

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.: 4210-02/2026/CV/F88ĐT

Phú Thọ, ngày 12 tháng 10 năm 2026

V.v Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế từ 10% trở lên
theo Báo cáo tài chính cho giai đoạn Quý III và 9 tháng
năm 2026

Phu Tho, 12 October 2026

Re. Explanation of variances of 10% and above in profit after tax
based on the Financial statements for Q3 and 9M.2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
F88

Kính gửi/ To:

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ F88
DN: C=VN, L=PHÚ THO, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F88,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MS
T:2600948135
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026.10.14 17:26:48+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

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 3 và 9 tháng 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 Q3 and the 9 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

Trong quý 3/2026, lợi nhuận sau thuế đạt 318,7 tỷ đồng, tăng 42,0% so với cùng kỳ (“svck”). Lũy kế 9
tháng năm 2026, lợi nhuận sau thuế đạt 863,6 tỷ đồng, tăng 80,2% svck, chủ yếu do:

In Q3.2026, profit after tax reached VND 318.7 billion, up 42.0% year-on-year (“YoY”). For 9M.2026,
profit after tax reached VND 863.6 billion, up 80.2% YoY, mainly 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 1.366 tỷ đồng trong quý 3 (+47,8% svck) và 3.728
tỷ đồng trong 9 tháng (+52,4% svck). Dư nợ ròng² đạt gần 9.540 tỷ đồng (+48,8% svck và +32,2%
so với thời điểm đầu năm) tại 30/09/2026. Tổng mức giải ngân cho vay trong 9 tháng năm 2026 của
F88 đạt hơn 17,3 nghìn tỷ đồng, tăng 51,0% svck. Động lực tăng trưởng đến từ 3 kênh phân phối
chính: kênh chi nhánh (mở rộng quy mô phòng giao dịch lên 1.000 phòng giao dịch trên toàn quốc,
thu hút thêm hơn 70.000 khách hàng mới trong quý 3); kênh đối tác (hơn 25.000 khách hàng mới

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.

trong quý) và kênh số (195.000 lượt tải ứng dụng My F88 trong quý, tỷ lệ giải ngân khoản vay qua ứng dụng đạt hơn 14% tổng lượng giải ngân trong quý).

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 1,366 billion in 3Q2026, (+47.8% YoY) and VND 3,728 billion in 9M2026, (+52.4% YoY). Net loan balance reached nearly VND 9,540 billion as at 30 September 2026, an increase of 48.8% YoY and 32.2% YTD. Total disbursements during 9M2026 surpassed VND 17.3 trillion, representing a 51.0% YoY increase. Growth was driven by all three key distribution channels, including the branch channel, which expanded its transaction office network to 1,000 offices nationwide and acquired over 70,000 new customers in Q3; the partnership channel, which added over 25,000 new customers in the quarter; and the digital channel, which recorded 195,000 new downloads of the My F88 mobile application in the quarter, with disbursements through the application accounting for over 14% of total disbursements in Q3.

- **Tăng trưởng hoạt động kinh doanh bảo hiểm:** Công ty ghi nhận 212 tỷ đồng doanh thu từ hoạt động phân phối bảo hiểm trong quý 3 (+57,8% svck), và 582,9 tỷ đồng trong 9 tháng năm 2026 (+74,6% svck). Động lực đến từ tổng số lượng hợp đồng bảo hiểm đạt gần 575 nghìn hợp đồng trong quý (+35,0% svck), trong đó mảng bảo hiểm độc lập ghi nhận mức tăng trưởng số lượng hợp đồng khoảng 3,6 lần svck.

Growth in insurance business: The Company recorded VND 212 billion in revenue from insurance distribution activities in 3Q2026 (+57.8% YoY), and VND 582.9 billion (+74.6% YoY) in 9M.2026. Total number of insurance contracts in the quarter reached nearly 575 thousand, (+35.0% YoY), of which standalone insurance contracts recorded 3.6x YoY growth.

- **Hiệu quả quản trị chi phí:** Chi phí hoạt động³ ghi nhận 650,7 tỷ đồng trong quý 3 và 1.818 tỷ đồng trong 9 tháng năm 2026. Tỷ lệ chi phí trên thu nhập (CIR) tiếp tục cải thiện xuống mức 43,0% trong 9 tháng, từ mức 53,3% cùng kỳ năm trước.

Cost management efficiency: Operating expenses amounted to VND 650.7 billion in Q3 and VND 1,818 billion in 9M.2026. The cost-to-income ratio (CIR) continued to improve to 43.0% in 9M 2026, compared to 53.3% in the same period last year.

- **Quản trị rủi ro:** Chi phí dự phòng các khoản phải thu, cho vay khó đòi ghi nhận 1.316,5 tỷ đồng trong 9 tháng năm 2026, tăng 93,6% 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: Allowance for doubtful loans and receivables recorded VND 1,316.5 billion in 9M.2026, up 93.6% 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 21,5 tỷ đồng trong quý 3, và 524,4 tỷ đồng trong 9 tháng đầu năm 2026. Kết quả 9 tháng 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 21.5 billion in Q32026 and VND 524.4 billion in 9M.2026. The 9M result increased significantly year-on-year, primarily driven by one-off cash dividend income received from the subsidiary.

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

194
NG
PH
AU
F8
TRÍ - T

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/10/2026 tại đường dẫn: <https://nhadautu.f88.vn/thong-tin-tai-chinh>.

This information was published on the Company's official website on 12 October 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 được uỷ quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information

TỔNG GIÁM ĐỐC
General Director

NGUYỄN ĐỨC ĐẠI

