.535.019.996.573	1.326.130.774.128

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch			Lũy kế từ đầu năm	
	Quý III	Năm nay		Năm trước	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND	
Công ty Cổ phần Bất động sản Thương mại và Dịch vụ du lịch					
Quang Chung					
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	(4.806.054.000)	-	(4.806.054.000)	-	-
Chi phí thuê văn phòng	(1.456.380.000)	-	(1.456.380.000)	-	-
Trả tiền phí thuê văn phòng	(4.806.054.000)	-	(4.806.054.000)	-	-
Chi phí dịch vụ tiện ích	(28.574.074)	-	(28.574.074)	-	-
Trả tiền phí dịch vụ tiện ích	(30.860.000)	-	(30.860.000)	-	-
Công ty Cổ phần An ninh mạng					
Chi phí dịch vụ công nghệ thông tin	(740.400.000)	-	(740.400.000)	-	-
Trả tiền phí dịch vụ công nghệ thông tin	(740.348.000)	-	(740.348.000)	-	-

33. Báo cáo bộ phận

(a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Nhóm Công ty có các bộ phận kinh doanh chính: Dịch vụ cầm đồ, đại lý bảo hiểm và các hoạt động khác.

Giai đoạn từ ngày 1/1/2026 đến ngày 30/9/2026

	Dịch vụ cầm đồ VND	Đại lý bảo hiểm VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.867.168.152.994	582.874.507.362	104.997.371.663	(95.156.079.270)	3.459.883.952.749
Kết quả kinh doanh của bộ phận	749.825.409.143	302.269.904.044	6.062.642.002	-	1.058.157.955.189
Lợi nhuận kế toán trước thuế không phân bổ					28.758.944.689
Chi phí thuế TNDN hiện hành					302.817.662.528
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại					(79.463.165.452)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					863.562.402.802

Công ty Cổ phần Dầu tư F88
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

	Dịch vụ cầm đồ VND	Đại lý bảo hiểm VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Tài sản chia theo bộ phận	7.036.479.831.503	123.115.998.228	62.802.094.752	(61.934.710.902)	7.160.463.213.581
Tài sản không chia theo bộ phận					2.040.084.685.221
Tổng tài sản					9.200.547.898.802
Nợ phải trả chia theo bộ phận	4.050.611.869.857	204.960.812.251	61.934.710.902	(61.934.710.902)	4.255.572.682.108
Nợ phải trả không chia theo bộ phận					865.590.758.745
Tổng nợ phải trả					5.121.163.440.853

Giai đoạn từ ngày 1/1/2025 đến ngày 30/9/2025

	Dịch vụ cầm đồ VND	Đại lý bảo hiểm VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.826.584.811.446	333.917.405.383	53.894.942.202	(42.237.705.498)	2.172.159.453.533
Kết quả kinh doanh của bộ phận	407.370.360.213	161.925.748.529	6.108.497.630	-	575.404.606.372
Lợi nhuận kế toán trước thuế không phân bổ					28.041.627.394
Chi phí thuế TNDN hiện hành					129.613.746.854
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại					(5.387.329.235)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					479.219.816.147

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Dịch vụ cầm đồ VND	Đại lý bảo hiểm VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Tài sản chia theo bộ phận	5.911.341.192.045	40.876.910.879	22.428.094.555	(21.523.549.588)	5.953.122.647.891
Tài sản không chia theo bộ phận					872.613.428.717
Tổng tài sản					6.825.736.076.608
Nợ phải trả chia theo bộ phận	3.674.605.515.628	40.328.587.064	21.523.549.588	(21.523.549.588)	3.714.934.102.692
Nợ phải trả không chia theo bộ phận					661.546.069.613
Tổng nợ phải trả					4.376.480.172.305

(b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Tất cả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam (là một bộ phận đơn lẻ).

Công ty Cổ phần Đầu tư F88**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)***34. 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 hợp nhất của Nhóm 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, Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 99 và Thông tư 43, 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 hợp nhất

	Mã số	1/1/2026	Phân loại lại	1/1/2026
		VND	VND	VND
		(Theo báo cáo trước đây)		(Trình bày lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	76.220.000.000	4.731.918.977.316	4.808.138.977.316
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(65.683.396.115)	(65.683.396.115)
Phải thu về cho vay ngắn hạn		4.683.609.732.498	(4.683.609.732.498)	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	211.900.968.483	(48.309.244.818)	163.591.723.665
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(65.723.996.115)	65.683.396.115	(40.600.000)
Phải thu về cho vay dài hạn		948.019.436.851	(948.019.436.851)	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	(5.716.784.615)	5.716.784.615	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	50.000.000.000	948.019.436.851	998.019.436.851
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	-	(5.716.784.615)	(5.716.784.615)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Lũy kế từ đầu năm	Phân loại lại	Lũy kế từ đầu năm
	Năm trước		Năm trước
	VND	VND	VND
	(Theo báo cáo trước đây)		(Trình bày lại)
Biến động các khoản phải thu	(2.259.665.310.565)	2.080.645.259.208	(179.020.051.357)
Tiền chi cho vay, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	(35.020.000.000)	(5.964.113.481.549)	(5.999.133.481.549)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	36.000.000.000	3.883.468.222.341	3.919.468.222.341

Công ty Cổ phần Đầu tư F88

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

Mẫu B 09 - DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

35. 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 hợp nhất của Nhóm Công ty cho giai đoạn Quý III/2026 và kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2026.

Người lập

Hoàng Minh Thái
Kế toán trưởng

Ngày 12 tháng 10 năm 2026



Người duyệt

Nguyễn Đức Đại
Tổng Giám đốc