

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BẢN THÔNG TIN CẬP NHẬT BẢN CÁO BẠCH

(Theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng số 446/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 24/11/2025 và Văn bản số 2248/UBCK-QLCB ngày 20/03/2026 v/v tài liệu báo cáo triển khai thực hiện chào bán trái phiếu ra công chúng Đợt 2 của Công ty Cổ phần Kinh doanh F88)

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên tổ chức phát hành (đầy đủ):** Công ty Cổ phần Kinh doanh F88
- Địa chỉ trụ sở chính:** Tầng 8, Toà nhà G-Group Tower, số 5 Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hoà, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại:** +84 24 7306 6388 **Fax**
Website: www.f88.vn
- Vốn điều lệ:** 1.673.185.770.000 đồng (Một nghìn sáu trăm bảy mươi ba tỷ một trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng).
- Mã cổ phiếu (nếu có):** Không
- Nơi mở tài khoản thanh toán:** Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Số hiệu tài khoản: 244201334
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:** mã số doanh nghiệp 0107490572 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) – Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 30/06/2016, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 23/01/2026.
 - Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động cấp tín dụng khác - Chi tiết: Dịch vụ cầm đồ (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cho phép)
Mã ngành: 6495
 - Sản phẩm/dịch vụ chính: Dịch vụ cầm đồ
- Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành):** Không có

II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN ĐÃ ĐƯỢC CẤP

Tổ Chức Phát Hành đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng số 446/GCN-UBCK ngày 24/11/2025 với các thông tin cụ thể như sau:

- Loại chứng khoán:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có bảo đảm;
- Mệnh giá trái phiếu:** 100.000 đồng/trái phiếu (*Một trăm nghìn đồng một trái phiếu*).
- Tổng số lượng trái phiếu chào bán ra công chúng:** 10.000.000 (*Mười triệu*) trái phiếu được chia thành 03 đợt:

TT	Đợt chào bán	Tên trái phiếu	Số lượng trái phiếu chào bán dự kiến
1	Đợt 1	Trái Phiếu F88BOND.PO.01	3.000.000 trái phiếu
2	Đợt 2	Trái Phiếu F88BOND.PO.02	3.000.000 trái phiếu
3	Đợt 3	Trái Phiếu F88BOND.PO.03	4.000.000 trái phiếu

Trường hợp Tổ Chức Phát Hành không chào bán hết số lượng trái phiếu dự kiến chào bán trong từng đợt phát hành, số lượng trái phiếu chưa chào bán hết trong từng đợt đó sẽ được chuyển sang đợt chào bán kế tiếp. Để làm rõ, số lượng trái phiếu chào bán thực tế trong từng đợt sẽ bao gồm số lượng trái phiếu dự kiến chào bán ban đầu (nêu trên) cộng với số lượng trái phiếu không chào bán hết của đợt chào bán liền trước đó.

- Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá:** 1.000.000.000.000 (*Một nghìn tỷ*) đồng được chào bán thành 03 (ba) đợt, cụ thể như sau:

TT	Đợt chào bán	Tên trái phiếu	Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá
1	Đợt 1	Trái Phiếu F88BOND.PO.01	300.000.000.000 đồng
2	Đợt 2	Trái Phiếu F88BOND.PO.02	300.000.000.000 đồng
3	Đợt 3	Trái Phiếu F88BOND.PO.03	400.000.000.000 đồng

Để làm rõ, tổng giá trị chào bán theo mệnh giá của từng đợt chào bán (đợt 2, đợt 3) thực tế bao gồm tổng giá trị mệnh giá trái phiếu dự kiến chào bán ban đầu (như nêu trên) cộng với tổng giá trị theo mệnh giá trái phiếu không chào bán hết của đợt chào bán liền trước đó.

5. Thời gian phân phối:

- Đợt 1: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực;
- Đợt 2: Dự kiến từ Quý I – Quý II năm 2026;
- Đợt 3: Dự kiến từ Quý II – Quý IV năm 2026.

Thời gian chào bán của từng đợt không được kéo dài quá 90 ngày. Khoảng cách giữa đợt chào bán sau với đợt chào bán trước không quá 12 tháng.

- Phương thức phân phối:** Theo phương án nêu trong Bản Cáo Bạch;
- Tổ chức tư vấn phát hành:** Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

III. KẾT QUẢ CÁC ĐỢT CHÀO BÁN TRƯỚC

1. Kết quả chào bán Đợt 1

- Số lượng chứng khoán đã phát hành: 3.000.000 trái phiếu, trong đó:

STT	Tên trái phiếu	Mã Trái phiếu	Số lượng trái phiếu chào bán	Số lượng trái phiếu đã phát hành	Số lượng trái phiếu chưa chào bán hết
1	Trái Phiếu F88BOND.PO.01	F88126002	3.000.000	3.000.000	0
Tổng cộng			3.000.000	3.000.000	0

- Ngày kết thúc đợt chào bán: 10/01/2026

2. Kết quả chào bán Đợt 2

- Số lượng chứng khoán đã phát hành: 3.000.000 trái phiếu, trong đó:

STT	Tên trái phiếu	Mã Trái phiếu	Số lượng trái phiếu chào bán	Số lượng trái phiếu đã phát hành	Số lượng trái phiếu chưa chào bán hết
1	Trái Phiếu F88BOND.PO.02	F88126015	3.000.000	3.000.000	0
Tổng cộng			3.000.000	3.000.000	0

- Ngày kết thúc đợt chào bán: 07/05/2026

IV. NHỮNG THÔNG TIN THAY ĐỔI TRONG BẢN CÁO BẠCH

Bản thông tin cập nhật bản cáo bạch này (sau đây gọi tắt là “Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3”) cập nhật và bổ sung một số nội dung trong Bản cáo bạch theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng số 446/GCN-UBCK ngày 24/11/2025 (sau đây gọi tắt “Bản Cáo Bạch”) và Bản thông tin cập nhật Bản cáo bạch ngày 17/03/2026 (Sau đây gọi tắt là “Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2”)

1. Thông tin về tài chính

1.1. Cập nhật về Cơ cấu sản lượng, doanh thu theo từng sản phẩm, dịch vụ cung cấp tại Mục IV.8.1.5 Bản Cáo Bạch và Mục IV.1.1 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

1.1.1. Cơ cấu doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính của F88

Bảng 1: Cơ cấu doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính của F88

STT	Khoản mục	Năm 2024		Năm 2025		6 tháng 2026	
		Giá trị (triệu đồng)	%DTT	Giá trị (triệu đồng)	%DTT	Giá trị (triệu đồng)	%DTT
I	Riêng						
1	Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ cầm đồ	1.958.558	85,92%	2.607.285	84,21%	1.805.584	83,41%
1.1	Doanh thu thuần từ cầm đồ ô tô	668.377	29,32%	859.131	27,75%	593.933	27,44%
1.2	Doanh thu thuần từ cầm đồ xe máy	1.278.010	56,06%	1.729.993	55,87%	1.197.236	55,31%
1.3	Doanh thu thuần từ cầm đồ tài sản khác	62	0,003%	11	0,0004%	0	0
1.4	Doanh thu thuần từ hợp tác giữa F88 và CIMB	12.109	0,53%	18.150	0,59%	14.416	0,67%
2	Doanh thu thuần từ Đại lý bảo hiểm	317.044	13,91%	460.885	14,89%	335.387	15,49%
3	Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	3.993	0,18%	28.078	0,91%	23.633	1,09%
Tổng doanh thu thuần (DTT)		2.279.595	100%	3.096.248	100%	2.164.604	100%
II	Hợp nhất						
1	Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ cầm đồ	1.958.558	85,92%	2.607.285	84,21%	1.805.584	83,41%
1.1	Doanh thu thuần từ cầm đồ ô tô	668.377	29,32%	859.131	27,75%	593.933	27,44%
1.2	Doanh thu thuần từ cầm đồ xe máy	1.278.010	56,06%	1.729.993	55,87%	1.197.236	55,31%
1.3	Doanh thu thuần từ cầm đồ tài sản khác	62	0,003%	11	0,0004%	0	0
1.4	Doanh thu thuần từ hợp tác giữa F88 và CIMB	12.109	0,53%	18.150	0,59%	14.416	0,67%
2	Doanh thu thuần từ Đại lý bảo hiểm	317.044	13,91%	460.885	14,89%	335.387	15,49%
3	Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	3.994	0,18%	28.078	0,91%	23.633	1,09%
Tổng doanh thu thuần (DTT)		2.279.596	100%	3.096.248	100%	2.164.604	100%

Nguồn: F88

Dịch vụ cầm đồ là hoạt động kinh doanh cốt lõi và là nguồn thu chính của Tổ Chức Phát Hành, đóng góp bình quân khoảng 85% tổng doanh thu thuần trong giai đoạn từ năm 2024 đến hết 6 tháng đầu năm 2026. Doanh thu từ dịch vụ cầm đồ đến từ việc ghi nhận các loại phí liên quan đến khoản vay cầm cố tài sản, bao gồm: phí thẩm định điều kiện cho vay, phí lưu giữ, phí quản lý tài sản cầm cố, phí dịch vụ quản lý khoản vay và phí dịch vụ quản lý tài sản. Trong mảng kinh doanh này, doanh thu thuần từ dịch vụ cầm đồ xe máy hiện chiếm tỷ trọng đáng kể, khoảng 55% tổng doanh thu thuần. Điều này xuất phát chủ yếu từ thực tế xe máy vẫn là phương tiện di chuyển chủ yếu của đại đa số người dân Việt Nam nên đây là tài sản cầm cố chính của khách hàng F88 cho các khoản vay có giá trị vừa, nhỏ và kỳ hạn ngắn (thường dưới 1 năm). Mặc dù giá trị giải ngân cho các khoản vay cầm đồ xe máy

thấp hơn ô tô nhưng lại vượt trội về số lượng giao dịch và tần suất quay vòng khách hàng nhanh. Điều này tạo ra dòng tiền liên tục, ổn định và hiệu quả hơn so với các khoản vay cầm đồ bằng ô tô có giá trị lớn nhưng không thường xuyên.

Bảng 2: Giá trị giải ngân theo sản phẩm cầm đồ do F88 giải ngân

Đơn vị: triệu đồng

STT	Loại dịch vụ	Năm 2024		Năm 2025		6 tháng 2026	
		Giá trị giải ngân	Tỷ trọng	Giá trị giải ngân	Tỷ trọng	Giá trị giải ngân	Tỷ trọng
1	Cho vay cầm cố ô tô	6.369.412	64,75%	8.272.037	63,51%	4.478.982	58,04%
2	Cho vay cầm cố xe máy	3.467.094	35,25%	4.752.471	36,49%	3.238.078	41,96%
3	Cho vay cầm cố tài sản khác	170	0,002%	221	0,002%	0	0
Tổng		9.836.676	100%	13.024.729	100%	7.717.060	100%

Nguồn: F88

Bảng 3: Số lượng tài sản cầm cố cho các khoản vay của khách hàng do F88 giải ngân

STT	Loại tài sản cầm cố	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
1	Xe máy	170.961	356.146	407.442
2	Ô tô	13.149	31.883	29.346
3	Tài sản khác	11	0	0

Nguồn: F88

Chiếm tỷ trọng lớn thứ hai trong cơ cấu doanh thu thuần là hoạt động kinh doanh từ đại lý bảo hiểm, đạt khoảng 15% tổng doanh thu thuần. Với hơn 1,4 triệu hợp đồng bảo hiểm trong năm 2025, tăng 348.783 hợp đồng so với năm 2024 đã góp thêm nguồn thu nhập và gia tăng dòng tiền cho Công ty. Số lượng và giá trị các Hợp đồng bảo hiểm do F88 phân phối trong giai đoạn 2024 đến hết 6 tháng năm 2026 như sau:

Bảng 4: Số lượng và giá trị hợp đồng bảo hiểm do F88 phân phối

	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng 2026
Số lượng hợp đồng	1.060.015	1.408.798	815.875
Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	465.628	644.519	454.431

Nguồn: F88

1.1.2. Cơ cấu tổng doanh thu của F88

Bảng 5: Tổng doanh thu và thu nhập của F88

TT	Khoản mục	Năm 2024		Năm 2025		6 tháng 2026	
		Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT
I	Riêng						
1	Doanh thu thuần	2.279.595	68,05%	3.096.248	70,49%	2.164.604	73,94%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	457.628	13,66%	780.812	17,78%	487.157	16,64%
2.1	Doanh thu lãi vay từ dịch vụ cầm đồ	423.767	12,65%	734.693	16,73%	465.567	15,90%
2.2	Doanh thu hoạt động tài chính khác	33.861	1,01%	46.119	1,05%	21.590	0,74%
3	Thu nhập khác	612.849	18,29%	515.512	11,74%	275.800	9,42%
3.1	Tiền phạt hợp đồng	125.287	3,74%	149.083	3,39%	89.935	3,07%
3.2	Tiền thu từ các khoản cho vay và nợ mua đã xử lý rủi ro	485.762	14,50%	362.433	8,25%	185.031	6,32%
3.3	Thu nhập khác	1.800	0,05%	3.996	0,09%	834	0,03%
4	Tổng doanh thu và thu nhập (TDT) (4) = (1) + (2) + (3)	3.350.072	100%	4.392.572	100%	2.927.562	100%
II	Hợp nhất						
1	Doanh thu thuần	2.279.596	68,05%	3.096.248	70,49%	2.164.604	73,94%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	457.628	13,66%	780.812	17,78%	487.157	16,64%
2.1	Doanh thu lãi vay từ dịch vụ cầm đồ	423.767	12,65%	734.693	16,73%	465.567	15,90%
2.2	Doanh thu hoạt động tài chính khác	33.861	1,01%	46.119	1,05%	21.590	0,74%
3	Thu nhập khác	612.849	18,29%	515.512	11,74%	275.800	9,42%
3.1	Tiền phạt hợp đồng	125.287	3,74%	149.083	3,39%	89.935	3,07%
3.2	Tiền thu từ các khoản cho vay và nợ mua đã xử lý rủi ro	485.762	14,50%	362.433	8,25%	185.031	6,32%
3.3	Thu nhập khác	1.800	0,05%	3.996	0,09%	834	0,03%
4	Tổng doanh thu và thu nhập (TDT) (4) = (1) + (2) + (3)	3.350.073	100%	4.392.572	100%	2.927.562	100%

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho giai đoạn Quý II/2026 và kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2026 của F88

Bảng 6: Doanh thu và thu nhập bình quân của mỗi phòng giao dịch (BCTC hợp nhất)

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng 2026
Số lượng phòng giao dịch tại thời điểm cuối kỳ	817	868	950	975
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính (triệu đồng)	2.081.601	2.279.596	3.096.248	2.164.604
Tổng doanh thu và thu nhập (triệu đồng)	2.723.438	3.350.073	4.392.572	2.927.561
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính trên một phòng giao dịch (triệu đồng/phòng giao dịch/tháng)	213	225	284	375
Doanh thu và thu nhập trên một phòng giao dịch (triệu đồng/phòng giao dịch/tháng)	278	331	403	507

Nguồn: F88

Tổng doanh thu và thu nhập của F88 có sự tăng trưởng rõ rệt với các nguyên nhân chính sau:

- Mạng lưới phòng giao dịch của Công ty liên tục được mở rộng, tăng từ 817 phòng vào cuối năm 2023 lên 868 phòng vào cuối năm 2024, và đạt mốc 975 phòng tính đến ngày 30/06/2026. Đồng thời, nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, Công ty đã tiến hành rà soát và đóng bớt các phòng giao dịch kém hiệu quả. Theo đó, kết quả kinh doanh bình quân mỗi phòng giao dịch có sự tăng trưởng đáng kể, từ 278 triệu đồng/phòng giao dịch/tháng trong năm 2023 lên 403 triệu đồng/phòng giao dịch/tháng trong năm 2025 và tiếp tục tăng lên mức 507 triệu đồng/phòng giao dịch trong 6 tháng đầu năm 2026.
- Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh tăng trưởng tích cực, đạt 3.096 tỷ đồng trong năm 2025, với tốc độ tăng trưởng bình quân đạt 22% trong giai đoạn 2023-2025. Đóng góp vào kết quả này, bên cạnh sự tăng trưởng của mảng dịch vụ cầm đồ, doanh thu từ dịch vụ đại lý bảo hiểm cũng gia tăng đáng kể cả về giá trị lẫn tỷ trọng trong cơ cấu tổng doanh thu. Sự tăng trưởng này đến từ hiệu quả của chiến lược bán chéo các sản phẩm bảo hiểm gắn liền với khoản vay như: bảo hiểm khoản vay, bảo hiểm tai nạn và bảo hiểm xe cộ.... Do đó, quy mô kinh doanh dịch vụ cầm đồ càng mở rộng sẽ càng trực tiếp tạo đà tăng trưởng cho kinh doanh đại lý bảo hiểm. Ngoài ra, do bản chất doanh thu đại lý bảo hiểm được ghi nhận từ phí hoa hồng thuần túy và chi phí vận hành thấp nên mang lại hiệu quả kinh doanh cao cho F88.
- Doanh thu tài chính của Công ty trong năm 2025 đạt 781 tỷ đồng, cao hơn 1,71 lần so với 2024 và 2,67 lần so với 2023. Sự tăng trưởng này chủ yếu đến từ ghi nhận doanh thu lãi cho vay từ dịch vụ cầm đồ, phản ánh hiệu quả trong việc mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty.
- Trong năm 2025, thu nhập khác của F88 đạt 516 tỷ đồng, với hai nguồn đóng góp trọng yếu là (i) khoản thu hồi từ các khoản cho vay và nợ mua đã xử lý rủi ro và (ii)

tiền phạt vi phạm hợp đồng, lần lượt chiếm tỷ trọng 8,25% và 3,39% trong cơ cấu tổng doanh thu và thu nhập.

Bảng 7: Tỷ lệ thu hồi các khoản nợ đã xóa sổ và đưa sang ngoại bảng

	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng 2026
Dư nợ gốc cho vay đã xóa sổ và đưa sang ngoại bảng bình quân trong kỳ (triệu đồng)	1.031.350	1.919.749	2.455.099	3.062.682
Thu hồi nợ gốc cho vay và thu thanh lý tài sản cầm cố đối với các khoản dư nợ gốc cho vay đã xóa sổ và đưa sang ngoại bảng trong kỳ (triệu đồng)	221.351	459.455	350.499	179.797
Tỷ lệ thu hồi nợ đã xóa sổ	21,46%	23,93%	14,28%	5,87%

Nguồn: F88

1.1.3. Cơ cấu chi phí của F88

Bảng 8: Cơ cấu chi phí của F88

STT	Khoản mục	Năm 2024		Năm 2025		6 tháng 2026	
		Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT
I	Riêng						
1	Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.655.430	49,41%	1.926.865	43,87%	1.315.260	44,93%
1.1	Chi phí lương và thưởng cho nhân viên	421.274	12,58%	572.574	13,04%	334.710	11,43%
1.2	Chi phí dự phòng	918.846	27,43%	1.009.106	22,97%	803.225	27,44%
1.3	Chi phí thuê cửa hàng và kho bãi	209.544	6,25%	227.944	5,19%	114.374	3,91%
1.4	Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.231	1,62%	70.442	1,60%	39.311	1,34%
1.5	Chi phí khác	51.535	1,54%	46.799	1,07%	23.641	0,81%
2	Chi phí tài chính	406.916	12,15%	475.531	10,83%	287.942	9,84%
2.1	Chi phí lãi vay	370.241	11,05%	432.297	9,84%	244.184	8,34%
2.2	Chi phí tài chính khác	36.675	1,09%	43.234	0,98%	43.758	1,49%
3	Chi phí bán hàng	162.816	4,86%	210.032	4,78%	96.998	3,31%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	658.556	19,66%	893.872	20,35%	576.910	19,71%
5	Chi phí khác	8.370	0,25%	6.200	0,14%	4.590	0,16%
	Tổng chi phí (TCP)	2.892.088	86,33%	3.512.500	79,96%	2.281.701	77,94%
	Tổng doanh thu (TDT)	3.350.072	100%	4.392.572	100%	2.927.562	100%
II	Hợp nhất						
1	Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.655.430	49,41%	1.926.865	43,87%	1.315.260	44,93%

STT	Khoản mục	Năm 2024		Năm 2025		6 tháng 2026	
		Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT
1.1	Chi phí lương và thưởng cho nhân viên	421.274	12,58%	572.574	13,04%	334.710	11,43%
1.2	Chi phí dự phòng	918.846	27,43%	1.009.106	22,97%	803.225	27,44%
1.3	Chi phí thuê cửa hàng và kho bãi	209.544	6,25%	227.944	5,19%	114.374	3,91%
1.4	Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.231	1,62%	70.442	1,60%	39.311	1,34%
1.5	Chi phí khác	51.535	1,54%	46.799	1,07%	23.641	0,81%
2	Chi phí tài chính	406.023	12,12%	474.642	10,81%	287.516	9,82%
2.1	Chi phí lãi vay	369.348	11,03%	431.408	9,82%	243.758	8,33%
2.2	Chi phí tài chính khác	36.675	1,09%	43.234	0,98%	43.758	1,49%
3	Chi phí bán hàng	162.816	4,86%	210.032	4,78%	96.998	3,31%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	658.631	19,66%	893.959	20,35%	576.936	19,71%
5	Chi phí khác	8.371	0,25%	6.200	0,14%	4.591	0,16%
	Tổng chi phí (TCP)	2.891.271	86,30%	3.511.698	79,95%	2.281.302	77,92%
	Tổng doanh thu (TDT)	3.350.073	100%	4.392.572	100%	2.927.562	100%

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho giai đoạn Quý II/2026 và kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2026 của F88

- F88 ghi nhận sự cải thiện đáng kể về hiệu quả kinh doanh nhờ những nỗ lực trong việc tối ưu hóa chi phí. Cụ thể, tỷ lệ tổng chi phí trên tổng doanh thu giảm có xu hướng giảm, từ 86,3% năm 2024 xuống còn 79,95% năm 2025 và đạt 77,92% trong 6 tháng đầu năm 2026. Đồng thời, tỷ trọng giá vốn hàng bán trên tổng doanh thu cũng đã trở lại mức bình thường kể từ năm 2024 (sau khi tăng mạnh lên 85,31% trong năm 2023 do tăng cường trích lập dự phòng 100% cho các khoản nợ quá hạn trên 90 ngày và thực hiện xóa sổ khỏi dư nợ nội bảng) và có xu hướng cải thiện dần trong các năm tiếp theo, giảm từ 49,41% xuống 44,93% trong giai đoạn 2024 đến 6 tháng năm 2026.
- Tỷ lệ Chi phí bán hàng trên tổng doanh thu có xu hướng giảm nhẹ qua các năm, từ mức 4,86% (2024) xuống 4,78% (2025) và đạt 3,31% (6 tháng 2026), cho thấy F88 đang dần cải thiện trong công tác quản lý chi phí bán hàng.
- Tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp trên tổng doanh thu ghi nhận mức tăng nhẹ, từ 19,66% năm 2024 lên 20,35% năm 2025 và 19,71% trong 6 tháng đầu năm 2026. Sự gia tăng này đến từ việc Công ty mở rộng quy mô hoạt động doanh nghiệp, bao gồm mở thêm phòng giao dịch, tăng cường các hoạt động quản trị và hệ thống quản lý,....
- Tỷ lệ chi phí tài chính trên tổng doanh thu trong giai đoạn 2024 – 6 tháng đầu năm 2026 có xu hướng giảm nhẹ từ 12,12% xuống còn 9,82%, chủ yếu đến từ việc giảm chi phí lãi vay cần thiết để Công ty triển khai hoạt động kinh doanh.

Bảng 9: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh theo yếu tố của F88

STT	Khoản mục	Năm 2024		Năm 2025		6 tháng 2026	
		Giá trị (triệu đồng)	% TCPYT	Giá trị (triệu đồng)	% TCPYT	Giá trị (triệu đồng)	% TCPYT
I	Riêng						
1	Chi phí lương và thưởng cho nhân viên	990.200	39,98%	1.265.252	41,75%	782.594	39,34%
2	Chi phí dịch vụ mua ngoài	165.756	6,69%	255.289	8,42%	174.579	8,78%
3	Chi phí dự phòng cho các khoản thu, cho vay khó đòi	922.487	37,25%	1.009.293	33,30%	803.203	40,38%
4	Chi phí thuê cửa hàng, văn phòng và kho bãi	220.613	8,91%	256.363	8,46%	130.541	6,56%
5	Chi phí quảng cáo, tiếp thị bán hàng	101.662	4,10%	139.779	4,61%	65.112	3,27%
6	Chi phí khác	76.083	3,07%	104.793	3,46%	33.140	1,67%
Tổng chi phí theo yếu tố (TCPYT)		2.476.801	100%	3.030.769	100%	1.989.169	100%
II	Hợp nhất						
1	Chi phí lương và thưởng cho nhân viên	990.200	39,98%	1.265.252	41,75%	782.594	39,34%
2	Chi phí dịch vụ mua ngoài	165.756	6,69%	255.373	8,43%	174.604	8,78%
3	Chi phí dự phòng cho các khoản thu, cho vay khó đòi	922.487	37,24%	1.009.293	33,30%	803.203	40,38%
4	Chi phí thuê cửa hàng, văn phòng và kho bãi	220.613	8,91%	256.363	8,46%	130.541	6,56%
5	Chi phí quảng cáo, tiếp thị bán hàng	101.662	4,10%	139.779	4,61%	65.112	3,27%
6	Chi phí khác	76.158	3,07%	104.797	3,46%	33.141	1,67%
Tổng chi phí theo yếu tố (TCPYT)		2.476.876	100%	3.030.857	100%	1.989.195	100%

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho giai đoạn Quý II/2026 và kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2026 của F88

1.2. Cập nhật về Tài sản tại Mục IV.8.2 Bản Cáo Bạch và Mục IV.1.2 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

Bảng 10: Tài sản lớn thuộc sở hữu của F88

Đơn vị: triệu đồng

STT	Danh mục	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I	Riêng						
1	TSCĐ hữu hình	4.112	2.024	10.436	6.977	11.570	7.157
1.1	Thiết bị văn phòng	4.012	2.024	10.401	6.977	11.535	7.157
1.2	Tài sản khác	100	0	35	0	35	0
2	TSCĐ vô hình	15.209	9.648	22.726	13.819	24.454	13.547
II	Hợp nhất						

STT	Danh mục	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	TSCĐ hữu hình	4.112	2.024	10.436	6.977	11.570	7.157
1.1	Thiết bị văn phòng	4.012	2.024	10.401	6.977	11.535	7.157
1.2	Tài sản khác	100	0	35	0	35	0
2	TSCĐ vô hình	15.209	9.648	22.726	13.819	24.454	13.547

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho giai đoạn Quý II/2026 và kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2026 của F88

1.3. Cập nhật về Thị trường hoạt động tại Mục IV.8.3 Bản Cáo Bạch và Mục IV.1.3 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

Các phòng giao dịch của F88 đã hiện diện tại 34 tỉnh, thành phố trên cả nước với 975 phòng giao dịch tính đến ngày 30/06/2026. Thị trường hoạt động của F88 được chia thành 3 nhóm lớn dựa trên vị trí địa lý của các phòng giao dịch gồm có: thị trường miền Bắc, thị trường miền Trung, thị trường miền Nam. Theo đó, bảng dưới đây sẽ trình bày doanh thu thuần theo từng thị trường như sau:

Bảng 11: Doanh thu của F88 theo thị trường hoạt động

STT	Thị trường	Năm 2024		Năm 2025		6 tháng 2026	
		Số lượng PGD	Doanh thu (triệu đồng)	Số lượng PGD	Doanh thu (triệu đồng)	Số lượng PGD	Doanh thu (triệu đồng)
I Riêng							
1	Miền Bắc	390	911.382	417	1.182.494	426	820.259
2	Miền Trung	51	114.666	155	482.950	158	651.126
3	Miền Nam	427	1.253.547	378	1.430.804	391	693.219
Tổng cộng		868	2.279.595	950	3.096.248	975	2.164.604
II Hợp nhất							
1	Miền Bắc	390	911.382	417	1.182.494	426	820.259
2	Miền Trung	51	114.666	155	482.950	158	651.126
3	Miền Nam	427	1.253.548	378	1.430.804	391	693.219
Tổng cộng		868	2.279.596	950	3.096.248	975	2.164.604

Nguồn: F88

1.4. Cập nhật về Danh sách các hợp đồng lớn trong 02 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại tại Mục IV.8.4 Bản Cáo Bạch và Mục IV.1.4 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

1.4.1. Các hợp đồng đầu ra

Bảng 12: Các hợp đồng đầu ra lớn

STT	Tên hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Tên đối tác tham gia	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
I Đã được thực hiện							
1	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	2.000	20/07/2025	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Trần Thị Dung	Không có
2	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	2.000	25/11/2025	2 tháng	Sản phẩm cầm cố	Trần Thị Bích Liên	Không có
3	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	2.000	20/11/2025	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Thị Thu Hà	Không có
4	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	2.000	25/01/2025	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Trần Thị Dung	Không có
5	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	2.000	20/01/2026	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Trần Thị Dung	Không có
6	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.944	16/05/2026	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Thị Thu Hà	Không có
7	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.857	30/06/2026	2 tháng	Sản phẩm cầm cố	Phạm Anh Tú	Không có
8	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.795	20/01/2025	3 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Viết Hoàn	Không có
9	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.700	26/12/2025	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	CTCP Xúc tiến Đầu tư và Phát triển bền vững	Không có
10	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.500	18/05/2026	3 tháng	Sản phẩm cầm cố	Vương Đại Thắng	Không có
11	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.440	08/06/2026	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Thị Thu Anh	Không có
12	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.152	24/03/2026	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Phạm Huỳnh Minh Tiến	Không có
13	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.150	24/09/2025	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Phạm Huỳnh Minh Tiến	Không có
14	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.110	18/03/2026	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Thị Yên	Không có
15	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.100	21/01/2025	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Xuân Tuấn	Không có
16	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.080	28/01/2026	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Hà Thị Vượng	Không có
17	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.073	04/02/2026	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Thị Bích Phượng	Không có
II Đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có							

Nguồn: F88

1.4.2. Các hợp đồng đầu vào

Bảng 13: Các hợp đồng đầu vào lớn

STT	Tên hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Tên đối tác tham gia	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
I Đã được thực hiện							
1	Hợp đồng dịch vụ	27.874	01/06/2025	2025-2026	Dịch vụ tư vấn, thử nghiệm giải pháp công nghệ thông tin	CTCP Công nghệ Sysone	Không có
2	Hợp đồng mua bán hàng hoá, dịch vụ	6.400	21/05/2024	2024-2025	Gói giải pháp trung tâm điều hành thông minh	CTCP Công nghệ Hanet	Không có
3	Hợp đồng mua hàng hoá, phụ mục mua hàng	6.070	20/12/2024	2024-2025	Setup hạ tầng mạng văn phòng Trung Kính	Chi nhánh Công ty TNHH MTV Viễn thông Quốc tế FPT	Không có
4	Hợp đồng cung cấp chip định vị	2.484	31/12/2025	2026	Chip định vị tài sản	CTCP G-Innovations Việt Nam	Không có
5	Hợp đồng cung cấp dịch vụ phần mềm	1.969	19/03/2025	2025-2026	Cung cấp Bản quyền phần mềm Office Microsoft 365	Công ty TNHH Tổng công ty Công nghệ và Giải pháp CMC	Không có
6	Hợp đồng Nâng cấp hạ tầng mạng và An toàn thông tin	1.846	14/04/2026	2026	Thiết bị mạng, linh kiện điện tử	Công Ty TNHH Thương Mại Và Dịch Vụ TSG	Không có
7	Hợp đồng dịch vụ cung cấp bản quyền phần mềm	1.705	30/03/2026	2026-2027	Microsoft office 365	Công Ty TNHH MTV Viễn Thông Quốc Tế FPT	Không có
8	Hợp đồng nghiên cứu thị trường	1.399	13/03/2025	2025-2026	Dự án nghiên cứu thị trường “Segmentation 2025”	Công ty TNHH IPSOS	Không có
9	Hợp đồng cung cấp dịch vụ	1.200	26/11/2024	2024-2025	Phần mềm Omibot (Voice bot) - Metech	CTCP Minh Phúc Transformation	Không có
10	Hợp đồng cung cấp và lắp đặt thang máy	902	15/05/2024	2024	Cung cấp thi công, lắp đặt thang máy văn phòng Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Thang máy Hưng Việt	Không có
11	Hợp đồng cung cấp bản quyền phần mềm Jira, Confluence	780	25/07/2026	2026-2027	Tài khoản Jira, Confluence	CTCP Giải Pháp Phần Mềm Biplus	Không có

STT	Tên hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Tên đối tác tham gia	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
12	Hợp đồng mua hàng hóa	698	18/07/2025	2025-2026	Thiết bị ProtectServer 3 Network HSM PL220 1 Year Enhanced	CTCP Hạ tầng Viễn thông CMC	Không có
13	Hợp đồng mua hàng hoá, dịch vụ	697,4	28/03/2024	2024	Máy chủ server cho Hội sở	CTCP Giải pháp Máy chủ Việt	Không có
14	Hợp đồng cung cấp dịch vụ	513	27/07/2025	2025-2026	Gia hạn phần mềm Jira	CTCP Giải Pháp Phần Mềm Biplus Việt Nam	Không có
15	Hợp đồng công nghệ thông tin	555	31/05/2026	2026	Bản quyền phần mềm Oracle	CTCP Dịch Vụ IERP	Không có
II Đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có							

Nguồn: F88

1.5. Cập nhật Kết quả hoạt động kinh doanh tại Mục V.1. Bản Cáo Bạch và Mục IV.1.5 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

1.5.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Bảng 14: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của F88

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm 2025/2024	6 tháng 2026
Riêng					
Tổng giá trị tài sản	4.018.933	5.108.790	6.875.380	34,58%	7.747.607
Doanh thu thuần	2.081.598	2.279.595	3.096.248	35,82%	2.164.604
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-974.437	-146.493	370.760	353,09%	374.650
Lợi nhuận khác	317.819	604.479	509.313	-15,74%	271.210
Lợi nhuận trước thuế	-656.618	457.986	880.073	92,16%	645.861
Lợi nhuận sau thuế	-529.559	361.076	701.030	94,15%	514.479
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức	Không	Không	28,5% (*)		Không
Hợp nhất					
Tổng giá trị tài sản	4.009.933	5.099.739	6.866.612	34,65%	7.738.626
Doanh thu thuần	2.081.601	2.279.596	3.096.248	35,82%	2.164.604
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-973.551	-145.676	371.562	355,06%	375.051
Lợi nhuận khác	317.819	604.478	509.313	-15,74%	271.209

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm 2025/2024	6 tháng 2026
Lợi nhuận trước thuế	-655.732	458.803	880.875	91,99%	646.260
Lợi nhuận sau thuế	-528.850	361.729	701.671	93,98%	514.799
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức	Không	Không	28,5% (*)		Không

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2024, 2025 đã được kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất cho giai đoạn Quý II/2026 và kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2026 của F88

(*) Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức năm 2025 nêu trên là Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt đã được Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2026 thông qua. Công ty đã thực hiện chi trả cho các cổ đông trong tháng 05/2026 với số tiền là 476.857.944.450 đồng.

1.5.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.

Kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất, không có biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

1.6. Cập nhật Các chỉ tiêu tài chính cơ bản tại Mục V.2.1 Bản Cáo Bạch và Mục IV.1.6.1 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

1.6.1. Tình hình công nợ

Bảng 15: Tình hình công nợ của F88

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
I Riêng				
1	Tổng số nợ phải thu	4.061.475	6.110.647	6.657.440
1.1	Tổng nợ phải thu ngắn hạn	3.455.001	5.140.525	5.468.300
1.2	Tổng nợ phải thu dài hạn	606.474	970.122	1.189.140
2	Tổng số nợ phải trả	3.318.183	4.383.742	5.218.348
2.1	Nợ phải trả ngắn hạn	1.868.656	2.465.592	3.975.077
2.2	Nợ phải trả dài hạn	1.449.527	1.918.150	1.243.271
II Hợp nhất				
1	Tổng số nợ phải thu	4.061.475	6.110.647	6.657.440
1.1	Tổng nợ phải thu ngắn hạn	3.455.001	5.140.525	5.468.300
1.2	Tổng nợ phải thu dài hạn	606.474	970.122	1.189.140
2	Tổng số nợ phải trả	3.307.382	4.372.584	5.206.658
2.1	Nợ phải trả ngắn hạn	1.857.855	2.454.433	3.963.387
2.2	Nợ phải trả dài hạn	1.449.527	1.918.151	1.243.271

Nguồn: F88

1.6.2. Các khoản phải thu

Áp dụng thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC của Bộ Tài chính có hiệu lực từ 01/01/2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026, Công ty thực hiện phân loại lại (i) các khoản phải thu về cho vay ngắn/dài hạn; và (ii) các khoản phải thu lãi từ cho vay dịch vụ cầm đồ, lãi tiền gửi, lãi trái phiếu trên Báo cáo tài chính Quý II/2026. Theo đó, các khoản phải thu này được điều chuyển từ khoản mục Các khoản phải thu ngắn/dài hạn sang khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn/dài hạn.

❖ Chi tiết các khoản nợ phải thu của F88

Bảng 16: Chi tiết các khoản nợ phải thu của F88

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
I	Riêng			
1	Tổng nợ phải thu ngắn hạn	3.455.001	5.140.525	5.468.300
1.1	Các khoản phải thu ngắn hạn	286.730	380.019	572.847
1.1.1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	136.548	194.560	283.346
1.1.2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	28.077	26.010	34.783
1.1.3	Phải thu ngắn hạn khác	125.745	163.276	258.523
1.1.4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-3.640	-3.827	-3.805
1.2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Phải thu về cho vay ngắn hạn và Phải thu từ lãi)	3.168.271	4.760.506	4.895.453
1.2.1	Dư nợ Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.176.108	4.761.810	4.901.788
1.2.2	Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	36.874	64.379	72.600
1.2.3	Dự phòng các khoản phải thu liên quan đến hoạt động cho vay	-44.711	-65.683	-78.935
2	Tổng nợ phải thu dài hạn	606.474	970.122	1.189.140
2.1	Các khoản phải thu dài hạn	23.527	27.633	28.016
2.2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (Phải thu về cho vay dài hạn và Phải thu từ lãi)	582.947	942.489	1.161.124
2.2.1	Dư nợ Phải thu về cho vay dài hạn	587.097	948.019	1.169.393
2.2.2	Phải thu lãi tiền gửi	0	187	0
2.2.3	Dự phòng các khoản phải thu liên quan đến hoạt động cho vay	-4.150	-5.717	-8.269
Tổng các khoản phải thu (TPT)		4.061.475	6.110.647	6.657.440
II	Hợp nhất			
1	Tổng nợ phải thu ngắn hạn	3.455.001	5.140.525	5.468.300
1.1	Các khoản phải thu ngắn hạn	286.730	380.019	572.847

STT	Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
1.1.1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	136.548	194.560	283.346
1.1.2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	28.077	26.010	34.783
1.1.3	Phải thu ngắn hạn khác	125.745	163.276	258.523
1.1.4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-3.640	-3.827	-3.805
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
1.2	ngắn hạn (Phải thu về cho vay ngắn hạn và Phải thu từ lãi)	3.168.271	4.760.506	4.895.453
1.2.1	Dư nợ Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.176.108	4.761.810	4.901.788
1.2.2	Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	36.874	64.379	72.600
1.2.3	Dự phòng các khoản phải thu liên quan đến hoạt động cho vay	-44.711	-65.683	-78.935
2	Tổng nợ phải thu dài hạn	606.474	970.122	1.189.140
2.1	Các khoản phải thu dài hạn	23.527	27.633	28.016
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
2.2	dài hạn (Phải thu về cho vay dài hạn và Phải thu từ lãi)	582.947	942.489	1.161.124
2.2.1	Dư nợ Phải thu về cho vay dài hạn	587.097	948.019	1.169.393
2.2.2	Phải thu lãi tiền gửi	0	187	0
2.2.3	Dự phòng các khoản phải thu liên quan đến hoạt động cho vay	-4.150	-5.717	-8.269
Tổng các khoản phải thu (TPT)		4.061.475	6.110.647	6.657.440

Nguồn: F88

Trong đó, tổng giá trị các khoản phải thu nêu trên đang thế chấp cho các khoản vay tổ chức tài chính quốc tế tại thời điểm tại thời điểm 31/12/2025 (đã được phân loại lại) là 5.974.847 triệu đồng và tại thời điểm 30/06/2026 là 6.420.840 triệu đồng.

Bảng 17: Cơ cấu dư nợ phải thu về cho vay theo kỳ hạn

Đơn vị: triệu đồng

STT	Kỳ hạn	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
		Giá trị dư nợ	%TPT	Giá trị dư nợ	%TPT	Giá trị dư nợ	%TPT
I	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.176.108	78,20%	4.761.810	77,93%	4.901.788	73,63%
1	1 tháng	398.853	9,82%	595.636	9,75%	622.299	9,35%
2	3 tháng	669.515	16,48%	1.212.373	19,84%	1.143.220	17,17%
3	6 tháng	896.141	22,06%	1.605.534	26,27%	1.518.287	22,81%
4	9 tháng	611.019	15,04%	604.047	9,89%	632.549	9,50%

STT	Kỳ hạn	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
		Giá trị dư nợ	%TPT	Giá trị dư nợ	%TPT	Giá trị dư nợ	%TPT
5	12 tháng	600.580	14,79%	744.220	12,18%	985.433	14,80%
II	Phải thu về cho vay dài hạn	587.097	14,46%	948.019	15,51%	1.169.393	17,57%
1	Trên 12 tháng	587.097	14,46%	948.019	15,51%	1.169.393	17,57%
Tổng phải thu về cho vay		3.763.205	92,66%	5.709.829	93,44%	6.071.181	92,20%
Tổng các khoản phải thu (TPT)		4.061.475	100%	6.110.647	100%	6.657.440	100%

Nguồn: F88

Do đặc thù của ngành dịch vụ cầm đồ với các khoản vay có kỳ hạn chủ yếu dưới một năm nên khoản mục phải thu về cho vay ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng các khoản phải thu của F88, chiếm bình quân khoảng gần 80%. Tính đến ngày 30/06/2026, dư nợ cho vay ngắn hạn đạt 4.902 tỷ đồng, tăng hơn 54% so với năm 2024. Bên cạnh đó, dư nợ phải thu cho vay dài hạn cũng ghi nhận xu hướng tăng trưởng rõ rệt và hiện là cấu phần lớn thứ hai trong tổng các khoản phải thu. Xu hướng tăng trưởng này chủ yếu đến từ việc F88 đang tích cực đẩy mạnh phát triển các sản phẩm cho vay cầm cố ô tô với kỳ hạn trên 12 tháng trong giai đoạn gần đây.

Bảng 18: Cơ cấu dư nợ phải thu từ cho vay theo từng sản phẩm cầm đồ của F88

Đơn vị: triệu đồng

STT	Loại dịch vụ	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
		Giá trị dư nợ	Tỷ trọng	Giá trị dư nợ	Tỷ trọng	Giá trị dư nợ	Tỷ trọng
1	Cho vay cầm cố ô tô	2.005.500	53,29%	3.030.333	53,07%	2.949.264	48,58%
2	Cho vay cầm cố xe máy	1.651.632	43,89%	2.601.296	45,56%	3.043.717	50,13%
3	Cho vay cầm cố điện thoại	234	0,01%	0	0%	0	0%
4	Khác	105.839	2,81%	78.200	1,37%	78.200	1,29%
Tổng		3.763.205	100%	5.709.829	100%	6.071.181	100%

Nguồn: F88

❖ **Giá trị và thời gian quá hạn của các khoản phải thu**

Bảng 19: Chi tiết dư nợ và giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu quá hạn

Đơn vị: triệu đồng

STT	Danh mục	31/12/2024		31/12/2025		30/06/2026	
		Dư nợ	Giá trị có thể thu hồi	Dư nợ	Giá trị có thể thu hồi	Dư nợ	Giá trị có thể thu hồi
I	Riêng						
1	Phải thu cho vay quá hạn từ 11 đến 30 ngày	97.482	95.532	169.499	166.109	196.774	192.839
2	Phải thu cho vay quá hạn từ 31 đến 90 ngày	187.472	140.561	272.041	204.031	333.074	249.805
3	Phải thu quá hạn khác	3.959	319	3.844	17	3.829	24
Tổng cộng		288.913	236.412	445.384	370.157	533.677	442.668
II	Hợp nhất						
1	Phải thu cho vay quá hạn từ 11 đến 30 ngày	97.482	95.532	169.499	166.109	196.774	192.839
2	Phải thu cho vay quá hạn từ 31 đến 90 ngày	187.472	140.561	272.041	204.031	333.074	249.805
3	Phải thu quá hạn khác	3.959	319	3.844	17	3.829	24
Tổng cộng		288.913	236.412	445.384	370.157	533.677	442.668

Nguồn: F88

1.6.3. Các khoản phải trả

❖ **Nợ ngắn hạn, nợ dài hạn**

Bảng 20: Cơ cấu nợ phải trả của F88

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
I Riêng				
1	Nợ ngắn hạn	1.868.656	2.465.592	3.975.077
1.1	Phải trả người bán ngắn hạn	9.048	13.640	17.675
1.2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	52.696	49.767	58.418
1.3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	84.694	219.073	220.342
1.4	Phải trả người lao động	165.692	263.604	259.399
1.5	Chi phí phải trả ngắn hạn	42.822	80.767	119.310
1.6	Phải trả ngắn hạn khác	36.994	107.113	202.968
1.7	Vay ngắn hạn	1.465.660	1.714.478	3.069.797
1.8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	11.050	17.150	27.168

STT	Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
2	Nợ dài hạn	1.449.527	1.918.150	1.243.271
2.1	Vay dài hạn	1.449.527	1.878.884	1.204.005
2.2	Quỹ phát triển Khoa học & Công nghệ	0	39.266	39.266
	Tổng cộng	3.318.183	4.383.742	5.218.348
II Hợp nhất				
1	Nợ ngắn hạn	1.857.855	2.454.433	3.963.387
1.1	Phải trả người bán ngắn hạn	9.048	13.640	17.675
1.2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	52.696	49.766	58.418
1.3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	84.857	219.234	220.422
1.4	Phải trả người lao động	165.692	263.604	259.399
1.5	Chi phí phải trả ngắn hạn	40.758	78.047	116.139
1.6	Phải trả ngắn hạn khác	36.994	107.113	202.968
1.7	Vay ngắn hạn	1.456.760	1.705.878	3.061.197
1.8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	11.050	17.151	27.168
2	Nợ dài hạn	1.449.527	1.918.151	1.243.271
2.1	Vay dài hạn	1.449.527	1.878.884	1.204.005
2.2	Quỹ phát triển Khoa học & Công nghệ	0	39.267	39.266
	Tổng cộng	3.307.382	4.372.584	5.206.658

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất cho giai đoạn Quý II/2026 và kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2026 của F88

Tại 30/06/2026, theo Báo cáo tài chính hợp nhất, tổng nợ phải trả của F88 đạt 5.207 tỷ đồng, tăng lần lượt 57% so với năm 2024 và 19% so với năm 2025. Về cơ cấu, nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng đáng kể với 76%, còn lại 24% là nợ dài hạn.

Sự gia tăng quy mô nợ phải trả xuất phát từ đặc thù của mô hình kinh doanh dịch vụ cầm đồ F88 đang triển khai là sự tăng trưởng về quy mô tài sản (cụ thể là dư nợ phải thu từ cho vay) sẽ tỷ lệ thuận với sự tăng trưởng tương ứng về quy mô vốn tài trợ. Do đó, phục vụ mục tiêu mở rộng hoạt động cốt lõi, F88 đã tích cực đa dạng hóa nguồn vốn thông qua phát hành trái phiếu (riêng lẻ và ra công chúng) cũng như tiếp cận các khoản vay từ các tổ chức tài chính nước ngoài. Chiến lược này đã giúp F88 chủ động và linh hoạt hơn trong việc sử dụng vốn để đáp ứng nhu cầu cho vay của khách hàng. Tính đến 30/06/2026, dư nợ vay nước ngoài là nguồn tài trợ lớn nhất của F88 với 2.194 tỷ đồng, theo sau là dư nợ từ kênh phát hành trái phiếu với 1.276 tỷ đồng, lần lượt chiếm 42% và 25% tổng nợ phải trả theo số liệu hợp nhất. Theo đó, chi tiết các khoản vay ngắn hạn và dài hạn như sau:

Bảng 21: Chi tiết vay ngắn hạn và dài hạn

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
I	Riêng			
1	Vay ngắn hạn	1.465.660	1.714.478	3.069.797
1.1	Vay ngân hàng	0	85.777	259.347
1.2	Trái phiếu phát hành	664.995	545.370	696.093
1.3	Vay ngắn hạn khác	309.645	38.780	59.936
1.4	Vay nước ngoài	482.120	1.035.951	1.569.821
1.5	Vay từ các bên liên quan	8.900	8.600	484.600
2	Vay dài hạn	1.449.527	1.878.884	1.204.005
2.1	Vay nước ngoài dài hạn	1.449.527	1.533.587	623.881
2.2	Trái phiếu phát hành dài hạn	0	345.297	580.123
	Tổng cộng	2.915.187	3.593.362	4.273.802
II	Hợp nhất			
1	Vay ngắn hạn	1.456.760	1.705.878	3.061.197
1.1	Vay ngân hàng	0	85.777	259.347
1.2	Trái phiếu phát hành	664.995	545.370	696.093
1.3	Vay ngắn hạn khác	309.645	38.780	59.936
1.4	Vay nước ngoài	482.120	1.035.951	1.569.821
1.5	Vay từ các bên liên quan	0	0	476.000
2	Vay dài hạn	1.449.527	1.878.884	1.204.005
2.1	Vay nước ngoài dài hạn	1.449.527	1.533.587	623.881
2.2	Trái phiếu phát hành dài hạn	0	345.297	580.123
	Tổng cộng	2.906.287	3.584.762	4.265.202

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất cho giai đoạn Quý II/2026 và kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2026 của F88

- Thông tin chi tiết về khoản vay nước ngoài như sau:

Bảng 22: Chi tiết các khoản vay nước ngoài

STT	Tên tổ chức quốc tế	Dư nợ tại 31/12/2025 (triệu đồng)	Dư nợ tại 30/06/2026 (triệu đồng)	Lãi suất	Thời gian đáo hạn	Điều khoản khác	Tài sản bảo đảm cho khoản vay
1	Puma Asia V (RB) Limited	749.174	749.557	Lãi suất từ 11% đến 15%/năm	Tháng 01/2027 đến 06/2027	Toàn bộ số dư được F88 cam kết thực hiện phòng ngừa rủi ro hối đoái	Một số các tài khoản ngân hàng của Công ty,

STT	Tên tổ chức quốc tế	Dư nợ tại 31/12/2025 (triệu đồng)	Dư nợ tại 30/06/2026 (triệu đồng)	Lãi suất	Thời gian đáo hạn	Điều khoản khác	Tài sản bảo đảm cho khoản vay
2	Lendable SPC	915.966	1.386.460	Lãi suất từ 10%/năm đến 11,25%/năm	Tháng 02/2027 đến 10/2028	- Toàn bộ số dư được F88 cam kết thực hiện phòng ngừa rủi ro hối đoái - Bảo lãnh thanh toán từ CTCP Đầu từ F88 - Công ty mẹ	các khoản phải thu về cho vay đối với khách hàng và các hợp đồng phòng ngừa rủi ro tỷ giá
3	Lion Asia VIII (RB) Limited	828.851	0	Lãi suất từ 11% đến 15%/năm	Tháng 04/2026 đến 06/2026	Toàn bộ số dư được F88 cam kết thực hiện phòng ngừa rủi ro hối đoái	theo thỏa thuận đảm bảo khoản vay giữa bên cho vay và Công ty (được nêu dưới đây)
4	Indo-Pacific Liquidity Facility Pte Ltd	39.335	39.463	Lãi suất 10,3%/năm	Tháng 07/2026	Không	
5	Chailease International Financial Services (Singapore) Pte. Ltd	36.212	18.222	Lãi suất từ 7,42%/năm đến 10,3%/năm	Tháng 04/2026 đến 09/2026	Bảo lãnh thanh toán từ CTCP Đầu từ F88 - Công ty mẹ	Không
		2.569.538	2.193.702				

Nguồn: F88

- Thông tin về giá trị các tài sản thế chấp cho các khoản vay với các Tổ chức tài chính quốc tế tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026 như sau:

Bảng 23: Giá trị các tài sản thế chấp cho khoản vay giữa F88 và các Tổ chức tài chính quốc tế tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026

STT	Tài sản thế chấp	31/12/2025	30/06/2026
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	260.034	465.833
2	Đầu tư tài chính ngắn và dài hạn	5.779.215	6.117.065
3	Hàng tồn kho	1.478	989
4	Tài sản ngắn hạn khác	46.282	39.760
5	Các khoản phải thu ngắn hạn	244.219	336.246
6	Các khoản phải thu dài hạn	27.633	28.016
7	Tài sản cố định	20.796	20.704
8	Tài sản dở dang dài hạn	1.246	0
9	Tài sản dài hạn khác	299.908	343.314
Tổng cộng		6.680.811	7.351.927

Nguồn: F88

Chi tiết giá trị 02 danh mục này tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026 như sau:

Bảng 24: Chi tiết Danh mục đầu tư chung và đầu tư riêng tại ngày 31/12/2025 và ngày 30/06/2026

	Lendable SPC	Lion Asia VIII (RB)	Puma Asia V (RB)	Indo-Pacific Liquidity Facility Pte Ltd
Tại 31/12/2025				
Giá trị khoản vay (USD)	35.000.000	35.000.000	30.000.000	1.500.000
Danh mục đầu tư riêng (triệu đồng)	1.152.813	1.462.116	980.482	47.555
Danh mục đầu tư chung (triệu đồng)			1.988.663	
Tại 30/06/2026				
Giá trị khoản vay (USD)	53.000.000	0	30.000.000	1.500.000
Danh mục đầu tư riêng (triệu đồng)	1.766.383	0	1.148.383	47.403
Danh mục đầu tư chung (triệu đồng)			3.030.812	

Nguồn: F88

- Thông tin về các khoản vay sau kỳ BCTC giữa niên độ cho kỳ 30/06/2026 đến thời điểm hiện tại:

Bảng 25: Thông tin về các khoản vay đã được giải ngân sau kỳ BCTC giữa niên độ 30/06/2026 cho đến thời điểm lập Bản cáo bạch

Bên cho vay	Kỳ hạn	Thời gian giải ngân	Giá trị đã giải ngân	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm cho khoản vay
Ngân hàng TMCP Quân đội	5 tháng	Tháng 07/2026	31,3 tỷ đồng	Chi thưởng cho nhân sự	Tiền gửi ngân hàng

Nguồn: F88

- ❖ Thông tin về nợ phải trả (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành không tính giá trị phát hành để cơ cấu lại khoản nợ) trên vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành:

Bảng 26: Tỷ lệ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	Số liệu chưa bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành			Số liệu đã bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành (Được tính toán theo số liệu BCTC cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 ngày 30/06/2026)
		31/12/2024 (Theo số liệu BCTC kiểm toán năm 2024)	31/12/2025 (Theo số liệu BCTC kiểm toán năm 2025)	30/06/2026 (Theo số liệu BCTC cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 ngày 30/06/2026)	
I	Riêng				
1	Nợ phải trả	3.318.183	4.383.743	5.218.348	5.618.348 (*)
2	Vốn chủ sở hữu	1.790.608	2.491.638	2.529.259	2.529.259
3	Tỷ lệ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (3)=(1)/(2)	1,85	1,76	2,06	2,22
II	Hợp nhất				
1	Nợ phải trả	3.307.382	4.372.584	5.206.658	5.606.658 (*)
2	Vốn chủ sở hữu	1.792.356	2.494.028	2.531.969	2.531.969
3	Tỷ lệ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (3)=(1)/(2)	1,85	1,75	2,06	2,21

(*) Bao gồm (i) giá trị nợ phải trả tại thời điểm 30/06/2026 (trong đó, 600 tỷ đồng trái phiếu ra công chúng chào bán đợt 1 và đợt 2 đã được ghi nhận vào số liệu nợ phải trả tại ngày 30/06/2026) và (ii) 400 tỷ đồng giá trị trái phiếu được phát hành theo hình thức chào bán ra công chúng đợt 3.

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ đến thời điểm hiện tại:**

- Đối với các khoản vay của Tổ Chức Phát Hành đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn lãi và gốc.
- Đối với các nghĩa vụ nợ khác như: Phải trả người bán, Phải trả người lao động, Phải trả ngắn hạn khác được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

❖ **Thông tin trái phiếu chưa đáo hạn của Tổ Chức Phát Hành:**

Thông tin trái phiếu chưa đáo hạn của Tổ Chức Phát Hành được nêu chi tiết tại mục IV.2.7.3 của Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này.

1.6.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 27: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
I	Riêng			
1	Thuế giá trị gia tăng	35.679	31.229	43.067
2	Thuế thu nhập cá nhân	10.262	5.493	5.028

STT	Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.099	177.758	170.572
4	Các loại thuế khác	1.654	4.593	1.675
Tổng cộng		84.694	219.073	220.342
II Hợp nhất				
1	Thuế giá trị gia tăng	35.679	31.229	43.067
2	Thuế thu nhập cá nhân	10.262	5.493	5.028
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.262	177.918	170.652
4	Các loại thuế khác	1.654	4.594	1.675
Tổng cộng		84.857	219.234	220.422

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất cho giai đoạn Quý II/2026 và kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2026 của F88

1.6.5. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính đến nay, không có biến động lớn nào có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty.

1.7. Cập nhật về Kế hoạch doanh thu lợi nhuận tại Mục V.5 Bản Cáo Bạch và Mục IV.1.8. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

1.7.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tiếp theo

Bảng 28: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Năm 2026		Thực hiện 6 tháng đầu năm 2026
			Kế hoạch	% tăng/giảm 2026/2025	
1	Doanh thu thuần	3.096.248	4.425.134	42,92%	2.164.604
2	Lợi nhuận sau thuế	701.671	887.258	26,45%	514.799
3	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	22,66%	20,05%	-11,52%	23,78%
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	32,74%	24,13%	-26,30%	20,51%
5	Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức	28,5% (*)	-	-	-

Nguồn: F88

(*) Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức năm 2025 nêu trên là Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt đã được Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2026 thông qua. Công ty đã thực hiện chi trả cho các cổ đông trong tháng 05/2026 với số tiền là 476.857.944.450 đồng.

Kết thúc 6 tháng đầu năm 2026, F88 đạt 2.165 tỷ đồng doanh thu và 515 tỷ đồng lợi nhuận (tương đương 49% và 58% kế hoạch năm). Đây là bước đệm để Công ty hoàn thành các mục tiêu đã đặt ra trong năm 2026.

1.7.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

Kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận năm 2026 nêu trên do Ban điều hành Công ty xây dựng và là cơ sở căn cứ để Đại Hội đồng Cổ đông Công ty thông qua Kế hoạch kinh doanh 2026 tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 số 2904-01/2026/NQ/ĐHĐCĐ/F88KD ngày 29/04/2026.

1.7.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch nêu trên

- Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2026 và định hướng phát triển trung hạn, Công ty dự kiến doanh thu năm 2026 tăng khoảng 42,92% so với năm 2025. Mục tiêu tăng trưởng này được xây dựng trên các cơ sở chủ yếu sau:
 - **Tăng trưởng thông qua mạng lưới phòng giao dịch:** Trong giai đoạn 2025 – 2026, F88 có kế hoạch mở thêm 132 phòng giao dịch, từ 868 phòng giao dịch tại đầu năm 2025 lên 1.000 phòng giao dịch đến cuối năm 2026 phủ rộng trên toàn quốc. Mạng lưới phòng giao dịch hiện hữu đóng vai trò là kênh kinh doanh cốt lõi, giúp Công ty tiếp cận trực tiếp khách hàng, duy trì độ bao phủ thị trường và ổn định nguồn doanh thu. Song song với việc duy trì quy mô mạng lưới, Công ty tập trung nâng cao hiệu quả vận hành tại từng phòng giao dịch nhằm tối ưu doanh thu và lợi nhuận.
 - **Tăng trưởng thông qua kênh kinh doanh trực tuyến:** Trong năm 2025, F88 đã triển khai ứng dụng myF88 và các sản phẩm vay theo hạn mức dành cho khách hàng hiện hữu, cho phép khách hàng chủ động tái vay và gia hạn khoản vay một cách tự động. Các giải pháp này đã góp phần cải thiện trải nghiệm khách hàng và ghi nhận những tín hiệu tích cực trong năm 2025. Trên cơ sở đó, trong năm 2026, Công ty dự kiến tiếp tục đẩy mạnh kênh kinh doanh trực tuyến, kỳ vọng kênh này sẽ đóng góp tỷ trọng doanh thu ngày càng lớn trong tổng doanh thu hợp nhất của Công ty.
 - **Tăng trưởng thông qua các kênh đối tác:** Năm 2025, F88 đã triển khai thử nghiệm hợp tác với một số đối tác nhằm mở rộng kênh tiếp cận khách hàng. Sang năm 2026, Công ty dự kiến tập trung đẩy mạnh khai thác các kênh đối tác này trên quy mô rộng hơn. Theo kế hoạch, doanh thu từ các kênh đối tác dự kiến chiếm khoảng 25% tổng doanh thu năm 2026, góp phần đa dạng hóa nguồn doanh thu và giảm sự phụ thuộc vào kênh truyền thống.
 - **Nâng cao hiệu quả hoạt động và quản trị phòng giao dịch:** Trong năm 2025, Công ty đã xây dựng và hoàn thiện mô hình đánh giá và xác định phòng giao dịch hoạt động có lợi nhuận, làm cơ sở cho việc quản trị hiệu quả, kiểm soát chi phí và tối ưu hóa hoạt động kinh doanh tại từng điểm bán. Việc áp dụng mô hình này trong năm 2026 được kỳ vọng sẽ góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, tạo nền tảng cho tăng trưởng doanh thu gắn liền với hiệu quả tài chính bền vững

- Đa dạng nguồn vốn huy động: F88 thiết lập quan hệ đối tác chiến lược với các tổ chức trong và ngoài nước nhằm mục đích đa dạng hóa nguồn vốn hoạt động và nâng cao năng lực quản trị rủi ro cho toàn hệ thống F88. Hiện tại, bên cạnh kênh huy động chính là trái phiếu trong nước, F88 đã thực hiện huy động vốn thông qua các khoản vay với các tổ chức quốc tế như Lendable SPC, Puma Asia để đảm bảo nguồn vốn dài hạn và ổn định cho hoạt động kinh doanh. Trong kế hoạch phát triển giai đoạn 2025 - 2028, F88 sẽ tiếp tục mở rộng mạng lưới đối tác, chủ động tìm kiếm các nhà đầu tư quốc tế tiềm năng, có nguồn lực tài chính mạnh mẽ, sẵn sàng đồng hành cùng F88 trong dài hạn. Việc đa dạng nguồn vốn huy động không chỉ giúp F88 củng cố nguồn vốn mà còn nâng cao vị thế cạnh tranh trên thị trường.
- Đẩy mạnh phát triển nền tảng công nghệ thông tin cho hoạt động kinh doanh: Với nền tảng kỹ thuật số đang phát triển, cùng với xu hướng chuyển đổi số tất yếu tại Việt Nam, Ban lãnh đạo F88 chủ trương không ngừng cải tiến và áp dụng công nghệ thông tin vào quá trình cung ứng dịch vụ cho khách hàng, đẩy mạnh chuyển đổi số, tự động hóa các quy trình, quản lý dữ liệu trong toàn hệ thống, nhằm tối ưu hoạt động thẩm định, cho vay và thu hồi nợ, giảm thiểu sai sót trong vận hành, tối ưu chi phí hoạt động, nâng cao trải nghiệm khách hàng và cải thiện hiệu quả hoạt động kinh doanh.

1.7.4. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

BSC đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của F88.

Trên cơ sở các thông tin thu thập được, sau khi nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của F88, BSC cho rằng kế hoạch doanh thu và lợi nhuận được F88 dự kiến là phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn dựa trên cơ sở những thông tin được Tổ Chức Phát Hành cung cấp, có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, các Nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi có quyết định đầu tư vào Trái phiếu của F88

1.8. Cập nhật Kế hoạch chào bán trái phiếu trong 03 năm tiếp tại Mục V.6 Bản Cáo Bạch và Mục V.1.9. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

1.8.1. Cập nhật tình hình phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành theo kế hoạch chào bán được nêu tại Mục V.6 Bản Cáo Bạch tính đến thời điểm lập Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này.

- Đối với phương án phát hành trái phiếu được thông qua tại Nghị quyết số 2503-012025/NQ/HĐQT/F88KD ngày 25 tháng 03 năm 2025: Công ty đã hoàn tất việc chào bán với tổng giá trị thành công là 800 tỷ đồng các đợt chào bán trái phiếu riêng lẻ. Đối với việc phát hành 200 tỷ đồng trái phiếu còn lại, Công ty quyết định không tiếp tục triển khai và hủy bỏ kế hoạch phát hành.

- Đối với phương án phát hành trái phiếu được thông qua tại Nghị quyết số 1510-04/2025/NQ/HĐQT/F88KD ngày 15 tháng 10 năm 2025: Công ty đã hoàn tất việc chào bán với tổng giá trị thành công là 100 tỷ đồng các đợt chào bán trái phiếu riêng lẻ. Đối với việc phát hành 200 tỷ đồng trái phiếu còn lại, Công ty quyết định không tiếp tục triển khai và hủy bỏ kế hoạch phát hành.
- Đối với phương án phát hành trái phiếu được thông qua tại Nghị quyết số 0604-01/2026/NQ/HĐQT/F88KD ngày 06 tháng 04 năm 2026 về việc triển khai phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2026: Hiện tại, Công ty chưa có kế hoạch cụ thể để triển khai phương án phát hành được nêu tại Nghị quyết này.

1.8.2. Kế hoạch chào bán Trái Phiếu trong 03 năm tiếp

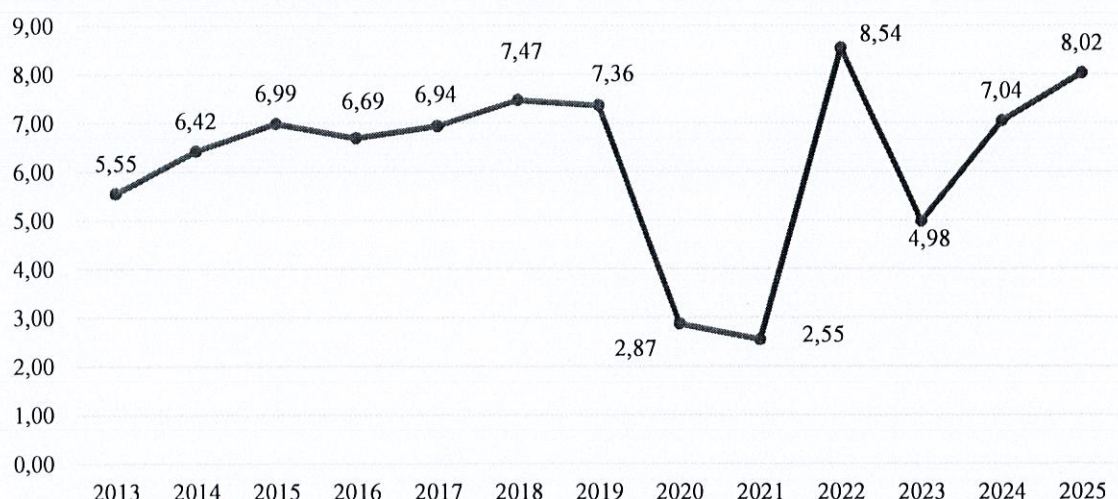
Tổ Chức Phát Hành hiện chưa có kế hoạch chào bán nào khác.

2. Các thông tin khác

2.1. Cập nhật về tình hình kinh tế tại Mục II.1. Bản Cáo Bạch và Mục IV.2.3. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

2.1.1. Tăng trưởng kinh tế

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam từ năm 2013-2025 (%)



Giai đoạn 2013 - 2019, trước khi đại dịch COVID-19 xảy ra, Việt Nam đạt mức tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) bình quân 6,77% hàng năm, thuộc nhóm các quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao nhất khu vực Đông Nam Á và trên toàn thế giới. Trong giai đoạn 2020 -2021, do ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch COVID-19, tăng trưởng GDP của Việt Nam chỉ đạt 2,87% năm 2020 và giảm xuống 2,55% năm 2021, mức thấp nhất trong nhiều năm qua do các biện pháp giãn cách xã hội kéo dài và chuỗi cung ứng bị gián đoạn.

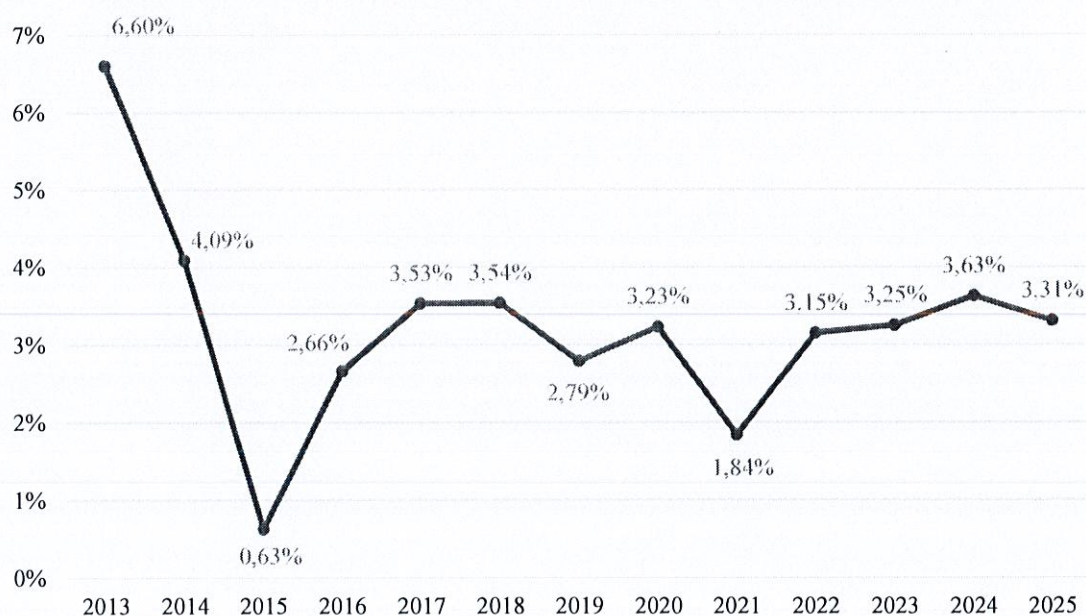
Giai đoạn 2022 - 2025, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ trước những biến động khó lường của bối cảnh toàn cầu. Năm 2022, Việt Nam bứt phá với mức tăng trưởng GDP đạt 8,54% nhờ vào các chiến lược kiểm soát tốt sau đại dịch Covid-19 của Chính Phủ, các hạn chế phòng dịch dần được nới lỏng. Đến năm 2023, kinh tế thế giới đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức khi phần lớn các nền kinh tế trên thế giới có mức tăng

trường thấp hơn kỳ vọng do tổng cầu suy giảm; lạm phát đã hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công thế giới đã tăng lên mức kỷ lục; xung đột quân sự giữa Nga và Ukraina phức tạp, bất ổn địa chính trị, an ninh lương thực, thiên tai, biến đổi khí hậu;.... Mặc dù vậy, Việt Nam vẫn duy trì đà tăng trưởng tích cực ở mức 4,98%, cao gấp 1,5 lần so với mức tăng trưởng 2,9% của kinh tế toàn cầu. Tiếp đà hồi phục, tăng trưởng GDP năm 2024 đạt 7,04% và năm 2025 đạt 8,02%,¹ chỉ thấp hơn tốc độ tăng của năm 2022 trong giai đoạn 2013 - 2025 và vượt mục tiêu Quốc Hội cho năm 2025 (từ 6,5% - 7,5%)². Kết quả này không chỉ phản ánh sự hiệu quả trong các chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ và những nỗ lực của các doanh nghiệp, người dân trong việc vượt qua các thách thức từ thiên tai, biến đổi khí hậu và rủi ro bất định của thị trường quốc tế mà còn khẳng định sức bật mạnh mẽ của nền kinh tế, tạo đà tăng trưởng cho các năm tiếp theo. Trên cơ sở đó, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2026 với mục tiêu phấn đấu đưa tăng trưởng GDP đạt mức hai con số, từ 10% trở lên.

Kết thúc 6 tháng đầu năm 2026, nền kinh tế tiếp tục ghi nhận tín hiệu tích cực. Theo Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý II và 6 tháng đầu năm 2026 của Cục Thống kê - Bộ Tài chính (công bố ngày 03/07/2026), GDP sáu tháng đầu năm 2026 tăng 8,18% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2025 tăng 7,63%). Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,87%, đóng góp 5,66%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,81%, đóng góp 47,20%; khu vực dịch vụ tăng 8,09%, đóng góp 47,14%.

2.1.2. Tình hình lạm phát

Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát tại Việt Nam trong giai đoạn 2013 – 2025



Nguồn: Tổng cục thống kê (Nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính)

¹ Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2025 của Cục Thống kê - Bộ Tài Chính ngày 05/01/2026

² Nghị quyết số 158/2024/QH15 ngày 12/11/2024 về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2024 tăng 3,63% so với năm 2023, dưới ngưỡng mục tiêu mà Quốc hội đặt ra và là năm thứ 10 liên tiếp Việt Nam kiểm soát lạm phát thành công dưới ngưỡng 4%. Đây là mức lạm phát phù hợp với tình hình kinh tế – xã hội ở trong nước, hỗ trợ tích cực cho tăng trưởng kinh tế, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, là điểm sáng trong kết quả phát triển kinh tế của Việt Nam năm 2024.

Sang năm 2025, lạm phát tiếp tục được duy trì ổn định trong bối cảnh nhiều biến động. Theo Thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2025 của Cục thống kê – Bộ tài chính ngày 05/01/2026, lạm phát cơ bản năm 2025 tăng 3,21% so với năm trước, thấp hơn mức tăng 3,31% của CPI bình quân chung do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, giá dịch vụ y tế, dịch vụ giáo dục là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản. Theo đó, Việt Nam đã hoàn thành mục tiêu kiểm soát lạm phát dưới ngưỡng 4,5% mà Chính phủ và Quốc Hội đề ra cho cả năm 2025.

Hướng tới năm 2026, theo Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2026 đã được Quốc hội thông qua, CPI bình quân năm 2026 được dự kiến ở mức khoảng 4,5% để bảo đảm mục tiêu thúc đẩy tăng trưởng gắn với giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát và bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế, nợ công, bội chi ngân sách nhà nước trong giới hạn quy định. Tình hình thực tế trong 6 tháng đầu năm 2026 theo Thông cáo báo chí về tình hình giá tháng sáu, quý II và 6 tháng đầu năm 2026 của Cục Thống kê – Bộ Tài Chính ngày 03/07/2026, bình quân 6 tháng đầu năm 2026, lạm phát cơ bản tăng 4,12% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức tăng 4,38% của CPI bình quân chung, do giá xăng dầu, gas và thực phẩm biến động mạnh làm CPI chung tăng, trong khi các yếu tố này được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản. Nhìn chung, áp lực lạm phát trong thời gian tới có thể sẽ tiếp tục tăng nhưng không quá tiêu cực vì chính sách điều hành kinh tế vĩ mô của Việt Nam vẫn còn nhiều dư địa để triển khai nhằm kiểm soát tốt lạm phát.

2.1.3. Lãi suất

Sau giai đoạn lãi suất tăng mạnh trong năm 2022, Ngân hàng nhà nước (NHNN) chủ động giảm lãi suất điều hành bốn lần với mức giảm 0,5 - 2%/năm³ trong năm 2023, trong khi lãi suất thế giới tiếp tục tăng và duy trì ở mức cao. Việc liên tục điều chỉnh giảm mức lãi suất điều hành được đánh giá là giải pháp linh hoạt, phù hợp với điều kiện thị trường, giúp hỗ trợ hoạt động sản xuất, kinh doanh thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Giảm lãi suất điều hành đã có sự lan tỏa tích cực đến lãi suất trên thị trường.

Trong giai đoạn 2024 - 2025, NHNN tiếp tục giữ nguyên các mức lãi suất điều hành, tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng (TCTD) tiếp cận nguồn vốn từ NHNN với chi phí thấp. Đồng thời, NHNN cũng chỉ đạo các TCTD tiết giảm chi phí hoạt động, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số, sẵn sàng chia sẻ một phần lợi nhuận để hạ lãi suất cho vay, hỗ trợ người dân và doanh nghiệp tiếp cận vốn tín dụng ngân hàng. Nhờ đó, mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục được giữ ổn định, góp phần hỗ trợ phục hồi và tăng trưởng

³ Thông tin được trích dẫn tại Thời báo Tài chính Việt Nam: “<https://thoibaotaichinhvietnam.vn/lai-suot-tiep-tuc-di-vao-xu-huong-giam-nhung-van-co-the-tang-tro-lai-143634-143634.html>”

kinh tế.

Khác với giai đoạn 2024–2025 khi lãi suất huy động phổ biến quanh 4–6%/năm, thị trường từ đầu năm 2026 cho đến nay đã hình thành một mặt bằng giá vốn mới cao hơn đáng kể. Ở kỳ hạn 6 tháng, nhiều ngân hàng thương mại cổ phần tư nhân có lãi suất dao động 6,5–7,2%/năm. Trong khi đó, kỳ hạn 12 tháng ghi nhận mức tăng mạnh hơn, phổ biến quanh vùng 7–8%/năm tại nhiều ngân hàng thương mại cổ phần. Ngay cả nhóm ngân hàng quốc doanh cũng đã điều chỉnh kỳ hạn dài lên vùng 5,5–6,2%/năm⁴. Đây là dấu hiệu cho thấy thị trường đã bước sang giai đoạn "neo lãi suất cao" để bảo vệ thanh khoản hệ thống.

2.2. Cập nhật về quy định của luật pháp liên quan đến ngành nghề kinh doanh dịch vụ cầm đồ tại Mục II.2 Bản Cáo Bạch

Tại Việt Nam, ngành nghề kinh doanh dịch vụ cầm đồ được quy định trong Luật Đầu tư 2020 là một ngành nghề kinh doanh có điều kiện. Các điều kiện về an ninh, trật tự đối với kinh doanh dịch vụ cầm đồ được quy định trong Nghị định số 96/2016/NĐ-CP ngày 01/07/2016, Nghị định 56/2023/NĐ-CP ngày 24/07/2023 và Nghị định số 58/2026/NĐ-CP ngày 13/02/2026 của Chính phủ quy định liên quan đến điều kiện về an ninh, trật tự đối với một số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện. Theo đó, một phòng giao dịch cầm đồ (cơ sở kinh doanh dịch vụ cầm đồ) phải đáp ứng điều kiện quy định áp dụng đối với kinh doanh dịch vụ cầm đồ (như điều kiện về việc thành lập, điều kiện về người chịu trách nhiệm về an ninh, trật tự của cơ sở kinh doanh dịch vụ cầm đồ, và điều kiện về an toàn phòng cháy và chữa cháy) và phải có Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh trật tự do cơ quan Công an có thẩm quyền cấp theo quy định. Mặt khác, do kinh doanh cầm đồ là dịch vụ cho vay tiền mà người vay tiền phải mang tài sản hợp pháp đến cơ sở kinh doanh cầm đồ để cầm cố nên các giao dịch về cầm cố tài sản của Tổ Chức Phát Hành cũng cần phải tuân thủ theo các quy định có liên quan đến việc cầm cố tài sản và giới hạn lãi suất trong hợp đồng vay theo các điều khoản quy định tại Bộ Luật Dân sự.

2.3. Cập nhật Chặng đường phát triển của F88 trong năm 2025 tại Mục IV.2.1 Bản Cáo Bạch và IV.2.4.1. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

Bảng 29: Chặng đường phát triển của F88 trong năm 2025

Năm	Cột mốc phát triển quan trọng
2025:	- Tháng 03/2025: Công ty đã ký kết thành công hợp đồng vay 30 triệu USD tương đương khoảng 777 tỷ đồng từ quỹ đầu tư nước ngoài Lendable SPC. - Tháng 04/2025, F88 được đánh giá mức xếp hạng tín nhiệm dài hạn nhà phát hành ở mức BBB- với triển vọng “Thuận lợi” từ Công ty FiinRatings. - Trong năm 2025, F88 cũng đã đẩy mạnh hợp tác chiến lược với các nền tảng Fintech hàng đầu như Momo, ZaloPay và Fiza nhằm tiếp cận hàng triệu khách hàng phổ thông trên các ứng dụng số. Các đối tác Fintech giúp F88 đa dạng

⁴ <https://nhadautu.vn/ap-luc-thanh-khoan-he-thong-lai-suat-kho-giam-tiep-d105106.html>

hóa nguồn khách hàng, tăng tỷ lệ chuyển đổi thành công và tối ưu chi phí vận hành.

- Năm 2025, F88 và Tổng công ty Bưu điện Việt Nam (VNPost) ký kết hợp tác chiến lược nhằm mở rộng tiếp cận dịch vụ tài chính cho khách hàng bình dân, đặc biệt ở vùng sâu vùng xa.

Nguồn: F88

2.4. Cập nhật thông tin về Giấy đăng ký doanh nghiệp, Vốn điều lệ, Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nước ngoài tại Công ty Cổ phần Đầu tư F88 (Công ty mẹ của F88) tính đến ngày 30/07/2026 tại Mục IV.3, Mục IV.5.1, Mục IV.7.1 và Mục IV.9.1 Bản Cáo Bạch và Mục IV.2.5. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

- Công ty Cổ phần Đầu tư F88 có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2600948135 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ (nay là Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ) – Phòng Đăng ký kinh doanh cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/11/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18/06/2026.
- Vốn điều lệ hiện tại: 2.202.519.020.000 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nước ngoài tại Công ty Cổ phần Đầu tư F88 là 57,83%.⁵ vốn điều lệ.

2.5. Cập nhật Vốn điều lệ tại CTCP Công Nghệ Ngôi Nhà Xanh tại Mục IV.3 Bản Cáo Bạch

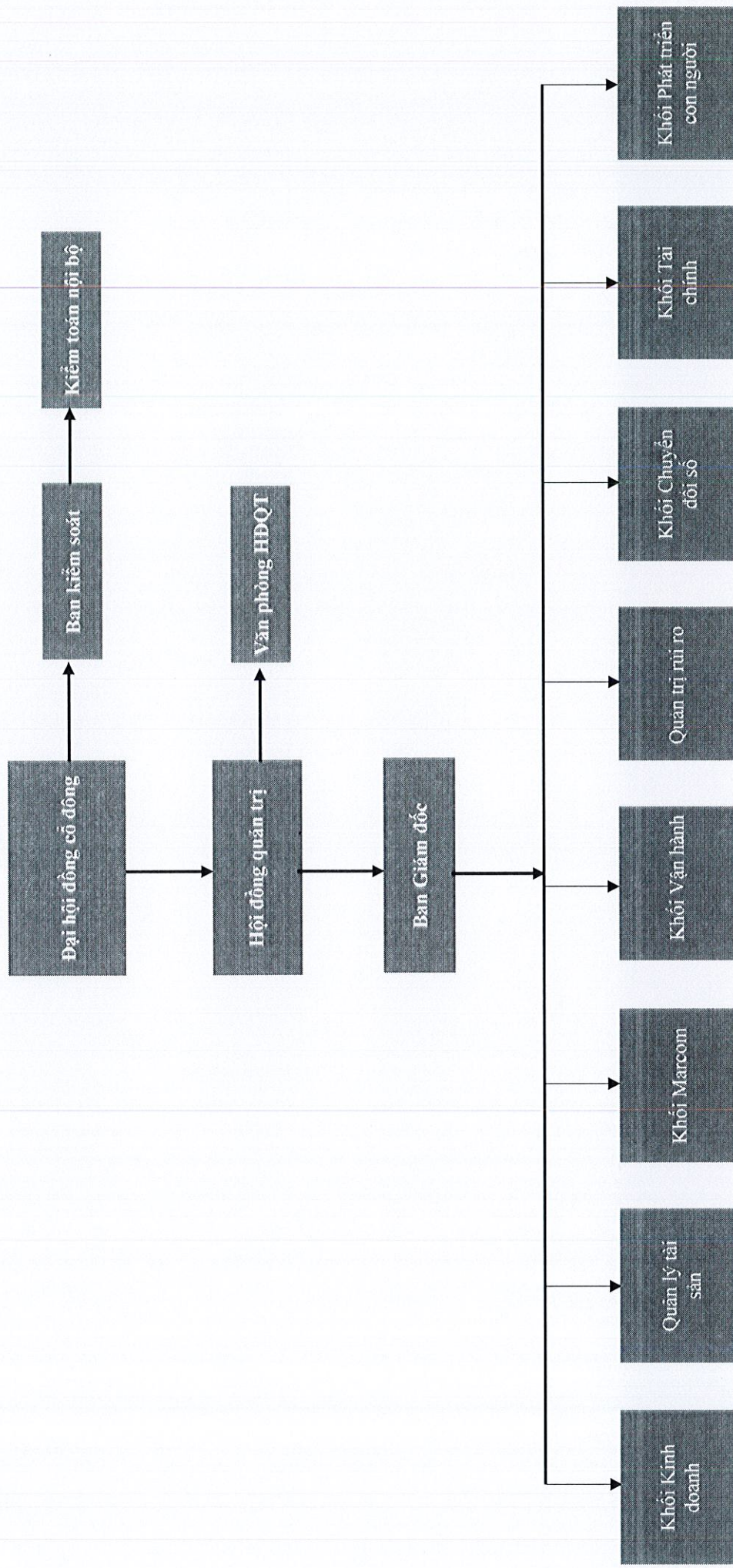
Vốn điều lệ tại CTCP Công Nghệ Ngôi Nhà Xanh tính đến thời điểm lập Bản Thông Tin Cập nhật Bản Cáo Bạch này: 20 tỷ đồng

2.6. Cập nhật Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành tại Mục IV.4 Bản Cáo Bạch và Mục IV.2.7. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

[Phần còn lại của trang này được chủ yếu để trống]

⁵ Tỷ lệ sở hữu nước ngoài được cập nhật theo Công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài ngày 30/07/2026 tại VSDC

Biểu đồ 3: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Kinh doanh F88



Nguồn: F88

Công ty đang thực hiện cấu trúc lại bộ máy quản lý. Ngoài trừ Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát với chức năng và nhiệm vụ được giữ nguyên theo Bản Cáo Bạch, các khối/bộ phận khác có chức năng và nhiệm vụ như sau:

❖ **Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc của Công ty bao gồm một Tổng Giám đốc và 04 (bốn) Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty đối với các vấn đề liên quan đến hoạt động và quản lý công ty bao gồm nhưng không giới hạn ở việc đại diện Công ty trước tòa án và các Cơ quan Nhà nước cũng như thay mặt Công ty thực hiện bất kỳ và tất cả các hợp đồng với bên thứ ba. Nghĩa vụ của Tổng Giám đốc bao gồm việc thực thi các nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông và các quyết định của Hội đồng Quản trị; tổ chức và điều hành các hoạt động hàng ngày của Công ty phù hợp với cơ cấu và thông lệ quản lý hiện đại. Tất cả các nghĩa vụ này phải được thực hiện một cách trung thực và vì lợi ích của Công ty. Các Phó Tổng Giám đốc sẽ báo cáo cho Tổng Giám đốc, phối hợp và hỗ trợ Tổng Giám đốc.

❖ **Văn phòng Hội đồng quản trị**

Văn phòng Hội đồng quản trị có các chức năng và nhiệm vụ chính như sau:

- Chủ trì tổ chức các kỳ Đại hội đồng cổ đông, cuộc họp Hội đồng quản trị và công tác công bố thông tin nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật đối với công ty niêm yết và yêu cầu quản trị doanh nghiệp.
- Thực hiện rà soát hồ sơ, văn bản đề xuất và tài liệu trình của các Đơn vị trước khi trình Ban điều hành và Hội đồng quản trị nhằm đảm bảo tính đầy đủ, phù hợp và hiệu quả trong công tác điều hành.
- Tư vấn đối với quy trình, quy định và văn bản quản trị trước khi ban hành nhằm đảm bảo tính thống nhất, khả thi và phù hợp với định hướng quản trị của Công ty.
- Theo dõi tiến độ triển khai các công việc, chỉ đạo và kết luận của Hội đồng quản trị và Ban điều hành nhằm đảm bảo các đơn vị thực hiện đúng kế hoạch và thời hạn được giao.
- Tổng hợp, xây dựng các báo cáo quản trị nhằm cung cấp thông tin toàn diện, kịp thời phục vụ công tác giám sát và ra quyết định của Hội đồng quản trị và Ban điều hành
- Quản lý hồ sơ, tài liệu và dữ liệu quản trị doanh nghiệp nhằm đảm bảo tính bảo mật, đầy đủ và tuân thủ quy định lưu trữ của Công ty và pháp luật.
- Phối hợp với các đơn vị liên quan và cơ quan quản lý nhằm đảm bảo hoạt động quản trị doanh nghiệp và công bố thông tin được triển khai kịp thời, chính xác và đúng quy định.

❖ **Kiểm toán nội bộ**

Kiểm toán nội bộ có các chức năng và nhiệm vụ như sau:

- Xây dựng kế hoạch kiểm toán nội bộ và phạm vi kiểm toán nhằm đảm bảo hoạt động kiểm toán được triển khai phù hợp với mức độ rủi ro và định hướng quản trị của Công ty.
- Thực hiện kiểm toán và soát xét việc tuân thủ quy trình, quy định nội bộ trong các hoạt động tín dụng, quản lý tài sản và vận hành nhằm đánh giá hiệu quả kiểm soát và mức độ tuân thủ của các đơn vị.

- Đánh giá tính hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, quy trình vận hành và cơ chế quản trị rủi ro nhằm nhận diện các điểm yếu và rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động của Công ty.
- Tổng hợp kết quả kiểm toán, xây dựng báo cáo kiểm toán và báo cáo Ban điều hành nhằm cung cấp thông tin phục vụ công tác giám sát và điều hành.
- Đề xuất khuyến nghị cải thiện quy trình, cơ chế kiểm soát và hoạt động vận hành nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và giảm thiểu rủi ro hoạt động.
- Theo dõi tiến độ khắc phục sau kiểm toán, giám sát việc thực hiện khuyến nghị của các đơn vị nhằm đảm bảo các vấn đề được xử lý đầy đủ và đúng thời hạn.
- Phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát các vấn đề trọng yếu, phân tích nguyên nhân và đề xuất biện pháp phòng ngừa nhằm nâng cao hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ toàn Công ty.

❖ **Khối Kinh doanh**

Khối Kinh doanh có các chức năng và nhiệm vụ chính như sau:

- Hoạch định chiến lược kinh doanh, phát triển sản phẩm và hệ sinh thái đối tác nhằm đảm bảo tăng trưởng doanh thu, thị phần và hiệu quả kinh doanh toàn hệ thống.
- Định hướng danh mục sản phẩm, mô hình kinh doanh và kênh phân phối nhằm đáp ứng nhu cầu khách hàng và mục tiêu kinh doanh của Công ty.
- Quản trị kế hoạch kinh doanh, chỉ tiêu doanh thu và hiệu quả vận hành nhằm đảm bảo hoàn thành mục tiêu kinh doanh theo từng giai đoạn.
- Điều hành hoạt động kinh doanh trực tiếp, triển khai chương trình bán hàng và thúc đẩy hiệu suất đội ngũ nhằm tối ưu kết quả kinh doanh toàn hệ thống.
- Kiểm soát hiệu quả triển khai sản phẩm, hoạt động đối tác và các chương trình kinh doanh nhằm đảm bảo tuân thủ quy định, chính sách và định hướng quản trị rủi ro của Công ty.
- Định hướng cải tiến mô hình kinh doanh, chính sách bán hàng và cơ chế vận hành nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng và hiệu quả khai thác thị trường.

❖ **Quản lý tài sản**

Quản lý tài sản có các chức năng và nhiệm vụ chính như sau:

- Hoạch định hệ thống chiến lược chiến thuật và mô hình vận hành tổng thể về hỗ trợ khách hàng, quản lý tài sản và khai thác tài sản trên toàn hệ thống nhằm bảo đảm hoàn thành các mục tiêu kinh doanh và kế hoạch tăng trưởng của Công ty trong từng thời kỳ.
- Định hướng xây dựng các chính sách, mô hình hỗ trợ, quản lý, khai thác tài sản theo các nhóm nợ nhằm kiểm soát rủi ro danh mục và duy trì chất lượng dịch vụ tối ưu.
- Quản trị toàn diện về kế hoạch quản lý tài sản, hiệu quả vận hành nhằm tối đa hóa năng suất và hiệu quả quản lý, khai thác tài sản theo từng giai đoạn
- Định hướng xây dựng các hệ thống nền tảng công nghệ nhằm hỗ trợ hiệu quả các hoạt động từ Hỗ trợ khách hàng, Quản lý tài sản, Khai thác tài sản trên toàn hệ thống
- Xây dựng và quản trị ngân sách, chi phí hoạt động cho toàn bộ công tác quản lý tài sản



nhằm sử dụng hiệu quả và tối ưu chi phí vận hành.

❖ **Khối Marcom**

Khối Marcom có các chức năng và nhiệm vụ chính như sau:

- Hoạch định và chỉ đạo chiến lược tiếp thị tổng thể, tăng trưởng khách hàng đa kênh và kinh doanh số trên toàn quốc nhằm tối ưu hóa phễu chuyển đổi trực tuyến/trực tiếp và thúc đẩy doanh thu toàn Công ty.
- Xây dựng chiến lược phân khúc khách hàng, chuẩn hóa hành trình trải nghiệm dịch vụ và giải pháp Chăm sóc khách hàng toàn diện nhằm tối ưu hóa tỷ lệ giữ chân (Retention Rate) và gia tăng giá trị vòng đời khách hàng (LTV).
- Định hướng chiến lược phát triển thương hiệu, quan hệ công chúng (PR) gắn liền với cơ chế quản trị rủi ro danh tiếng nhằm duy trì sức khỏe thương hiệu và bảo vệ an toàn hình ảnh tổ chức.
- Chỉ đạo và kiến trúc chiến lược truyền thông nội bộ kết hợp phát triển Văn hóa doanh nghiệp bám sát các Giá trị cốt lõi nhằm nâng cao chỉ số gắn kết của cán bộ nhân viên và thúc đẩy sự phát triển bền vững (ESG/CSR).
- Xác định chiến lược số hóa hoạt động tiếp thị, phát triển các nền tảng ứng dụng (App/Web) chuyên trách và làm chủ hệ thống công nghệ (MarTech) nhằm tự động hóa quy trình tương tác và kiến tạo lợi thế cạnh tranh số.
- Giám sát, kiểm soát và tối ưu hóa việc phân bổ ngân sách tiếp thị tổng thể, đo lường hiệu suất sinh lời (ROI) và quản trị rủi ro tuân thủ nhằm đảm bảo tối đa hóa hiệu quả nguồn lực đầu tư của Khối.

❖ **Khối Vận hành**

Khối Vận hành có các chức năng và nhiệm vụ chính như sau:

- Hoạch định chiến lược vận hành, pháp chế tuân thủ và dịch vụ nội bộ nhằm đảm bảo hoạt động toàn hệ thống được triển khai hiệu quả, an toàn và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Định hướng và chỉ đạo hoạt động tuân thủ pháp luật, quản trị pháp lý và quyết định phương án xử lý những tranh chấp rủi ro pháp lý nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.
- Quản lý và điều hành tổng thể hoạt động vận hành mạng lưới các địa điểm kinh doanh nhằm duy trì tính ổn định, xuyên suốt trên toàn quốc.
- Phê duyệt và kiểm soát hoạt động chuẩn hóa và tối ưu quy trình nghiệp vụ, SOP liên phòng ban và thiết kế mô hình triển khai nhằm nâng cao năng suất vận hành, kiểm soát rủi ro và tối ưu chi phí hoạt động.
- Định hướng phát triển và vận hành mạng lưới kinh doanh, bao gồm quản lý mặt bằng, xây dựng, hành chính và mua sắm nhằm đáp ứng mục tiêu mở rộng và hiệu quả vận hành của Công ty.
- Quản trị hoạt động hành chính, tài sản, an ninh và dịch vụ nội bộ nhằm đảm bảo điều kiện

vận hành, môi trường làm việc và chất lượng dịch vụ hỗ trợ toàn hệ thống.

- Kiểm soát hoạt động mua sắm tập trung, chính sách mua sắm và hiệu quả sử dụng ngân sách nhằm nâng cao tính minh bạch, tối ưu chi phí và hiệu quả quản trị nguồn lực.
- Định hướng cải tiến vận hành, triển khai các sáng kiến tối ưu quy trình và ứng dụng công cụ quản trị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và chỉ số hiệu quả chi phí vận hành của Công ty.

❖ ***Quản trị rủi ro***

Quản trị rủi ro có các chức năng và nhiệm vụ chính như sau:

- Xây dựng khung quản trị rủi ro doanh nghiệp, chính sách và phương pháp quản lý rủi ro nhằm đảm bảo hoạt động quản trị rủi ro được triển khai thống nhất trên toàn hệ thống.
- Nhận diện, đánh giá và phân loại các rủi ro chiến lược, vận hành, tài chính, pháp lý và danh tiếng nhằm kiểm soát các yếu tố có thể ảnh hưởng đến mục tiêu hoạt động của Công ty.
- Thiết kế và triển khai cơ chế kiểm soát, giám sát và cảnh báo rủi ro nhằm giảm thiểu tổn thất và nâng cao khả năng phòng ngừa rủi ro trong hoạt động kinh doanh.
- Theo dõi mức độ tuân thủ khẩu vị rủi ro, giới hạn rủi ro và hiệu quả các biện pháp kiểm soát nhằm đảm bảo an toàn hoạt động và tính bền vững của Công ty.
- Đánh giá xu hướng rủi ro và đề xuất giải pháp quản trị nhằm hỗ trợ Ban lãnh đạo trong công tác điều hành và ra quyết định.
- Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát quy trình, đánh giá tác động rủi ro và xây dựng phương án ứng phó nhằm nâng cao năng lực quản trị rủi ro toàn hệ thống.

❖ ***Khối Chuyển đổi số***

Khối Chuyển đổi số có các chức năng và nhiệm vụ chính như sau:

- Hoạch định chiến lược Chuyển đổi số tổng thể nhằm bám sát mục tiêu kinh doanh và định hướng phát triển dài hạn của Công ty.
- Xây dựng kiến trúc công nghệ và dữ liệu tổng thể (kiến trúc ứng dụng, hạ tầng, bảo mật, dữ liệu) nhằm nâng cao hiệu quả vận hành và tối ưu chi phí đầu tư công nghệ.
- Định hướng lộ trình sản phẩm công nghệ, danh mục dự án số hóa và phân bổ nguồn lực (ngân sách, nhân sự, hạ tầng) nhằm đảm bảo các sáng kiến chuyển đổi số tạo ra giá trị đo lường được cho tổ chức.
- Chỉ đạo triển khai và tích hợp các giải pháp, nền tảng công nghệ mới theo phương pháp F88 Agile Way of Working nhằm rút ngắn vòng đời phát hành sản phẩm và tăng tốc độ đáp ứng nhu cầu kinh doanh.
- Kiểm soát rủi ro an toàn thông tin trên toàn bộ hệ thống công nghệ, đảm bảo tuân thủ chính sách bảo mật và các quy định pháp lý liên quan.
- Tư vấn và dẫn dắt năng lực số cho các Khối/Chức năng, xây dựng và triển khai chương trình phát triển kỹ năng công nghệ nhằm thúc đẩy văn hóa đổi mới và học tập liên tục trong toàn tổ chức.

- Giám sát tiến độ, đo lường tác động và đánh giá hiệu quả của các sáng kiến chuyển đổi số; định kỳ báo cáo và đề xuất phương án tối ưu hóa danh mục đầu tư công nghệ cho Ban lãnh đạo.
- Xác định và kiểm soát rủi ro trong quá trình chuyển đổi số; thiết lập cơ chế phát hiện, xử lý sự cố và cải tiến liên tục nhằm nâng cao độ tin cậy và tính bền vững của hệ sinh thái công nghệ F88.

❖ **Khối Tài chính**

Khối Tài chính có các chức năng và nhiệm vụ chính như sau:

- Hoạch định chiến lược tài chính tổng thể của Công ty (cơ cấu vốn, kế hoạch tài chính trung - dài hạn) bám sát định hướng kinh doanh và mục tiêu tăng trưởng được HĐQT phê duyệt.
- Định hướng xây dựng chính sách huy động vốn, cơ cấu nguồn vốn (nợ/vốn chủ sở hữu), chi phí vốn mục tiêu và các quyết định tài chính trọng yếu của Công ty.
- Thiết kế và phát triển danh mục sản phẩm nguồn vốn (trái phiếu, vay tổ chức tín dụng, vốn cổ phần...) phù hợp với khẩu vị nhà đầu tư và chiến lược tài chính của Công ty.
- Xây dựng và ban hành khung quản trị tài chính - kế toán - thuế; thiết lập các ngưỡng kiểm soát, phân quyền phê duyệt tài chính phù hợp với quy mô và rủi ro của Công ty.
- Chỉ đạo và kiểm soát công tác lập kế hoạch tài chính, ngân sách hàng năm và phân bổ nguồn lực tài chính theo mục tiêu ưu tiên chiến lược của từng giai đoạn.
- Kiểm soát rủi ro tài chính tổng thể (rủi ro thanh khoản, rủi ro lãi suất, rủi ro tỷ giá); quyết định các biện pháp phòng ngừa và xử lý rủi ro ở cấp độ Công ty.
- Định hướng quan hệ nhà đầu tư chiến lược, các cam kết tài chính trọng yếu và đảm bảo Công ty tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ với nhà đầu tư và cơ quan quản lý.
- Đánh giá hiệu quả hoạt động tài chính theo định kỳ; chỉ đạo điều chỉnh chiến lược kịp thời khi kết quả tài chính lệch so với kế hoạch đã cam kết.

❖ **Khối Phát triển con người**

Khối Phát triển con người có các chức năng và nhiệm vụ chính như sau :

- Hoạch định Chiến lược nhân sự dựa trên Sứ mệnh và Chiến lược kinh doanh nhằm tối ưu bộ máy vận hành toàn công ty.
- Phê duyệt các khung Kiến trúc chuyên môn (Kiến trúc công việc, Khung năng lực, Hệ thống đãi ngộ và Hiệu quả làm việc) nhằm thiết lập nền tảng quản trị nhân sự công bằng và chuẩn hóa.
- Định hướng thiết kế chu trình trải nghiệm nhân viên (từ Thu hút, Hội nhập đến Nghỉ việc) nhằm xây dựng Thương hiệu nhà tuyển dụng mạnh và môi trường làm việc gắn kết.
- Phê duyệt chiến lược Quản lý nhân tài và Hệ thống học tập & phát triển nhằm đảm bảo sự sẵn sàng của đội ngũ kế thừa và năng lực thực thi chiến lược.
- Kiểm soát chất lượng vận hành dịch vụ nhân sự (C&B, Dịch vụ nhân sự chung) và hệ thống chính sách quan hệ lao động nhằm đảm bảo tính chính xác, hiệu quả và tuân thủ pháp luật.

- Định hướng chuyển đổi số và xây dựng hệ thống quản trị dữ liệu nhân sự nhằm cung cấp các dự báo và cơ sở dữ liệu cho các quyết định quản trị con người.
- Kiểm soát rủi ro nhân sự, tuân thủ pháp luật lao động nhằm bảo vệ uy tín doanh nghiệp và đảm bảo tính bền vững của nguồn lực.
- Đánh giá tác động của các chính sách nhân sự đến hiệu quả kinh doanh và sự hài lòng của nhân viên nhằm không ngừng cải tiến Mô hình vận hành nhân sự (HR TOM).

Ghi chú: Chức năng, nhiệm vụ cụ thể của từng phòng/ban đang được Công ty hoàn thiện và ban hành trong thời gian tới.

2.7. Cập nhật Thông tin về chứng khoán đang lưu hành tại Mục IV.7 Bản Cáo Bạch và Mục IV.2.8. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

2.7.1. Cổ phiếu phổ thông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 30/07/2026 không có thay đổi so với Bản Cáo Bạch và Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2 và có cơ cấu cổ đông như sau:

Bảng 30: Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/07/2026

STT	Danh mục	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
I	Cổ đông trong nước	16.732	0,01%	2
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	16.732	0,01%	2
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0
III	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ (*)	167.301.845	99,99%	1
IV	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
	Tổng cộng	167.318.577	100,00%	3

Nguồn: F88

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư F88 – Công ty mẹ của Tổ chức đăng ký niêm yết là Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ. Hiện tại, tỷ lệ sở hữu của cổ đông nước ngoài tại Công ty Cổ phần Đầu tư F88 là 57,83%⁶ vốn điều lệ.

2.7.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có

⁶ Tỷ lệ sở hữu nước ngoài được cập nhật theo Công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài ngày 30/07/2026 tại VSDC

2.7.3. Các loại chứng khoán khác

Tính đến thời điểm của Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này, Tổ Chức Phát Hành có các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn với các thông tin sau:

Bảng 31: Các trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm 30/07/2026

STT	Mã Trái phiếu	Kỳ hạn (tháng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Số lượng trái phiếu đang lưu hành	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá (triệu đồng)	Lãi suất (%)	Kỳ trả lãi (tháng)	Các điều khoản quan trọng khác
I	Trái phiếu phát hành theo hình thức riêng lẻ				6.000	600.000			
1	F8812503	18	12/06/2025	12/12/2026	500	50.000	10,5	3	Trái phiếu thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không tài sản bảo đảm. Sau 9 tháng kể từ ngày phát hành, Người sở hữu trái phiếu có quyền đề nghị Công ty mua lại một phần hoặc toàn bộ các trái phiếu. Tùy tình hình tài chính, Công ty có thể chấp nhận hoặc từ chối yêu cầu mua lại này
2	F8812505	12	01/08/2025	01/08/2026	1.000	100.000	10	3	
3	F8812506	12	18/08/2025	18/02/2027	1.000	100.000	10,5	3	
4	F8812507	18	01/10/2025	01/04/2027	2.500	250.000	10	3	
5	F8812508	12	17/11/2025	17/11/2026	1.000	100.000	9	3	
II	Trái phiếu phát hành theo hình thức ra công chúng				6.000.000	600.000			
1	F88126002	24	10/01/2026	10/01/2028	3.000.000	300.000	10	3	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có bảo đảm
2	F88126015	24	07/05/2026	07/05/2028	3.000.000	300.000	10	3	
Tổng cộng					6.006.000	1.200.000			

Nguồn: F88

2.8. Cập nhật về hệ thống tiếp cận và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ cho khách hàng của Tổ Chức Phát Hành tại Mục IV.8.1.1. Bản Cáo Bạch và Mục IV.2.9.1 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

- **Hệ thống phòng giao dịch trải rộng khắp toàn quốc:** Đây là kênh đóng vai trò trọng tâm trong chiến lược tiếp cận và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ cho khách hàng của F88. Tính đến hết 30/06/2026, F88 đã mở 975 phòng giao dịch, trong đó 426 phòng giao dịch tại Miền Bắc (tại Hà Nội có 117 phòng giao dịch), 391 phòng giao dịch tại miền Nam (tại Tp.Hồ Chí Minh có 171 phòng giao dịch) và 158 phòng giao dịch tại miền Trung. Với mạng lưới phòng giao dịch trải rộng, khách hàng có thể dễ dàng tìm đến bất kỳ phòng giao dịch nào gần nhất để được tư vấn và sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của F88.

- **Kênh đối tác:** F88 mở rộng hợp tác với nhiều đối tác lớn và uy tín để đưa sản phẩm, dịch vụ của F88 tiếp cận với khách hàng trong hệ sinh thái của đối tác:
 - Hợp tác với các công ty bảo hiểm (Tổng công ty Cổ phần Bảo Minh, Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam, Tổng công ty Bảo hiểm Sài Gòn - Hà Nội...) và tổ chức tín dụng (Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng CIMB Việt Nam,...): Thông qua việc hợp tác, F88 sẽ tiếp cận được tệp khách hàng của các đối tác khi họ đến giao dịch tại F88. Điều này tạo cơ hội thuận lợi để giới thiệu các sản phẩm của F88 trực tiếp đến những khách hàng này.
 - Hợp tác với các nền tảng thanh toán lớn và thịnh hành tại Việt Nam cho phép F88 tiếp cận ngay lập tức lượng khách hàng tiềm năng khổng lồ của các nền tảng này.
 - ✓ Zalopay (nền tảng thanh toán do Công ty Cổ phần Zion phát triển): Các sản phẩm tài chính của F88 như vay có tài sản đảm bảo bằng xe máy hoặc ô tô được hiển thị trên ứng dụng Zalopay, cho phép người dùng dễ dàng tìm hiểu và đăng ký vay trực tuyến trên ứng dụng.
 - ✓ Momo (nền tảng thanh toán do Công ty Cổ phần Dịch vụ Di Động Trực tuyến phát triển): Khách hàng dễ dàng thanh toán các khoản vay tại F88 trên ứng dụng Momo một cách nhanh chóng, thuận tiện, giảm thiểu các thủ tục xử lý thủ công và giao dịch tiền mặt.
 - ✓ Tổng công ty Bưu điện Việt Nam (VNPost): Kể từ tháng 04/2025, gần 2.000 bưu cục VNPost bắt đầu giới thiệu và truyền thông sản phẩm vay cầm cố đăng ký xe máy/ô tô của F88. Việc hợp tác này giúp F88 tăng độ phủ mạng lưới khổng lồ, hướng tới triển khai dịch vụ trên 8.000 bưu cục của VNPost trong những năm tiếp theo.

2.9. Cập nhật về số liệu tại nội dung “Thương hiệu được ghi nhận và đánh giá cao” tại Mục 8.5.1. Bản Cáo Bạch và Mục IV.2.10.1 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

Theo thống kê của F88, tính đến hết tháng 06/2026, hệ thống phòng giao dịch F88 đã phục vụ hơn 1.455.249 khách hàng sử dụng dịch vụ cầm đồ. Với ưu thế về tốc độ thẩm định và giải ngân, dịch vụ khách hàng minh bạch và chuyên nghiệp, tỷ lệ quay lại của khách hàng F88 đạt khoảng 68%. Tại thời điểm 30/06/2026, tổng giá trị dư nợ cho vay cầm cố của Công ty đạt khoảng 6.071 tỷ đồng.

Hiện tại, F88 đang dẫn đầu thị trường với 975 phòng giao dịch, hoạt động tại 34 tỉnh/thành phố, trong đó tập trung nhiều điểm giao dịch tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hải Phòng, cùng với hơn 4.700 nhân viên chuyên nghiệp là các yếu tố giúp cho mức độ nhận diện thương hiệu và quy mô kinh doanh của F88 vượt trội hơn so với các doanh nghiệp khác hoạt động cùng ngành.

Bảng 32: Một số chuỗi cầm đồ tại Việt Nam

Thương hiệu	Năm thành lập	Số cửa hàng/phòng giao dịch
F88	2013	975
Nguoibanvang	2017	109

Thương hiệu	Năm thành lập	Số cửa hàng/phòng giao dịch
Srisawad Việt Nam	2016	105
Happy Money	2019	49
Dongshopsun	2012	17
Vietmoney	2016	23

Nguồn: Thông tin được tổng hợp tại Trang điện tử của các chuỗi cầm đồ trên

2.10. Cập nhật về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện – Dịch vụ cầm đồ tại Mục IV.8.8.1 Bản Cáo Bạch

Tại Việt Nam, dịch vụ cầm đồ là một ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định tại Phụ lục IV Luật Đầu tư 2020. Điều kiện về an ninh, trật tự đối với ngành nghề này được quy định tại:

- Nghị định số 96/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 quy định điều kiện về an ninh, trật tự đối với một số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện (“**Nghị định số 96/2016/NĐ-CP**”);
- Nghị định số 56/2023/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 96/2016/ NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2016 quy định điều kiện về an ninh, trật tự đối với một số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, Nghị định số 99/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2016 về quản lý và sử dụng con dấu, Nghị định số 137/2020/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2020 quy định về quản lý, sử dụng pháo; và
- Nghị định số 58/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 02 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan đến quy định điều kiện về an ninh, trật tự đối với một số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện; quản lý và sử dụng con dấu; quản lý, sử dụng pháo; quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật cư trú, luật căn cước (“**Nghị định số 58/2026/NĐ-CP**”).

Theo đó, Tổ Chức Phát Hành đã tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định pháp luật liên quan đến ngành nghề kinh doanh này.

STT	Quy định pháp lý	Thông tin về việc đáp ứng các quy định
1	Được đăng ký, cấp phép hoặc thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam	F88 cam kết 100% các phòng giao dịch đều có giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh do Sở Tài chính (Sở Kế hoạch và Đầu tư) cấp.
2	Điều kiện về người chịu trách nhiệm về an ninh, trật tự của cơ sở kinh doanh: - Người chịu trách nhiệm về an ninh, trật tự của cơ sở kinh doanh phải không thuộc một trong các	F88 cam kết 100% các phòng giao dịch có hoạt động kinh doanh dịch vụ cầm đồ có Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an

STT	Quy định pháp lý	Thông tin về việc đáp ứng các quy định
	trường hợp được quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 7 Nghị định 96/2016/NĐ-CP (đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 58/2026/NĐ-CP).	ninh, trật tự đối với kinh doanh dịch vụ cầm đồ do Cơ quan Công an có thẩm quyền tại các địa điểm cấp.
-	Trong thời gian 05 năm liền kể trước thời điểm đăng ký kinh doanh, người chịu trách nhiệm về an ninh, trật tự của cơ sở kinh doanh dịch vụ cầm đồ không bị cơ quan chức năng xử phạt vi phạm hành chính về một trong các hành vi: chống người thi hành công vụ, gây rối trật tự công cộng, cố ý gây thương tích, cho vay lãi nặng, đánh bạc, tổ chức đánh bạc hoặc gá bạc, trộm cắp tài sản, lừa đảo chiếm đoạt tài sản, chiếm giữ trái phép tài sản	
3	Đủ điều kiện về an toàn phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy	F88 cam kết 100% các phòng giao dịch có hoạt động kinh doanh dịch vụ cầm đồ đều đạt đủ điều kiện về an toàn phòng cháy và chữa cháy theo quy định

2.11. Cập nhật thông tin của Cổ đông lớn đối với Tổ Chức Phát Hành tại Mục IV.9.3 Bản Cáo Bạch và Mục IV.2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

2.11.1. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan đến họ

Bảng 33: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn sở hữu tại F88

Cổ đông lớn/Người có liên quan	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ
Công ty Cổ phần Đầu tư F88	167.301.845	99,99%
Người có liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư F88		
- Ông Phùng Anh Tuấn	8.366	0,005%
- Ông Ngô Quang Hưng	8.366	0,005%
Tổng cộng	167.318.577	100%

Nguồn: F88

2.11.2. Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026
Các hợp đồng, giao dịch giữa F88 với CTCP Đầu tư F88			
<i>Dư nợ cuối kỳ</i>			
CTCP Đầu tư F88 góp vốn vào F88	1.673.018	1.673.018	1.673.018

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026
F88 phải thu lãi cho vay	6.165	16.291	20.169
F88 phải trả phí dịch vụ tư vấn	72	4.522	13.943
F88 phải thu về cho vay	105.839	78.200	78.200
Gốc vay F88 nợ phải trả	0	0	476.000
Chi phí lãi vay F88 phải trả	0	0	6.129
Phát sinh trong kỳ			
Phí tư vấn quản lý phát sinh trong kỳ	3.600	35.390	29.055
Phí dịch vụ tư vấn quản lý F88 đã trả	8.244	33.409	21.900
F88 cho vay	105.839	0	0
F88 thu về gốc vay	0	27.640	0
Thu nhập lãi cho vay	5.422	10.126	3.878
F88 nhận tiền vay	0	0	476.000
Chi phí lãi vay F88 phải trả	0	0	6.129
Các hợp đồng, giao dịch giữa F88 với những Người có liên quan của CTCP Đầu tư F88			
1. CTCP Ffintech - Công ty con CTCP Đầu tư F88			
Dư nợ cuối kỳ			
F88 phải thu phí dịch vụ tư vấn	3.786	3.786	3.786
Phát sinh trong kỳ			
Thu về gốc vay	90.462	0	0
Thu về lãi cho vay	15.377	0	0
Thu nhập lãi cho vay	4.461	0	0
2. CTCP Công nghệ Ngôi nhà xanh - Công ty con CTCP Đầu tư F88			
Dư nợ cuối kỳ			
F88 phải trả phí xử lý dữ liệu	1.305	9.992	14.606
F88 phải thu phí tư vấn quản lý	108	345	814
F88 phải thu phí giới thiệu khách hàng	291	2.878	5.715
Phát sinh trong kỳ			
Phí tư vấn quản lý phát sinh trong kỳ	148	1.913	2.162
Phí tư vấn quản lý F88 đã thu	55	1.830	1.865

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026
Doanh thu giới thiệu khách hàng	291	11.603	14.744
Phí giới thiệu khách hàng F88 đã thu	0	9.939	13.087
Chi phí dịch vụ xử lý dữ liệu bảo hiểm	1.890	18.986	13.557
Phí dịch vụ xử lý dữ liệu bảo hiểm F88 đã trả	643	12.108	10.028

3. Ông Phùng Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư F88: Trình bày tại Mục IV.10.1. Bản Cáo Bạch, Mục IV.2.13 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2 và được cập nhật tại Mục IV.2.12. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

4. Ông Ngô Quang Hưng - Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán CTCP Đầu tư F88: Trình bày tại Mục IV.10.1. Bản Cáo Bạch, Mục IV.2.13 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2 và được cập nhật tại Mục IV.2.12. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

5. Ông Nguyễn Xuân Giao - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư F88: Trình bày tại Mục IV.10.1. Bản Cáo Bạch, Mục IV.2.13 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2 và được cập nhật tại Mục IV.2.12. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

6. Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh: - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư F88: Trình bày tại Mục IV.10.1. Bản Cáo Bạch, Mục IV.2.13 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2 và được cập nhật tại Mục IV.2.12. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

7. Ông Nguyễn Hoàng Lương - Kế toán trưởng CTCP Đầu tư F88: Trình bày tại Mục IV.10.1. Bản Cáo Bạch, Mục IV.2.13 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2 và được cập nhật tại Mục IV.2.12. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

8. Ông Nguyễn Đức Đại - Tổng giám đốc CTCP Đầu tư F88: Trình bày tại Mục Mục IV.10.1. Bản Cáo Bạch, Mục IV.2.13 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2 và được cập nhật tại Mục IV.2.12. Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

2.12. Cập nhật Thông tin về thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng tại Mục IV.10 Bản Cáo Bạch và Mục IV.2.13 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

2.12.1. Cập nhật danh sách các thành viên Hội đồng Quản trị

STT	Tên	Chức vụ
1	Ông Phùng Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Ông Ngô Quang Hưng	Thành viên HĐQT
3	Ông Nguyễn Xuân Giao	Thành viên HĐQT
4	Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên HĐQT

Ông Hamed Shayannasr miễn nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 29/06/2026 theo quyết định số 2906-01/2026/NQ/ĐHĐCĐ/F88KD của ĐHĐCĐ CTCP Kinh doanh F88.

2.12.2. Cập nhật thông tin của Ông Phùng Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc đối với F88

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Sở hữu cá nhân: Ông Phùng Anh Tuấn sở hữu 8.366 cổ phần, tương đương 0,005% vốn điều lệ của F88
 - Sở hữu của người có liên quan: CTCP Đầu tư F88 (Ông Phùng Anh Tuấn là Chủ tịch HĐQT của CTCP Đầu tư F88) sở hữu 167.301.845 cổ phần, tương đương 99,99% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88
- Lợi ích liên quan tới F88:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Phùng Anh Tuấn và những người có liên quan

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026
Giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Phùng Anh Tuấn: Không có			
Giữa Tổ Chức Phát Hành với Bên có liên quan đến Phùng Anh Tuấn			
1. CTCP Công nghệ Hanet - Công ty của người có liên quan đến Ông Phùng Anh Tuấn			
<i>Dư nợ cuối kỳ</i>			
F88 trả trước cho các hợp đồng mua thiết bị và dịch vụ công nghệ thông tin	5.189	0	0
<i>Phát sinh trong kỳ</i>			
Chi phí mua thiết bị	1.443	7.257	0
F88 trả tiền mua thiết bị	1.587	2.153	0
Chi phí dịch vụ công nghệ thông tin	2.097	444	471
F88 trả tiền phí dịch vụ công nghệ thông tin	6.481	488	518
2. CTCP Công nghệ Gapo - Công ty của người có liên quan đến Ông Phùng Anh Tuấn			
<i>Dư nợ cuối kỳ</i>			
F88 tạm ứng thực hiện hợp đồng chi phí dịch vụ tiện ích	800	0	0
<i>Phát sinh trong kỳ</i>			
Chi phí dịch vụ tiện ích	4.318	2.812	1.134
F88 trả tiền phí dịch vụ tiện ích	5.118	2.012	1.134
3. CTCP Tập đoàn G - Công ty của người có liên quan đến Ông Phùng Anh Tuấn			
<i>Phát sinh trong kỳ</i>			
Nhận hoàn trả tiền đặt cọc thuê văn phòng	50.000	0	0
4. CTCP G-Innovations Việt Nam - Công ty của người có liên quan đến Ông Phùng Anh Tuấn			
<i>Dư nợ cuối kỳ</i>			
F88 phải trả hợp đồng mua thiết bị	1.764	955	666

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026
F88 đặt cọc mua thiết bị	0	0	745
Phát sinh trong kỳ			
Chi phí thuê mua thiết bị	2.011	3.906	1.466
F88 trả tiền mua thiết bị	516	4.835	1.873
Chiết khấu thanh toán được hưởng	10	227	0
F88 đặt cọc mua thiết bị	0	0	745
5. CTCP Thanh toán G - Công ty của người có liên quan đến Ông Phùng Anh Tuấn			
Dư nợ cuối kỳ			
F88 phải trả chi phí dịch vụ	48	0	0
Phát sinh trong kỳ			
Chi phí dịch vụ	2.422	1.398	1.041
F88 trả tiền phí dịch vụ	2.669	1.533	1.145
6. CTCP Đầu tư F88 - Ông Phùng Anh Tuấn giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT: Trình bày tại Mục IV.2.11 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này			
7. CTCP Ffintech - Ông Phùng Anh Tuấn giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc: Trình bày tại Mục IV.2.11 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này			

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến Quý II/2026 của Ông Phùng Anh Tuấn được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
- Lợi ích khác: Không có

- Các khoản nợ đối với F88: Không có

2.12.3. Cập nhật thông tin của Ông Ngô Quang Hưng - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc đối với F88

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Sở hữu cá nhân: Ông Ngô Quang Hưng sở hữu 8.366 cổ phần, tương đương 0,005% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88.
 - Sở hữu của người có liên quan: CTCP Đầu tư F88 (Ông Ngô Quang Hưng là Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán của CTCP Đầu tư F88) sở hữu 167.301.845 cổ phần, tương đương 99,99% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88.
- Lợi ích liên quan tới F88:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Ngô Quang Hưng và những người có liên quan

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026

Giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Ngô Quang Hưng: Không có

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026
Giữa Tổ Chức Phát Hành với Người có liên quan đến Ông Ngô Quang Hưng			
CTCP Đầu tư F88 - Ông Ngô Quang Hưng giữ chức vụ Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán: Trình bày tại Mục IV.2.11 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này			
CTCP Ffintech - Ông Ngô Quang Hưng giữ chức vụ Thành viên HĐQT: Trình bày tại Mục IV.2.11 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này			
Công ty TNHH Thương mại F88 - Ông Ngô Quang Hưng giữ chức vụ Tổng Giám đốc			
<i>Dư nợ cuối kỳ</i>			
F88 Góp vốn	10.000	10.000	10.000
Nợ gốc vay	8.900	8.600	8.600
Chi phí lãi vay F88 phải trả	2.085	2.774	3.201
<i>Phát sinh trong kỳ</i>			
Tiền gốc vay F88 đã trả	0	300	0
Chi phí lãi vay	892	890	426
Tiền lãi vay F88 đã trả	180	200	0
- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến Quý II/2026 của Ông Ngô Quang Hưng được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành - Lợi ích khác: Không có			
• Các khoản nợ đối với F88: Không có			
2.12.4. Cập nhật thông tin Ông Nguyễn Xuân Giao – Thành viên HĐQT			
Năm sinh	: 04/01/1980		
Quốc tịch	: Việt Nam		
Trình độ học vấn	: Tiến sĩ		
Năng lực chuyên môn	: Tiến sĩ Tài Chính		
Kinh nghiệm công tác	- Từ 2000 đến 2003: Quỹ đầu tư SVL, California, Hoa Kỳ - Từ 2003 đến 2007: Nghiên cứu sinh, Đại học Tổng Hợp Texas, Hoa Kỳ - Từ 2007 đến 2008: Phó giáo sư môn tài chính, Đại học Tổng Hợp Hoa Kỳ - Từ 2008 đến 2017: Giám đốc đầu tư, Quỹ Đầu Tư Viet Capital - Từ 2018 đến 2023: Giám đốc đầu tư, Quỹ Đầu Tư Quỹ đầu tư Vietnam Oman Investment - Từ 2019 đến Nay: Thành viên HĐQT CTCP Nước AquaOne		

Hậu Giang

- Từ 2020 đến Nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Hạnh Phúc AG
- Từ 2020 đến Nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư CME Solar
- Từ 2023 đến Nay: Tổng Giám đốc, Quỹ Đầu Tư Việt Nam Oman Investment
- Từ 2023 đến Nay: Thành viên HĐQT CTCP Kinh doanh F88
- Từ 2023 đến Nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư F88
- Từ 2024 đến Nay: Thành viên HĐQT CTCP Công nghệ Ngôi nhà xanh

Chức vụ đang nắm giữ F88 : Thành viên HĐQT CTCP Kinh doanh F88

Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác : - Tổng Giám đốc đầu tư Quỹ Đầu Tư Việt Nam Oman Investment

- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư F88
- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Hạnh Phúc AG
- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư CME Solar
- Thành viên HĐQT CTCP Nước AquaOne Hậu Giang
- Thành viên HĐQT CTCP Công nghệ Ngôi nhà xanh

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ : - Sở hữu cá nhân: Ông Nguyễn Xuân Giao sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88

- Sở hữu của người có liên quan: CTCP Đầu tư F88 (Ông Nguyễn Xuân Giao là Thành viên HĐQT của CTCP Đầu tư F88) sở hữu 167.301.845 cổ phần, tương đương 99,99% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88.

Lợi ích liên quan đối với F88 :

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Xuân Giao và những người có liên quan:

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026
Giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Xuân Giao: Không có			
Giữa Tổ Chức Phát Hành với Người có liên quan đến Ông Nguyễn Xuân Giao			

1. CTCP Đầu tư F88 - Ông Nguyễn Xuân Giao giữ chức vụ Thành viên HĐQT: Trình bày tại Mục IV.2.11 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này
2. CTCP Công nghệ Ngôi nhà xanh - Ông Nguyễn Xuân Giao giữ chức vụ Thành viên HĐQT: Trình bày tại Mục IV.2.11 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến hết Quý II/2026 của Ông Nguyễn Xuân Giao được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với F88 : Không có

2.12.5. Cập nhật thông tin của Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh - Thành viên HĐQT đối với F88

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Sở hữu cá nhân Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88
 - Sở hữu của người có liên quan: CTCP Đầu tư F88 (Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư F88) sở hữu 167.301.845 cổ phần, tương đương 99,99% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88
- Lợi ích liên quan tới F88:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh và những người có liên quan:

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026

Giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh: Không có

Giữa Tổ Chức Phát Hành với Người có liên quan đến Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh:

1. CTCP Đầu tư F88 - Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh giữ chức vụ Thành viên HĐQT: Trình bày tại Mục IV.2.11 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này.

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến hết Quý II/2026 của Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
- Lợi ích khác: Không có

- Các khoản nợ đối với F88: Không có

2.12.6. Cập nhật thông tin của Ông Phạm Trần Long – Phó Tổng Giám đốc đối với F88

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Sở hữu cá nhân: Ông Phạm Trần Long sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88

- Sở hữu của người có liên quan: Không có
- Lợi ích liên quan tới F88:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Phạm Trần Long và những người có liên quan: Không có
 - Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến Quý II/2026 của Ông Phạm Trần Long được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
 - Lợi ích khác: Không có
- Các khoản nợ đối với F88: Không có

2.12.7. Cập nhật thông tin của Ông Nguyễn Đức Đại – Phó Tổng Giám đốc đối với F88

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Sở hữu cá nhân: Ông Nguyễn Đức Đại sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88
 - Sở hữu của người có liên quan: CTCP Đầu tư F88 (Ông Nguyễn Đức Đại là Tổng Giám đốc của CTCP Đầu tư F88) sở hữu 167.301.845 cổ phần, tương đương 99,99% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88
- Lợi ích liên quan tới F88:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Đức Đại và những người có liên quan:

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026

Giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Đức Đại: Không có

Giữa Tổ Chức Phát Hành với Người có liên quan đến Ông Nguyễn Đức Đại:

1. CTCP Đầu tư F88 - Ông Nguyễn Đức Đại giữ chức vụ Tổng Giám đốc: Trình bày tại Mục IV.2.11 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này.

- Lương, thù lao, thưởng trong từ năm 2024 đến Quý II/2026 của Ông Nguyễn Đức Đại được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
- Lợi ích khác: Không có
- Các khoản nợ đối với F88: Không có

2.12.8. Cập nhật thông tin Ông Nguyễn Công Niềm – Phó Tổng Giám đốc

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Sở hữu cá nhân: Ông Nguyễn Công Niềm sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88

- Sở hữu của người có liên quan: Không có
- Lợi ích liên quan tới F88:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Công Niềm và những người có liên quan:

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026

Giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Công Niềm: Không có

Giữa Tổ Chức Phát Hành với Người có liên quan đến Ông Nguyễn Công Niềm:

1. CTCP Tập Đoàn G - Ông Nguyễn Công Niềm giữ chức vụ Thành viên HĐQT độc lập: Trình bày tại Mục IV.2.12.2 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến Quý II/2026 của Ông Nguyễn Công Niềm được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
- Lợi ích khác: Không có
- Các khoản nợ đối với F88: Không có

2.12.9. Cập nhật thông tin của Ông Trần Hà Dũng – Phó Tổng giám đốc đối với F88

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Sở hữu cá nhân: Ông Trần Hà Dũng sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88
 - Sở hữu của người có liên quan: Không có
- Lợi ích liên quan tới F88:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Trần Hà Dũng và những người có liên quan: Không có
 - Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến Quý II/2026 của Ông Trần Hà Dũng được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
 - Lợi ích khác: Không có
- Các khoản nợ đối với F88: Không có

2.12.10. Cập nhật thông tin của Ông Nguyễn Hoàng Lương - Kế toán trưởng đối với F88

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Sở hữu cá nhân: Ông Nguyễn Hoàng Lương sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88
 - Sở hữu của người có liên quan: CTCP Đầu tư F88 (Ông Nguyễn Hoàng Lương là Kế toán trưởng của Công ty Cổ phần Đầu tư F88) sở hữu 167.301.845 cổ phần, tương đương

99,99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh F88

- Lợi ích liên quan tới F88:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Hoàng Lương và những người có liên quan:

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2024	2025	6 tháng 2026

Giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Hoàng Lương: Không có

Giữa Tổ Chức Phát Hành với Người có liên quan đến Ông Nguyễn Hoàng Lương

1. CTCP Đầu tư F88 - Ông Nguyễn Hoàng Lương giữ chức vụ **Kế toán trưởng**: Trình bày tại Mục IV.2.11 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

2. CTCP Ffintech - Ông Nguyễn Hoàng Lương giữ chức vụ **Kế toán trưởng**: Trình bày tại Mục IV.2.11 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

3. Công ty TNHH Thương mại F88 - Ông Nguyễn Hoàng Lương giữ chức vụ **Kế toán trưởng**: Trình bày tại Mục IV.2.12.3 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến Quý II/2026 của Ông Nguyễn Hoàng Lương được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
- Lợi ích khác: Không có

- Các khoản nợ đối với F88: Không có

2.12.11. Cập nhật thông tin Ông Nguyễn Quốc Trung – Trưởng Ban Kiểm soát

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Sở hữu cá nhân: Ông Nguyễn Quốc Trung sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88
 - Sở hữu của người có liên quan: Không có

- Lợi ích liên quan tới F88:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Quốc Trung và những người có liên quan: Không có
- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến Quý II/2026 của Ông Nguyễn Quốc Trung được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
- Lợi ích khác: Không có

- Các khoản nợ đối với F88: Không có

2.12.12. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Bà Phạm Thị Hương Giang - Thành viên Ban Kiểm soát đối với F88

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:

- Sở hữu cá nhân: Bà Phạm Thị Hương Giang sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88
- Sở hữu của người có liên quan: không có
- Lợi ích liên quan tới F88:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Phạm Thị Hương Giang và những người có liên quan: Không có
 - Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến Quý II/2026 của Bà Phạm Thị Hương Giang được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
 - Lợi ích khác: Không có
- Các khoản nợ đối với F88: Không có

2.12.13. `Cập nhật Lợi ích có liên quan của Ông Nguyễn Xuân Bình - Thành viên ban kiểm soát đối với F88

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Sở hữu cá nhân: Ông Nguyễn Xuân Bình sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh F88
 - Sở hữu của người có liên quan: không có
- Lợi ích liên quan tới F88:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Xuân Bình và những người có liên quan: Không có
 - Lương, thù lao, thưởng từ năm 2024 đến Quý II/2026 của Ông Nguyễn Xuân Bình được hưởng theo quy định tại Điều lệ và các quy định nội bộ khác của Tổ Chức Phát Hành.
 - Lợi ích khác: Không có
- Các khoản nợ đối với F88: Không có

2.13. Cập nhật Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành tại Mục IV.13 Bản Cáo Bạch và Mục IV.2.14 Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2

2.13.1. Trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán

Tính đến thời điểm 30/07/2026, số dư trái phiếu đang lưu hành nhưng chưa đến hạn thanh toán của F88 là 1.200 tỷ đồng. Thông tin về các trái phiếu này được trình bày chi tiết tại Mục IV.2.8.3 của Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3 này.

2.13.2. Những cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê

Tổ Chức Phát Hành đang thuê văn phòng, phòng giao dịch và kho bãi theo các hợp đồng thuê như sau:

Bảng 34: Các hợp đồng thuê sử dụng đất của F88

Hợp đồng thuê (Số/Ngày tháng năm/Bên cho thuê)	Diện tích	Thời hạn thuê đất	Đơn giá thuê đất	Địa chỉ thuê đất
Số HĐ: 01/HĐTN/118- 120B2SALA/012025 Ngày ký HĐ: 17/01/2025 Bên cho thuê: Công ty TNHH Inspire Hub	- Diện tích 2 lô đất sử dụng theo Hồ Sơ Chứng Minh Quyền Cho Thuê đính kèm là: $122,6 \times 2 = 245,2\text{m}^2$ - Tổng Diện tích sàn xây dựng 2 lô theo Hồ Sơ Chứng Minh Quyền Cho Thuê đính kèm là: $528,70 \times$ $2 = 1,057,4 \text{ m}^2$	Từ ngày 17/01/2025 đến 31/12/2026	321.000.000 đồng/tháng	118-120 Đường B2, khu đô thị Sala, Phường An Khánh, Thành Phố Hồ Chí Minh
Số HĐ: 01/HĐTN/SARITOW N-SH04-02/16-03- 2025 Ngày ký HĐ: 16/03/2025 Bên cho thuê: Trần Thị Kim Giáo	- Diện tích đất sử dụng: 114m ² - Tổng diện tích sàn xây dựng: 346.9m ²	Từ ngày 16/03/2025 đến hết ngày 15/09/2027	100.000.000 đồng/tháng	37 Đường B4, khu đô thị Sala, Phường An Khánh, Thành Phố Hồ Chí Minh
Số HĐ: 01/2025/HĐTN-F88 Ngày ký HĐ: 01/02/2025 Bên cho thuê: Bùi Công Trục	Tổng diện tích thuê: Khoảng 110m ² , bao gồm: + Phần mặt tiền đường hẻm số 30 Tân Quý là: khoảng 7,8m + Chiều sâu: khoảng 14,4m	Từ ngày 01/02/2025 đến hết ngày 31/12/2026	14.444.444 đồng/ tháng	30/10 Tân Quý, Phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh
Số HĐ: 01- 01/2025/F-TVI Ngày ký HĐ: 15/01/2025 Bên cho thuê: Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ TVI	150m ²	Từ ngày 15/01/2025 đến ngày 14/12/2026	15.972.000 đồng/tháng	874/42 Tân Kỳ Tân Quý, Phường Bình Hưng Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Số HĐ: N01A-206-2- 1/HĐT/HOÀNG GIANG/2023	209,6m ²	Từ ngày 01/04/2023	65.772.690 đồng/tháng	Phòng 206, tầng M, tòa nhà N01A, số 275 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Tp. Hà Nội
Số HĐ: N01A-206- 3/HĐT/HOÀNG GIANG/2023	200m ²	Từ ngày 01/02/2023 đến hết ngày 30/06/2028	60.000.000 đồng/tháng	Phòng 206, tầng M, tòa nhà N01A, số 275 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Tp. Hà Nội

Hợp đồng thuê (Số/Ngày tháng năm/Bên cho thuê)	Diện tích	Thời hạn thuê đất	Đơn giá thuê đất	Địa chỉ thuê đất
Số HĐ: N01A-206- 1/HĐT/HOÀNG GIANG/2023	87,6m2	Từ ngày 01/02/2023 đến hết ngày 30/06/2028	26.280.000 đồng/tháng	Phòng 206, tầng M, tòa nhà N01A, số 275 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Tp. Hà Nội
Số HĐ 1002/HĐTVP/2025/G C-F88	658 m2	Từ ngày 10/02/2025	483.136.500 đồng/tháng	Số 5 Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, Tp. Hà Nội
Số HĐ 1002/HĐTVP/2025/G C-F88	1.979 m2	Từ ngày 10/02/2025	743.250 đồng/tháng/ m2	Số 5 Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, Tp. Hà Nội
Số HĐ N01A-GH206-02-02- M/HĐT/HĐT/HOÀNG G GIANG/2025	221 m2	01/06/2025 đến hết ngày 01/06/2028	80.320.240 đồng/tháng	Phòng 206, tầng M, tòa nhà N01A, số 275 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Tp. Hà Nội

Nguồn: F88

2.13.3. Các cam kết và nghĩa vụ tiềm tàng của Tổ Chức Phát Hành

- Cam kết thực hiện dự phòng rủi ro hối đoái đối với khoản vay

F88 cam kết thực hiện dự phòng rủi ro hối đoái đối với các khoản vay từ Lion Asia V (RB) Limited, Lendable SPC và Puma Asia V (RB) Limited trong suốt thời hạn của khoản vay. Số dư gốc của các khoản vay được cam kết thực hiện dự phòng rủi ro hối đoái tại ngày 01/01/2025 là 2.247 tỷ đồng (tương đương 92,4 triệu USD) và tại ngày 31/12/2025 là 2.541 tỷ đồng (tương đương 99,8 triệu USD), và tại ngày 30/06/2026 là 2.143 tỷ đồng (tương đương 82,7 triệu USD).

- Hợp đồng mua bán ngoại tệ kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi tiền tệ và hợp đồng hoán đổi tiền tệ chéo

Bảng 35: Các hợp đồng mua bán ngoại tệ kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi tiền tệ và hợp đồng hoán đổi tiền tệ chéo với các ngân hàng

Đơn vị: USD

Loại nợ	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Hợp đồng mua bán ngoại tệ kỳ hạn	44.700.000	54.387.486	40.969.993
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	34.700.000	30.969.993	22.969.993
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	5.000.000	0	0
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	5.000.000	23.417.493	18.000.000
Hợp đồng hoán đổi tiền tệ	34.449.940	7.987.486	17.904.972

Loại nợ	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	33.449.955	7.987.486	10.904.979
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	999.985	0	6.999.993
Hợp đồng hoán đổi tiền tệ chéo	13.249.900	38.887.493	25.347.479
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	0	10.887.493	10.887.493
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	13.249.900	28.000.000	14.459.986

Nguồn: F88

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

Bảng 36: Số dư các khoản nợ của Ngân hàng CIMB mà F88 cam kết mua lại

Loại nợ	Số lượng hợp đồng trên sổ sách của Ngân hàng CIMB	Số tiền gốc vay trên sổ sách của Ngân hàng CIMB (triệu VND)	Lãi và phí dự thu trên sổ sách của Ngân hàng CIMB (triệu VND)
Tại ngày 31/12/2024			
Nợ trong hạn hoặc quá hạn đến 10 ngày	74.355	864.119	5.750
Nợ quá hạn từ 11 – 30 ngày	2.272	24.540	487
Nợ quá hạn từ 31 – 89 ngày	3.891	38.789	1.617
Tổng cộng	80.518	927.448	7.853
Tại ngày 31/12/2025			
Nợ trong hạn hoặc quá hạn đến 10 ngày	105.518	1.466.632	8.420
Nợ quá hạn từ 11 – 30 ngày	3.401	40.744	695
Nợ quá hạn từ 31 – 89 ngày	4.912	58.262	1.889
Tổng cộng	113.831	1.565.638	11.004
Tại ngày 30/06/2026			
Nợ trong hạn hoặc quá hạn đến 10 ngày	128.693	2.592.653	13.210
Nợ quá hạn từ 11 – 30 ngày	3.988	57.691	929
Nợ quá hạn từ 31 – 89 ngày	6.271	91.169	2.847
Tổng cộng	138.952	2.741.513	16.986

Nguồn: F88

- Cam kết thực hiện nghĩa vụ theo Thỏa thuận Hợp tác Chiến lược giữa Công ty và

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (“MB”)

Số dư các khoản nợ mà F88 đã thực hiện hoạt động hỗ trợ xử lý thông tin cho MB tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026 như sau:

Bảng 37: Số dư các khoản nợ mà F88 đã thực hiện hoạt động hỗ trợ xử lý thông tin cho MB

Loại nợ	Số lượng hợp đồng trên sổ sách của MB	Số tiền gốc vay trên sổ sách của MB (triệu VND)	Lãi và phí dự thu trên sổ sách của MB (triệu VND)
Tại ngày 31/12/2025			
Nợ trong hạn hoặc quá hạn đến 10 ngày	925	17.959	124
Nợ quá hạn từ 11 – 30 ngày	25	250	5
Nợ quá hạn từ 31 – 89 ngày	22	348	13
Nợ quá hạn trên 90 ngày	4	57	3
Tổng cộng	976	18.614	145
Tại ngày 30/06/2026			
Nợ trong hạn hoặc quá hạn đến 10 ngày	4.384	89.961	682
Nợ quá hạn từ 11 - 30 ngày	145	2.311	50
Nợ quá hạn từ 31 - 89 ngày	2	12	0,6
Tổng cộng	4.531	92.284	733

Nguồn: F88

2.14. Cập nhật về Kết quả xếp hạng tín nhiệm tại Mục V.4 Bản Cáo Bạch

Theo báo cáo xếp hạng tín nhiệm cập nhật mới nhất (ngày 10/04/2026), FiiRatings đã giữ nguyên điểm xếp hạng tín nhiệm của F88 ở mức BBB với triển vọng xếp hạng Ổn định giống như Báo cáo xếp hạng ngày 10/10/2025.

2.15. Cập nhật về các loại thuế có liên quan tại Mục VI.21 Bản Cáo Bạch

2.15.1. Thuế thu nhập cá nhân

Kể từ ngày 01/7/2026, thu nhập từ lãi Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu của cá nhân là thu nhập chịu thuế theo quy định tại Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15 ngày 10/12/2025 và Nghị định số 253/2026/NĐ-CP ngày 30/06/2026, với mức thuế suất như sau:

- Thu nhập từ lãi Trái Phiếu được xem là thu nhập đầu tư vốn theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 253/2026/NĐ-CP. Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ đầu tư vốn là 5% đối với cả cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú theo quy định tại Điều 12 và Điều 22 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15.
- Thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu được xem là khoản thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Nghị định số 253/2026/NĐ-CP. Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá

chuyển nhượng chứng khoán từng lần, đối với cả cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú theo quy định tại Điều 13 và Điều 23 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15.

2.15.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật nước ngoài (tổ chức nước ngoài) đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ và Thông tư số 20/2026/TT-BTC ngày 12/3/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Các tổ chức nước ngoài không đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí sẽ được khấu trừ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập từ lãi thu được từ trái phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP và hướng dẫn tại Điều 7 Thông tư số 20/2026/TT-BTC với mức thuế suất áp dụng như sau:

- Tiền lãi từ Trái Phiếu thuộc nhóm thu nhập từ lãi tiền vay theo điểm 1 khoản 4 Điều 7 Thông tư số 20/2026/TT-BTC và mức thuế suất áp dụng là 5% theo điểm e khoản 3 Điều 12 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP;
- Thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu thuộc nhóm thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán theo Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP và mức thuế suất áp dụng là 0,1% trên tổng giá trị chuyển nhượng trái phiếu tại thời điểm chuyển nhượng theo điểm g khoản 3 Điều 12 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP.

2.15.3. Thuế Giá trị gia tăng

Theo các quy định tại khoản 9 Điều 5 Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15, Điều 4 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung), lãi trái phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu thuộc nhóm dịch vụ tài chính, ngân hàng, kinh doanh chứng khoán và là thuộc đối tượng không chịu thuế Giá trị gia tăng.

2.15.4. Khấu trừ Thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thanh toán sau khi đã khấu trừ bất kỳ loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Việc kê khai, khấu trừ, nộp thay thuế đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của cá nhân được thực hiện theo quy định của Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15, Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

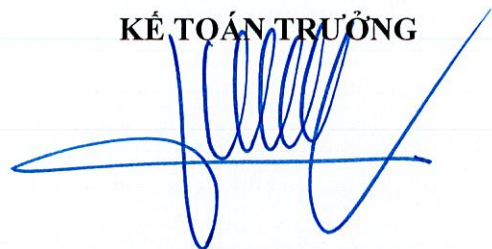
Các phí, lệ phí khác liên quan đến chuyển nhượng Trái Phiếu sẽ do Cơ quan lưu ký ấn định khi Trái Phiếu được Chuyển Quyền Sở Hữu, theo quy định của pháp luật Việt Nam và thông lệ thị trường. Để làm rõ, khoản tiền mà Tổ Chức Phát Hành thanh toán theo Trái Phiếu sẽ là khoản tiền còn lại sau khi đã khấu trừ thuế và Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào để bù đắp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

V. CHỮ KÝ

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH F88

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN HOÀNG LƯƠNG

CHỦ TỊCH HĐQT

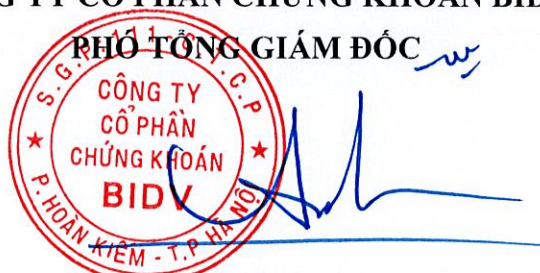
KIỂM TỌNG GIÁM ĐỐC



PHÙNG ANH TUẤN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BIDV

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM XUÂN ANH

VI. DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BCTC	:	Báo cáo Tài chính
BSC	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV, một công ty chứng khoán được thành lập theo giấy phép thành lập và hoạt động số 111/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 31/12/2010 (được sửa đổi tại từng thời điểm).
Bản Cáo Bạch	:	Bản cáo bạch chào bán trái phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Kinh doanh F88 (Cấp theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng số 446/GCN-UBCK ngày 24/11/2025)
Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 2	:	Bản thông tin cập nhật Bản Cáo Bạch được lập ngày 17/03/2026
Bản Thông Tin Cập Nhật Đợt 3	:	Bản thông tin cập nhật Bản Cáo Bạch được lập ngày 30/07/2026
CIMB	:	Ngân hàng TNHH Một thành viên CIMB Việt Nam
CTCP	:	Công ty Cổ phần
F88/Tổ Chức Phát Hành/ Công ty	:	Công ty Cổ phần Kinh doanh F88 có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (mã số doanh nghiệp: 0107490572) do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) – Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp cấp, đăng ký lần đầu ngày 30/06/2016 (được sửa đổi tại từng thời điểm).
HDQT	:	Hội đồng Quản trị
MB	:	Ngân hàng TMCP Quân Đội
PGD	:	Phòng giao dịch
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn

VII. CÁC TÀI LIỆU BỔ SUNG

1. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho giai đoạn Quý II/2026 và kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2026.
2. Báo cáo kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với Công ty Cổ phần Kinh doanh F88 ngày 10/04/2026 do Công ty Cổ phần FiiRatings phát hành.

MỤC LỤC

I.	GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	1
II.	PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN ĐÃ ĐƯỢC CẤP	1
III.	KẾT QUẢ CÁC ĐỢT CHÀO BÁN TRƯỚC.....	3
IV.	NHỮNG THÔNG TIN THAY ĐỔI TRONG BẢN CÁO BẠCH.....	3
V.	CHỮ KÝ	60
VI.	CÁC TÀI LIỆU BỔ SUNG	61

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1:	Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam từ năm 2013-2025 (%)	28
Biểu đồ 2:	Tỷ lệ lạm phát tại Việt Nam trong giai đoạn 2013 – 2025.....	29
Biểu đồ 3:	Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Kinh doanh F88.....	33

[Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 1:	Cơ cấu doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính của F88.....	4
Bảng 2:	Giá trị giải ngân theo sản phẩm cầm đồ do F88 giải ngân.....	5
Bảng 3:	Số lượng tài sản cầm cố cho các khoản vay của khách hàng do F88 giải ngân.....	5
Bảng 4:	Số lượng và giá trị hợp đồng bảo hiểm do F88 phân phối.....	5
Bảng 5:	Tổng doanh thu và thu nhập của F88.....	6
Bảng 6:	Doanh thu và thu nhập bình quân của mỗi phòng giao dịch (BCTC hợp nhất).....	7
Bảng 7:	Tỷ lệ thu hồi các khoản nợ đã xóa sổ và đưa sang ngoại bảng.....	8
Bảng 8:	Cơ cấu chi phí của F88	8
Bảng 9:	Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh theo yếu tố của F88.....	10
Bảng 10:	Tài sản lớn thuộc sở hữu của F88	10
Bảng 11:	Doanh thu của F88 theo thị trường hoạt động	11
Bảng 12:	Các hợp đồng đầu ra lớn	12
Bảng 13:	Các hợp đồng đầu vào lớn	13
Bảng 14:	Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của F88.....	14
Bảng 15:	Tình hình công nợ của F88	15
Bảng 16:	Chi tiết các khoản nợ phải thu của F88.....	16
Bảng 17:	Cơ cấu dư nợ phải thu về cho vay theo kỳ hạn.....	17
Bảng 18:	Cơ cấu dư nợ phải thu từ cho vay theo từng sản phẩm cầm đồ của F88	18
Bảng 19:	Chi tiết dư nợ và giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu quá hạn.....	19
Bảng 20:	Cơ cấu nợ phải trả của F88	19
Bảng 21:	Chi tiết vay ngắn hạn và dài hạn.....	21
Bảng 22:	Chi tiết các khoản vay nước ngoài.....	21
Bảng 23:	Giá trị các tài sản thế chấp cho khoản vay giữa F88 và các Tổ chức tài chính quốc tế tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026	22
Bảng 24:	Chi tiết Danh mục đầu tư chung và đầu tư riêng tại ngày 31/12/2025 và ngày 30/06/2026	23
Bảng 25:	Thông tin về các khoản vay đã được giải ngân sau kỳ BCTC giữa niên độ 30/06/2026 cho đến thời điểm lập Bản cáo bạch.....	23
Bảng 26:	Tỷ lệ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu.....	24
Bảng 27:	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.....	24
Bảng 28:	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành.....	25
Bảng 29:	Chặng đường phát triển của F88 trong năm 2025.....	31

Bảng 30: Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/07/2026	39
Bảng 31: Các trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm 30/07/2026.....	40
Bảng 32: Một số chuỗi cầm đồ tại Việt Nam	41
Bảng 33: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn sở hữu tại F88	43
Bảng 34: Các hợp đồng thuê sử dụng đất của F88	55
Bảng 35: Các hợp đồng mua bán ngoại tệ kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi tiền tệ và hợp đồng hoán đổi tiền tệ chéo với các ngân hàng	56
Bảng 36: Số dư các khoản nợ của Ngân hàng CIMB mà F88 cam kết mua lại	57
Bảng 37: Số dư các khoản nợ mà F88 đã thực hiện hoạt động hỗ trợ xử lý thông tin cho MB .	58

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

