

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ F88
F88 INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/ No.: ~~2007-04~~/2026/CV/F88ĐT

Phủ Thọ, ngày ~~20~~ tháng 07 năm 2026

V.v Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế từ 10% trở
lên theo Báo cáo tài chính cho giai đoạn 6 tháng đầu
năm 2026

Phủ Thọ, ~~20~~ July 2026

Re. Explanation of variances of 10% and above in profit after
tax based on the Financial statements for 1H2026

Kính gửi/ To: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước/ State Securities Commission
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Hanoi Stock Exchange
Quý cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư F88/ Shareholders of F88
Investment Joint Stock Company

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên
thị trường chứng khoán;/ Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 issued by the
Ministry of Finance on information disclosure on the securities market;

Công ty Cổ phần Đầu tư F88 (“Công ty”) giải trình biến động lợi nhuận sau thuế quý 2/2026 và 6 tháng
đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:/ F88 Investment Joint Stock Company (the “Company”)
hereby provides explanation of variances in profit after tax for Q2/2026 and the first 6 months of 2026,
compared to the same period last year as follows:

I. Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế theo BCTC Hợp nhất
Explanation of variances in profit after tax based on the Consolidated Financial statements

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 2/2026 đạt 303,4 tỷ đồng, tăng 102,1% so với cùng kỳ (“svck”) năm
2025. Lũy kế 6 tháng, lợi nhuận sau thuế đạt 544,9 tỷ đồng, tăng 113,9% svck, chủ yếu do: Consolidated
profit after tax reached VND 303.4 billion in Q2 2026, up 102.1% year-on-year (YoY). For the first six
months of 2026, consolidated profit after tax totaled VND 544.9 billion, representing a 113.9% YoY
increase, primarily driven by:

- **Tăng trưởng quy mô hoạt động cho vay:** Doanh thu từ hoạt động cho vay cầm đồ (bao gồm (i) Doanh thu
phí từ dịch vụ cầm đồ và các hoạt động liên quan khác, (ii) Doanh thu lãi cho vay từ dịch vụ cầm đồ và (iii) Tiền
phạt hợp đồng¹) ghi nhận 1.232 tỷ đồng trong quý 2 (+53,6% svck). Dư nợ ròng² đạt 8.827 tỷ đồng (+59,2%
svck và +22,3%% so với thời điểm đầu năm) tại 30/06/2026. Tổng mức giải ngân cho vay trong quý đạt kỷ lục
6.047 tỷ đồng (+56,6% svck), nâng tổng mức giải ngân trong 6 tháng đầu năm của F88 lên gần 11,3 nghìn tỷ
đồng. Động lực tăng trưởng đến từ 3 kênh phân phối chính: kênh chi nhánh (mở rộng quy mô phòng giao dịch
lên 976 phòng giao dịch trên toàn quốc, thu hút thêm khoảng 89.000 khách hàng mới trong quý); kênh đối tác

¹ Đây là các khoản tiền phạt do khách hàng vi phạm điều khoản thanh toán trong hợp đồng cho vay của Công ty Cổ
phần Kinh doanh F88/ These represent penalties due to customers violating payment terms in F88 Business JSC's loan
contracts.

² Dư nợ ròng bao gồm dư nợ thông qua các đối tác ngân hàng mà F88 chịu rủi ro tín dụng/ Net loans include loans
disbursed by F88's partner banks, with F88 assuming the associated credit risk.

(khoảng 23.500 khách hàng mới trong quý) và kênh số (hơn 195.000 lượt tải ứng dụng My F88 trong quý, tỷ lệ giải ngân khoản vay qua ứng dụng đạt hơn 12% tổng lượng giải ngân trong H1.2026).

Growth in scale of lending business: Revenue from lending (including (i) Revenue from fee from pawn services and other related activities, (ii) Interest income from loans receivable and (iii) Contract penalties) recorded VND 1,232 billion in Q2, (+53.6% YoY). Net loan balance reached VND 8,827 billion as at 30 June 2026, an increase of 59.2% YoY and 22.3% YTD. Total disbursements during Q2 amounted to VND 6,047 billion, representing a 56.6% YoY increase. Growth was driven by all three key distribution channels, including the branch channel, which expanded its transaction office network to 976 offices nationwide and acquired approximately 89,000 new customers in the quarter; the partnership channel, which added approximately 23,500 new customers in the quarter; and the digital channel, which recorded over 195,000 new downloads of the My F88 mobile application in the quarter, with disbursements through the application accounting for over 12% of total disbursements in H1/2026.

- **Tăng trưởng hoạt động kinh doanh bảo hiểm:** Doanh thu từ dịch vụ đại lý bảo hiểm đạt 202,0 tỷ đồng (+80,3% svck) trong quý 2. Lũy kế 6 tháng đầu năm, Công ty ghi nhận 370,9 tỷ đồng doanh thu từ mảng kinh doanh này. Động lực đến từ tổng số lượng hợp đồng bảo hiểm đạt hơn 525 nghìn hợp đồng (+55,9% svck), trong đó mảng bảo hiểm độc lập ghi nhận mức tăng trưởng số lượng hợp đồng khoảng gần 9 lần svck.

Growth in insurance business: Revenue from insurance agency services recorded VND 202.0 billion, (+80.3% YoY). For the first six months of 2026, revenue from insurance agency services totaled VND 370.9 billion. Total number of insurance contracts reached over 525 thousand contracts, (+55.9% YoY), of which standalone insurance contracts recorded nearly 9x YoY growth.

- **Hiệu quả quản trị chi phí:** Chi phí hoạt động³ ở mức 597,9 tỷ đồng cho quý 2/2026 và 1,2 nghìn tỷ đồng trong 6 tháng đầu năm 2026. Tỷ lệ chi phí trên thu nhập (CIR) tiếp tục cải thiện xuống mức 42,6% trong quý, từ mức 55,4% trong quý 2/2025.

Cost management efficiency: Operating expenses were VND 597.9 billion in Q2/2026 and VND 1.2 trillion for 1H26. The Cost-to-Income Ratio (CIR) improved to 42.6% for the quarter, from 55.4% in Q2/2025.

- **Quản trị rủi ro:** Chi phí dự phòng ghi nhận 421,6 tỷ đồng, tăng 95,7% svck. F88 áp dụng chính sách dự phòng rủi ro thận trọng, khi các khoản nợ bị quá hạn thanh toán từ 91 ngày trở lên hoặc các khoản nợ được xác định không có khả năng thu hồi sẽ bị xóa bỏ khỏi hạch toán nội bảng và chuyển sang theo dõi ngoại bảng.

Risk management: Provision expenses recorded VND 421.6 billion, up 95.7% year-on-year. The Company adopts a prudent risk provisioning policy, whereby debts overdue for 91 days or more or debts determined to be irrecoverable shall be removed from the balance sheet and transferred to off-balance sheet items.

II. Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế theo BCTC Riêng lẻ

Explanation of variances in profit after tax based on the Separate Financial Statements

- Lợi nhuận sau thuế riêng lẻ đạt 492,3 tỷ đồng trong quý 2/2026 và 503,0 tỷ đồng trong H1.2026, tăng nhiều lần so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do khoản thu nhập một lần từ cổ tức tiền mặt được chia từ công ty con. / Separate profit after tax reached VND 492.3 billion in Q2/2026 and VND 503.0 billion in 1H/2026, representing a substantial increase year-on-year, primarily attributable to a one-off cash dividend received from one of the Company's subsidiaries.

0094
ÔNG
CỔ PH
ĐẦU
F8
T TRÌ-T

³ Không bao gồm chi phí dự phòng rủi ro/ Excluding provision and write-off expenses

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/07/2026 tại đường dẫn: <https://nhadautu.f88.vn/thong-tin-tai-chinh>.

This information was published on the Company's official website on 20 July 2026, at the following URL: <https://nhadautu.f88.vn/en/thong-tin-tai-chinh>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby affirm that the information disclosed herein is true and accurate, and we assume full legal responsibility for its content.

Lưu: VT/ Archives

Đại diện tổ chức
Organization representative

Người đại diện theo pháp luật
Legal representative

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chairman of the Board of Directors



PHÙNG ANH TUẤN

