

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 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)

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

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

IV. NHỮNG THÔNG TIN THAY ĐỔI TRONG BẢN CÁO BẠCH

(Cấp 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 là “Bản Cáo Bạch”)

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

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 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		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	1.788.895	85,94%	1.958.558	85,92%	2.607.285	84,21%
1.1	Doanh thu thuần từ cầm đồ ô tô	630.065	30,27%	668.377	29,32%	859.131	27,75%
1.2	Doanh thu thuần từ cầm đồ xe máy	1.135.490	54,55%	1.278.010	56,06%	1.729.993	55,87%
1.3	Doanh thu thuần từ cầm đồ tài sản khác	1.020	0,05%	62	0,003%	11	0,0004%
1.4	Doanh thu thuần từ hợp tác giữa F88 và CIMB	22.320	1,07%	12.109	0,53%	18.150	0,59%

STT	Khoản mục	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị (triệu đồng)	%DTT	Giá trị (triệu đồng)	%DTT	Giá trị (triệu đồng)	%DTT
2	Doanh thu thuần từ Đại lý bảo hiểm	284.872	13,69%	317.044	13,91%	460.885	14,89%
3	Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	7.831	0,38%	3.993	0,18%	28.078	0,91%
Tổng doanh thu thuần (DTT)		2.081.598	100%	2.279.595	100%	3.096.248	100%
II Hợp nhất							
1	Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ cầm đồ	1.788.895	85,94%	1.958.558	85,92%	2.607.285	84,21%
1.1	Doanh thu thuần từ cầm đồ ô tô	630.065	30,27%	668.377	29,32%	859.131	27,75%
1.2	Doanh thu thuần từ cầm đồ xe máy	1.135.490	54,55%	1.278.010	56,06%	1.729.993	55,87%
1.3	Doanh thu thuần từ cầm đồ tài sản khác	1.020	0,05%	62	0,003%	11	0,0004%
1.4	Doanh thu thuần từ hợp tác giữa F88 và CIMB	22.320	1,07%	12.109	0,53%	18.150	0,59%
2	Doanh thu thuần từ Đại lý bảo hiểm	284.872	13,69%	317.044	13,91%	460.885	14,89%
3	Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	7.834	0,38%	3.994	0,18%	28.078	0,91%
Tổng doanh thu thuần (DTT)		2.081.601	100%	2.279.596	100%	3.096.248	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 2023 đến 2025. 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 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		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	4.533.592	64,26%	6.369.412	64,75%	9.057.477	54,97%
2	Cho vay cầm cố xe máy	2.515.477	35,66%	3.467.094	35,25%	7.418.779	45,03%
3	Cho vay cầm cố tài sản khác	5.492	0,05%	170	0,002%	221	0,001%
Tổng		7.054.561	100%	9.836.676	100%	16.476.477	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	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
1	Xe máy	143.494	170.961	356.146
2	Ô tô	8.949	13.149	31.883
3	Tài sản khác	0	11	0

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 và 2025 của 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 14% 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 2023 đến 2025 như sau:

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

	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Số lượng hợp đồng	968.279	1.060.015	1.408.798
Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	395.665	465.628	644.519

Nguồn: F88

Bên cạnh đó, dù ghi nhận giá trị không đáng kể, chiếm chưa đến 1% trong cơ cấu doanh thu thuần nhưng các hoạt động kinh doanh khác (gồm hỗ trợ thanh toán hóa đơn, nạp ví điện tử, hỗ trợ và cung cấp cho khách hàng MB các dịch vụ tài chính cơ bản,...) do không đòi hỏi chi phí vốn hoạt động lớn cũng đã góp phần cải thiện biên lợi nhuận của F88, đồng thời thúc đẩy mối quan hệ với nhiều đối tác và mang lại tiện ích cho khách hàng.

1.1.2. Cơ cấu tổng doanh thu của F88

Bảng 5: Tổng doanh thu và thu nhập của F88

TT	Khoản mục	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT
I Riêng							
1	Doanh thu thuần	2.081.598	76,43%	2.279.595	68,05%	3.096.248	70,49%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	292.395	10,74%	457.628	13,66%	780.812	17,78%
2.1	Doanh thu lãi cho vay từ dịch vụ cầm đồ	251.606	9,24%	423.767	12,65%	734.693	16,73%
2.2	Doanh thu hoạt động tài chính khác	40.789	1,50%	33.861	1,01%	46.119	1,05%
3	Thu nhập khác	349.441	12,83%	612.849	18,29%	515.512	11,74%
3.1	Tiền phạt hợp đồng	105.571	3,88%	125.287	3,74%	149.083	3,39%
3.2	Tiền thu từ các khoản cho vay và nợ mua đã xử lý rủi ro	242.337	8,90%	485.762	14,50%	362.433	8,25%
3.3	Thu nhập khác	1.533	0,06%	1.800	0,05%	3.996	0,09%
4	Tổng doanh thu và thu nhập (TDT) (4) = (1) + (2) + (3)	2.723.434	100%	3.350.072	100%	4.392.572	100%
II Hợp nhất							
1	Doanh thu thuần	2.081.601	76,43%	2.279.596	68,05%	3.096.248	70,49%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	292.395	10,74%	457.628	13,66%	780.812	17,78%
2.1	Doanh thu lãi cho vay từ dịch vụ cầm đồ	251.606	9,24%	423.767	12,65%	734.693	16,73%
2.2	Doanh thu hoạt động tài chính khác	40.789	1,50%	33.861	1,01%	46.119	1,05%
3	Thu nhập khác	349.441	12,83%	612.849	18,29%	515.512	11,74%
3.1	Tiền phạt hợp đồng	105.571	3,88%	125.287	3,74%	149.083	3,39%

TT	Khoản mục	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT
3.2	Tiền thu từ các khoản cho vay và nợ mua đã xử lý rủi ro	242.337	8,90%	485.762	14,50%	362.433	8,25%
3.3	Thu nhập khác	1.533	0,06%	1.800	0,05%	3.996	0,09%
4	Tổng doanh thu và thu nhập (TDT) (4) = (1) + (2) + (3)	2.723.438	100%	3.350.073	100%	4.392.572	100%

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 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
Số lượng phòng giao dịch tại thời điểm cuối kỳ	817	868	950
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính (triệu đồng)	2.081.601	2.279.596	3.096.248
Tổng doanh thu và thu nhập (triệu đồng)	2.723.438	3.350.073	4.392.572
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính trên một phòng giao dịch (triệu đồng/phòng giao dịch/tháng)	213	225	284
Doanh thu và thu nhập trên một phòng giao dịch (triệu đồng/phòng giao dịch/tháng)	278	331	403

Nguồn: F88

Trong giai đoạn 2023-2025, tổng doanh thu và thu nhập của F88 có sự tăng trưởng với nguyên nhân chính sau:

- Công ty liên tục mở rộng quy mô với việc mở mới thêm 51 phòng giao dịch trong năm 2024 và 82 phòng giao dịch trong năm 2025. Kết quả kinh doanh bình quân mỗi phòng giao dịch có sự tăng trưởng theo từng năm, từ 278 triệu đồng/phòng giao dịch/tháng trong năm 2023 lên 331 triệu đồng/phòng giao dịch/tháng năm 2024 và đạt 403 triệu đồng/phòng giao dịch/tháng trong năm 2025.
- 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 nợ đã xóa sổ và đưa sang ngoại bảng

	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
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
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
Tỷ lệ thu hồi nợ đã xóa sổ	21,46%	23,93%	14,28%

Nguồn: F88

1.1.3. Cơ cấu chi phí của F88

Bảng 8: Cơ cấu chi phí của F88

STT	Khoản mục	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT
I	Riêng						
1	Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.323.466	85,31%	1.655.430	49,41%	1.926.865	43,87%
1.1	Chi phí lương và thưởng cho nhân viên	435.364	15,99%	421.274	12,58%	572.574	13,04%
1.2	Chi phí dự phòng	1.549.663	56,90%	918.846	27,43%	1.009.106	22,97%
1.3	Chi phí thuê cửa hàng và kho bãi	208.102	7,64%	209.544	6,25%	227.944	5,19%
1.4	Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.652	2,74%	54.231	1,62%	70.442	1,60%
1.5	Chi phí khác	55.685	2,04%	51.535	1,54%	46.799	1,07%
2	Chi phí tài chính	399.757	14,68%	406.916	12,15%	475.531	10,83%
2.1	Chi phí lãi vay	337.538	12,39%	370.241	11,05%	432.297	9,84%

STT	Khoản mục	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT	Giá trị (triệu đồng)	%TDT
2.2	Chi phí tài chính khác	62.219	2,28%	36.675	1,09%	43.234	0,98%
3	Chi phí bán hàng	138.176	5,07%	162.816	4,86%	210.032	4,78%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	487.031	17,88%	658.556	19,66%	893.872	20,35%
5	Chi phí khác	31.622	1,16%	8.370	0,25%	6.200	0,14%
Tổng chi phí (TCP)		3.380.052	124,11%	2.892.088	86,33%	3.512.500	79,96%
Tổng doanh thu (TDT)		2.723.434	100%	3.350.072	100%	4.392.572	100%
II Hợp nhất							
1	Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.323.468	85,31%	1.655.430	49,41%	1.926.865	43,87%
1.1	Chi phí lương và thưởng cho nhân viên	435.364	15,99%	421.274	12,58%	572.574	13,04%
1.2	Chi phí dự phòng	1.549.663	56,90%	918.846	27,43%	1.009.106	22,97%
1.3	Chi phí thuê cửa hàng và kho bãi	208.102	7,64%	209.544	6,25%	227.944	5,19%
1.4	Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.652	2,74%	54.231	1,62%	70.442	1,60%
1.5	Chi phí khác	55.687	2,04%	51.535	1,54%	46.799	1,07%
2	Chi phí tài chính	398.867	14,65%	406.023	12,12%	474.642	10,81%
2.1	Chi phí lãi vay	336.648	12,36%	369.348	11,03%	431.408	9,82%
2.2	Chi phí tài chính khác	62.219	2,28%	36.675	1,09%	43.234	0,98%
3	Chi phí bán hàng	138.176	5,07%	162.816	4,86%	210.032	4,78%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	487.036	17,88%	658.631	19,66%	893.959	20,35%
5	Chi phí khác	31.622	1,16%	8.371	0,25%	6.200	0,14%
Tổng chi phí (TCP)		3.379.169	124,08%	2.891.271	86,30%	3.511.698	79,95%
Tổng doanh thu (TDT)		2.723.438	100%	3.350.073	100%	4.392.572	100%

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 của F88

- Giai đoạn 2023 - 2025, F88 đạt được những cải thiện đáng kể về hiệu quả kinh doanh. Tỷ lệ tổng chi phí trên tổng doanh thu giảm mạnh từ 124,08% vào năm 2023 xuống còn 86,3% vào năm 2024 và tiếp tục giảm xuống 79,95% trong năm 2025. Đồng thời, tỷ trọng giá vốn hàng bán trên tổng doanh thu cũng đã trở lại mức bình thường, đạt 49,41%

trong năm 2024 và 43,87% trong năm 2025 sau khi tăng mạnh trong năm 2023 (85,31%). Nguyên nhân chính của xu hướng giảm này là do trong năm 2023, Công ty đã 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, dẫn đến chi phí dự phòng trong năm tăng đột biến.

- Tỷ lệ Chi phí bán hàng trên tổng doanh thu có xu hướng giảm nhẹ qua các năm, từ mức 5,07% (2023) xuống còn 4,86% (2024) và 4,78% (2025), 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 có xu hướng tăng nhẹ, từ 17,88% năm 2023 lên 20,35% trong năm 2025 là do F88 mở rộng quy mô hoạt động của 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 2023 - 2025 có xu hướng giảm nhẹ từ 14,65% xuống còn 10,81%, chủ yếu đến từ việc Công ty sử dụng lợi nhuận giữ lại để 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 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		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	857.857	29,09%	990.200	39,98%	1.265.252	41,75%
2	Chi phí dịch vụ mua ngoài	181.121	6,14%	165.756	6,69%	255.289	8,42%
3	Chi phí dự phòng cho các khoản thu, cho vay khó đòi	1.549.663	52,55%	922.487	37,25%	1.009.293	33,30%
4	Chi phí thuê cửa hàng, văn phòng và kho bãi	217.375	7,37%	220.613	8,91%	256.363	8,46%
5	Chi phí quảng cáo, tiếp thị bán hàng	70.530	2,39%	101.662	4,10%	139.779	4,61%
6	Chi phí khác	72.125	2,45%	76.083	3,07%	104.793	3,46%
Tổng chi phí theo yếu tố (TCPYT)		2.948.671	100%	2.476.801	100%	3.030.769	100%
II	Hợp nhất						
1	Chi phí lương và thưởng cho nhân viên	857.857	29,09%	990.200	39,98%	1.265.252	41,75%

STT	Khoản mục	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
		(triệu đồng)	TCPYT	(triệu đồng)	TCPYT	(triệu đồng)	TCPYT
2	Chi phí dịch vụ mua ngoài	181.124	6,14%	165.756	6,69%	255.373	8,43%
3	Chi phí dự phòng cho các khoản thu, cho vay khó đòi	1.549.663	52,55%	922.487	37,24%	1.009.293	33,30%
4	Chi phí thuê cửa hàng, văn phòng và kho bãi	217.375	7,37%	220.613	8,91%	256.363	8,46%
5	Chi phí quảng cáo, tiếp thị bán hàng	70.530	2,39%	101.662	4,10%	139.779	4,61%
6	Chi phí khác	72.130	2,45%	76.158	3,07%	104.797	3,46%
Tổng chi phí theo yếu tố (TCPYT)		2.948.679	100%	2.476.876	100%	3.030.857	100%

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 của F88

1.2. Cập nhật về Tài sản tại Mục IV.8.2 Bản Cáo Bạch

Bảng 10: Tài sản lớn thuộc sở hữu của F88

Đơn vị: triệu đồng

STT	Danh mục	31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I	Riêng						
1	TSCĐ hữu hình	2.362	851	4.112	2.024	10.436	6.977
1.1	Thiết bị văn phòng	2.262	846	4.012	2.024	10.401	6.977
1.2	Tài sản khác	100	5	100	0	35	0
2	TSCĐ vô hình	10.192	6.929	15.209	9.648	22.726	13.819
II	Hợp nhất						
1	TSCĐ hữu hình	2.362	851	4.112	2.024	10.436	6.977
1.1	Thiết bị văn phòng	2.262	846	4.012	2.024	10.401	6.977
1.2	Tài sản khác	100	5	100	0	35	0
2	TSCĐ vô hình	10.192	6.929	15.209	9.648	22.726	13.819

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 của F88

1.3. Cập nhật về Thị trường hoạt động tại Mục IV.8.3 Bản Cáo Bạch

Các phòng giao dịch của F88 đã hiện diện tại 34 tỉnh, thành phố trên cả nước với 950 phòng giao dịch tính đến cuối năm 2025. 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 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		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	366	902.585	390	911.382	417	1.182.494
2	Miền Trung	49	101.530	51	114.666	155	482.950
3	Miền Nam	402	1.077.483	427	1.253.547	378	1.430.804
Tổng cộng		817	2.081.598	868	2.279.595	950	3.096.248
II Hợp nhất							
1	Miền Bắc	366	902.586	390	911.382	417	1.182.494
2	Miền Trung	49	101.531	51	114.666	155	482.950
3	Miền Nam	402	1.077.484	427	1.253.548	378	1.430.804
Tổng cộng		817	2.081.601	868	2.279.596	950	3.096.248

Nguồn: F88

Trong năm 2025, Công ty phân loại lại các phòng giao dịch theo vùng miền nhằm đảm bảo phù hợp với địa giới hành chính mới. Sự điều chỉnh này dẫn đến những thay đổi về cơ cấu số lượng và doanh thu theo vị trí địa lý so với các năm trước. Tuy nhiên, theo số liệu trước khi điều chỉnh, doanh thu bình quân trên mỗi phòng giao dịch tại miền Bắc và miền Nam có sự chênh lệch tương đối lớn so với miền Trung. Kết quả này phù hợp với thói quen chi tiêu của dân cư theo vùng miền, đồng thời cũng cho thấy định hướng đúng đắn của Công ty khi tập trung mở thêm phòng giao dịch tại các khu vực hoạt động hiệu quả hơn.

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

1.4.1. Các hợp đồng đầu ra

Bảng 12: Các hợp đồng đầu ra lớn từ năm 2023 đến hiện tại

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	20/11/2023	3 tháng	Sản phẩm cầm cố	Lê Thị Phương Thảo	Không có
2	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	2.000	20/07/2025	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Trần Thị Dung	Không có
3	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
4	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

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
5	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	2.000	25/01/2025	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Trần Thị Dung	Không có
6	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.795	20/01/2025	3 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Viết Hoàn	Không có
7	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
8	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.229	31/07/2023	3 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Thiện Khải	Không có
9	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
10	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.100	21/01/2025	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Xuân Tuấn	Không có
11	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.000	05/11/2025	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Phạm Thị Cẩm Hà	Không có
12	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.000	23/11/2024	12 tháng	Sản phẩm cầm cố	Lương Tiến Thành	Không có
13	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	1.000	17/11/2024	12 tháng	Sản phẩm cầm cố	Trần Quang Nghĩa	Không có
14	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	770	21/12/2024	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Trần Văn Luận	Không có
15	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	750	01/10/2024	1 tháng	Sản phẩm cầm cố	Bùi Gia Linh	Không có
16	Hợp đồng cho vay cầm cố tài sản	700	06/12/2024	6 tháng	Sản phẩm cầm cố	Nguyễn Quốc Hương	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 từ năm 2023 đến hiện tại

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

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
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 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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	Hợp đồng nghiên cứu thị trường	342	19/05/2025	2025	Hợp đồng dự án đo lường sức khỏe thương hiệu	Công ty TNHH Asia Plus Việt Nam	Không có
12	Hợp đồng nghiên cứu thị trường	342	09/12/2025	2025-2026	Dự án đo lường sức khỏe thương hiệu giai đoạn II	Công ty TNHH Asia Plus Việt Nam	Không có
II Đã được ký kết và chưa thực hiện: Không có							

Nguyên: F88

1.5. Cập nhật Kết quả hoạt động kinh doanh tại Mục V.1 Bản Cáo Bạch

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	% tăng giảm 2024/2023	Năm 2025	% tăng giảm 2025/2024
Riêng					
Tổng giá trị tài sản	4.018.933	5.108.790	27,12%	6.875.380	34,58%
Doanh thu thuần	2.081.598	2.279.595	9,51%	3.096.248	35,82%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-974.437	-146.493	84,97%	370.760	353,09%
Lợi nhuận khác	317.819	604.479	90,20%	509.313	-15,74%
Lợi nhuận trước thuế	-656.618	457.986	169,75%	880.073	92,16%
Lợi nhuận sau thuế	-529.559	361.076	168,18%	701.030	94,15%
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức	Không	Không		Không	
Hợp nhất					
Tổng giá trị tài sản	4.009.933	5.099.739	27,18%	6.866.612	34,65%
Doanh thu thuần	2.081.601	2.279.596	9,51%	3.096.248	35,82%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-973.551	-145.676	85,04%	371.562	355,06%
Lợi nhuận khác	317.819	604.478	90,20%	509.313	-15,74%
Lợi nhuận trước thuế	-655.732	458.803	169,97%	880.875	91,99%
Lợi nhuận sau thuế	-528.850	361.729	168,40%	701.671	93,98%
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức	Không	Không		Không	

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 của F88

- Quy mô tài sản và hiệu quả kinh doanh của F88 có sự hồi phục và tăng trưởng mạnh mẽ trong giai đoạn 2023-2025:
 - Về tổng tài sản: Với tốc độ tăng trưởng bình quân 31%/năm, tổng tài sản của F88 đã đạt 6.866 tỷ đồng vào năm 2025 nhờ việc mở rộng hoạt động kinh doanh, đẩy mạnh tăng trưởng dư nợ cho vay cầm cố.
 - Về kết quả kinh doanh: Lợi nhuận sau thuế từ mức âm năm 2023 lên 702 tỷ đồng năm 2025 và cao gần gấp 2 lần so với năm 2024. Đáng chú ý, tốc độ gia tăng lợi nhuận sau thuế trong năm 2025 (93,98%) nhanh gấp gần 3 lần tốc độ gia tăng doanh thu doanh thu (35,82%) đã cho thấy việc F88 kiểm soát tốt chi phí vận hành đồng thời giảm đáng kể các khoản trích lập dự phòng phải thu trong suốt giai đoạn này.
- Các chỉ tiêu khác: Không có
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

1.5.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành**(a) Cập nhật Những nhân tố chính tác động đến tình hình kinh doanh của Tổ Chức Phát**

Hành trong năm 2024 và 2025:

- **Nền kinh tế Việt Nam ghi nhận sự hồi phục đáng kể trong năm 2024 và 2025**, tạo động lực tăng trưởng cho nhiều ngành nghề kinh doanh, đặc biệt là dịch vụ cầm đồ. Thị trường nội địa chứng kiến sự khởi sắc mạnh mẽ của hoạt động bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng. Theo các Thông cáo báo chí tình hình kinh tế - xã hội năm 2024 và 2025 của Cục thống kê – Bộ tài chính, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 7.008,9 nghìn tỷ đồng trong năm 2025, tăng 9,2% so với 2024 và tăng hơn 19% so với 2023. Do đó, sự phục hồi kinh tế và mức chi tiêu gia tăng đã trực tiếp thúc đẩy nhu cầu vay vốn từ các khách hàng tiềm năng của F88, tạo đà tăng trưởng cho hoạt động kinh doanh của công ty.
- **Chất lượng dịch vụ khách hàng được nâng cao:** Khách hàng là trọng tâm trong chiến lược phát triển của F88 trong 2024 và 2025. Tính đến hết năm 2025, chỉ số hài lòng khách hàng đạt 76%, trong khi tỷ lệ khách hàng quay lại sử dụng dịch vụ khoảng 64% chứng minh cho việc doanh nghiệp đang trên đà “được lòng” khách hàng. Những kết quả này là nhờ F88 tập trung vào cải tiến và đa dạng hóa các sản phẩm tài chính dựa trên nghiên cứu khách hàng kỹ lưỡng, đẩy mạnh chuyển đổi số, và hợp tác chiến lược với các đối tác tài chính hàng đầu như Ngân hàng TMCP Quân Đội; Zalopay, Momo,.... Đồng thời, F88 cũng triển khai các giải pháp nâng cao trải nghiệm và quy trình tương tác với khách hàng một cách hiệu quả. Những nỗ lực này đã góp phần quan trọng vào sự phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ của Công ty trong năm 2024 và 2025.
- **Các khoản vay chất lượng gia tăng:** Việc cải tiến hệ thống chấm điểm tín dụng khách hàng, nâng cao chất lượng thẩm định, quản lý rủi ro chặt chẽ hơn cùng với quy trình thu hồi hiệu quả đã mang lại sự tích cực trong thực trạng xử lý nợ xấu, với tỷ lệ thu hồi nợ được cải thiện tích cực từ 2023 đến 2025 với giá trị lần lượt là 15,6%, 52,9% và 35,9%.

(b) 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 Tình hình tài chính tại Mục V.2 Bản Cáo Bạch

1.6.1. Các chỉ tiêu cơ bản

(a) Tình hình công nợ

Bảng 15: Tình hình công nợ của F88

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Riêng			
1	Tổng số nợ phải thu	3.329.956	4.061.475	6.110.648
1.1	Khoản phải thu ngắn hạn	3.106.112	3.455.001	5.140.712
1.2	Khoản phải thu dài hạn	223.844	606.474	969.936

STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
2	Tổng số nợ phải trả	2.589.401	3.318.183	4.383.743
2.1	Nợ phải trả ngắn hạn	1.282.711	1.868.656	2.465.592
2.2	Nợ phải trả dài hạn	1.306.690	1.449.527	1.918.151
II Hợp nhất				
1	Tổng số nợ phải thu	3.329.962	4.061.475	6.110.648
1.1	Khoản phải thu ngắn hạn	3.106.118	3.455.001	5.140.712
1.2	Khoản phải thu dài hạn	223.844	606.474	969.936
2	Tổng số nợ phải trả	2.579.306	3.307.382	4.372.584
2.1	Nợ phải trả ngắn hạn	1.272.616	1.857.855	2.454.433
2.2	Nợ phải trả dài hạn	1.306.690	1.449.527	1.918.151

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 của F88

(b) Các khoản phải thu

❖ Chi tiết các khoản phải thu của F88

Bảng 16: Các khoản phải thu của F88

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I Riêng				
1	Các khoản phải thu ngắn hạn	3.106.112	3.455.001	5.140.712
1.1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	109.915	136.548	194.560
1.2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	28.320	28.077	26.010
1.3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.821.413	3.176.108	4.761.810
1.4	Phải thu ngắn hạn khác	193.507	162.619	227.842
1.5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-47.043	-48.351	-69.510
2	Các khoản phải thu dài hạn	223.844	606.474	969.936
2.1	Phải thu về cho vay dài hạn	153.028	587.097	948.019
2.2	Phải thu dài hạn khác	72.270	23.527	27.633
2.3	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-1.454	-4.150	-5.716
Tổng cộng		3.329.956	4.061.475	6.110.648
II Hợp nhất				
1	Các khoản phải thu ngắn hạn	3.106.118	3.455.001	5.140.712
1.1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	109.915	136.548	194.560
1.2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	28.320	28.077	26.010

STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
1.3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.821.413	3.176.108	4.761.810
1.4	Phải thu ngắn hạn khác	193.513	162.619	227.842
1.5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-47.043	-48.351	-69.510
2	Các khoản phải thu dài hạn	223.844	606.474	969.936
2.1	Phải thu về cho vay dài hạn	153.029	587.097	948.019
2.2	Phải thu dài hạn khác	72.270	23.527	27.633
2.3	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-1.454	-4.150	-5.717
	Tổng cộng	3.329.963	4.061.474	6.110.647

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 của F88

Trong đó, tổng giá trị các khoản phải thu đang thế chấp cho các khoản vay tổ chức tài chính quốc tế tại thời điểm 31/12/2025 là 5.974.848 triệu đồng.

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

Đơn vị: triệu đồng

STT	Kỳ hạn	31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025	
		Giá trị dư nợ	%TPT	Giá trị dư nợ	%TPT	Giá trị dư nợ	%TPT
I	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.821.413	84,73%	3.176.108	78,20%	4.761.810	77,93%
1	1 tháng	371.432	11,15%	398.853	9,82%	595.636	9,75%
2	3 tháng	429.614	12,90%	669.515	16,48%	1.212.373	19,84%
3	6 tháng	455.204	13,67%	896.141	22,06%	1.605.534	26,27%
4	9 tháng	507.875	15,25%	611.019	15,04%	604.047	9,89%
5	12 tháng	1.057.288	31,75%	600.580	14,79%	744.220	12,18%
II	Phải thu về cho vay dài hạn	153.029	4,60%	587.097	14,46%	948.019	15,51%
1	Trên 12 tháng	153.029	4,60%	587.097	14,46%	948.019	15,51%
Tổng phải thu về cho vay		2.974.442	93,92%	3.763.205	92,66%	5.709.829	93,44%
Tổng các khoản phải thu (TPT)		3.329.962	100%	4.061.475	100%	6.110.648	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 các khoản phải thu của F88 với mức trung bình 80% trong giai đoạn từ 2023 đến 2025. Tại thời điểm 31/12/2025, khoản mục này đạt 4.762 tỷ đồng, tăng 69% so với năm 2023 và 50% so với năm 2024. Bên cạnh đó, các khoản phải thu cho vay dài hạn cũng đang dần gia tăng và hiện là khoản mục có tỷ trọng lớn thứ hai. Xu hướng tăng 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 theo từng sản phẩm cầm đồ của F88

Đơn vị: triệu đồng

STT	Loại dịch vụ	31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025	
		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	1.441.915	48,48%	2.005.500	53,29%	3.030.333	53,07%
2	Cho vay cầm cố xe máy	1.441.483	48,46%	1.651.632	43,89%	2.601.296	45,56%
3	Cho vay cầm cố điện thoại	582	0,02%	234	0,01%	0	0%
4	Khác	90.462	3,04%	105.839	2,81%	78.200	1,37%
	Tổng	2.974.442	100%	3.763.205	100%	5.709.829	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	31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025	
		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 ngày đến 30 ngày	97.313	95.366	97.482	95.532	169.499	166.109
2	Phải thu cho vay quá hạn từ 31 ngày đến 90 ngày	185.966	139.415	187.472	140.561	272.041	204.031
3	Phải thu cho vay quá hạn từ 90 ngày trở lên và các Khoản phải thu quá hạn khác	0	0	3.959	319	3.844	17
	Tổng cộng	283.279	234.781	288.913	236.412	445.384	370.157
II	Hợp nhất						
1	Phải thu cho vay quá hạn từ 11 ngày đến 30 ngày	97.313	95.366	97.482	95.532	169.499	166.109

STT	Danh mục	31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025	
		Dư nợ	Giá trị có thể thu hồi	Dư nợ	Giá trị có thể thu hồi	Dư nợ	Giá trị có thể thu hồi
2	Phải thu cho vay quá hạn từ 31 ngày đến 90 ngày	185.966	139.415	187.472	140.561	272.041	204.031
3	Phải thu cho vay quá hạn từ 90 ngày trở lên và các Khoản phải thu quá hạn khác	0	0	3.959	319	3.844	17
Tổng cộng		283.279	234.781	288.913	236.412	445.384	370.157

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 của F88

(c) 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	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I Riêng				
1	Nợ ngắn hạn	1.282.711	1.868.656	2.465.592
1.1	Phải trả người bán ngắn hạn	7.950	9.048	13.640
1.2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.712	52.696	49.767
1.3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	175.336	84.694	219.073
1.4	Phải trả người lao động	45.920	165.692	263.604
1.5	Chi phí phải trả ngắn hạn	25.694	42.822	80.767
1.6	Phải trả ngắn hạn khác	15.941	36.994	107.113
1.7	Vay ngắn hạn	990.158	1.465.660	1.714.478
1.8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	11.050	17.150
2	Nợ dài hạn	1.306.690	1.449.527	1.918.151
2.1	Vay dài hạn	1.306.690	1.449.527	1.878.884
2.2	Quỹ phát triển Khoa học & Công nghệ	0	0	39.266
Tổng cộng		2.589.401	3.318.183	4.383.743
II Hợp nhất				
1	Nợ ngắn hạn	1.272.616	1.857.855	2.454.433
1.1	Phải trả người bán ngắn hạn	7.949	9.048	13.640
1.2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.712	52.696	49.767
1.3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	175.514	84.857	219.234
1.4	Phải trả người lao động	45.920	165.692	263.604

STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
1.5	Chi phí phải trả ngắn hạn	24.322	40.758	78.407
1.6	Phải trả ngắn hạn khác	15.941	36.994	107.113
1.7	Vay ngắn hạn	981.258	1.456.760	1.705.878
1.8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	11.050	17.150
2	Nợ dài hạn	1.306.690	1.449.527	1.918.151
2.1	Vay dài hạn	1.306.690	1.449.527	1.878.884
2.2	Quỹ phát triển Khoa học & Công nghệ	0	0	39.266
	Tổng cộng	2.579.306	3.307.382	4.372.584

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 của F88

Tại 31/12/2025, theo Báo cáo tài chính hợp nhất, tổng nợ phải trả của F88 đạt 4.373 tỷ đồng, tăng 32% so với năm 2024. Cơ cấu nợ bao gồm 56% nợ ngắn hạn và 44% nợ dài hạn. Đặc thù của mô hình kinh doanh cầm đồ mà F88 đang triển khai là sự tăng trưởng về quy mô tài sản (cụ thể là dư nợ cho vay khách hàng) sẽ đi đôi với sự tăng trưởng tương ứng về quy mô nguồn vốn. Do đó, để tài trợ cho việc mở rộng hoạt động cho vay, F88 đã tăng cường vay vốn ngắn hạn và dài hạn, đặc biệt là thông qua phát hành trái phiếu và vay từ các tổ chức tài chính nước ngoài. Tuy nhiên, từ cuối năm 2022, thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ có nhiều biến động, F88 đã bắt đầu đẩy mạnh tìm kiếm các khoản vay dài hạn từ các tổ chức nước ngoài để bổ sung nguồn vốn.

Tại 31/12/2025, dư nợ vay nước ngoài chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu nguồn vốn của F88, đạt 2.570 tỷ đồng, tương đương khoảng 59% tổng nợ phải trả. Trong khi đó, dư nợ vay từ phát hành trái phiếu chỉ còn 891 tỷ đồng, chiếm khoảng 20% tổng nợ phải trả và giảm xuống 39% so với dư nợ trái phiếu tại cuối năm 2022 (tại 31/12/2022 là 1.461 tỷ đồng). Việc đa dạng hóa nguồn vốn, đặc biệt là bổ sung nguồn vay dài hạn từ nước ngoài, đã giúp F88 chủ động và linh hoạt hơn trong việc sử dụng vốn để đáp ứng nhu cầu cho vay của khách hàng.

Bảng 21: Chi tiết vay ngắn hạn và dài hạn

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Riêng			
1	Vay ngắn hạn	990.158	1.465.660	1.714.478
1.1	Vay ngân hàng	0	0	85.777
1.2	Trái phiếu phát hành	253.958	664.995	545.370
1.3	Vay ngắn hạn khác	495.041	309.645	245.880
1.4	Vay nước ngoài dài hạn đến hạn phải trả	232.259	482.120	828.851
1.5	Vay từ các bên liên quan	8.900	8.900	8.600
2	Vay dài hạn	1.306.690	1.449.527	1.878.884
2.1	Vay nước ngoài dài hạn	1.306.690	1.449.527	1.533.587
2.2	Trái phiếu phát hành dài hạn	0	0	345.297

STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
	Tổng cộng	2.296.848	2.915.187	3.593.362
II Hợp nhất				
1	Vay ngắn hạn	981.258	1.456.760	1.705.878
1.1	Vay ngân hàng	0	0	85.777
1.2	Trái phiếu phát hành	253.958	664.995	545.370
1.3	Vay ngắn hạn khác	495.041	309.645	245.880
1.4	Vay nước ngoài dài hạn đến hạn phải trả	232.259	482.120	828.851
2	Vay dài hạn	1.306.690	1.449.527	1.878.884
2.1	Vay nước ngoài dài hạn	1.306.690	1.449.527	1.533.587
2.2	Trái phiếu phát hành dài hạn	0	0	345.297
	Tổng cộng	2.287.948	2.906.287	3.584.762

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 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 31/12/2024 (triệu đồng)	Dư nợ tại 31/12/2025 (triệu đồng)	Lãi suất	Thời gian đáo hạn	Điều khoản khác	Tài sản bảo đảm cho khoản vay
1	Puma Asia V (RB) Limited	622.146	749.174	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, các khoản phải thu về cho vay đối với khách hàng và các hợp đồng phòng ngừa rủi ro tỷ giá theo thỏa thuận đảm bảo khoản vay giữa bên cho vay và Công ty (được nêu dưới đây)
2	Lendable SPC	380.002	915.966	Lãi suất từ 7,47%/năm đến 15%/năm	Tháng 12/2026 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 tư F88 - Công ty mẹ	
3	Lion Asia VIII (RB) Limited	1.189.552	828.851	Lãi suất từ 11% đến 15%/năm	Tháng 03/2026 đến 06/2026	Toàn bộ số dư được F88 cam kết thực hiện phòng ngừa rủi ro hối đoái	
4	Indo-Pacific Liquidity Facility Pte Ltd	49.593	39.335	Lãi suất từ 7,47%/năm đến 10,3%/năm	Tháng 07/2026	Không	

STT	Tên tổ chức quốc tế	Dư nợ tại 31/12/2024 (triệu đồng)	Dư nợ tại 31/12/2025 (triệu đồng)	Lãi suất	Thời gian đáo hạn	Điều khoản khác	Tài sản bảo đảm cho khoản vay
5	Chailease International Financial Services (Singapore) Pte. Ltd	0	36.212	Lãi suất từ 7,47%/năm đến 10,3%/năm	Tháng 09/2026	Bảo lãnh thanh toán từ CTCP Đầu từ F88 - Công ty mẹ	Không
		2.241.293	2.569.538				

Nguồn: F88

- Tổ Chức Phát Hành không có các khoản vay nước ngoài nào sau kỳ BCTC thời điểm 31/12/2025 đến thời điểm hiện tại.
- 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 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

STT	Tài sản thế chấp	Giá trị (triệu đồng)
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	260.034
2	Đầu tư tài chính ngắn và dài hạn	126.220
3	Hàng tồn kho	1.478
4	Tài sản ngắn hạn khác	46.282
5	Các khoản phải thu ngắn hạn	5.004.911
6	Các khoản phải thu dài hạn	969.936
7	Tài sản cố định	20.796
8	Tài sản dở dang dài hạn	1.246
9	Tài sản dài hạn khác	299.908
Tổng cộng		6.866.611

Nguồn: F88

Chi tiết giá trị 02 danh mục đầu tư riêng và đầu tư chung tại ngày 31/12/2025 như sau:

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

	Lendable SPC	Lion Asia VIII (RB)	Puma Asia V (RB)	Indo-Pacific Liquidity Facility Pte Ltd
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	

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 25: 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 kiểm toán năm 2025)
		31/12/2023 (Theo số liệu BCTC kiểm toán năm 2024)	31/12/2024 (Theo số liệu BCTC kiểm toán năm 2024)	31/12/2025 (Theo số liệu BCTC kiểm toán năm 2025)	
I	Riêng				
1	Nợ phải trả	2.589.401	3.318.183	4.383.743	5.383.743 (*)
2	Vốn chủ sở hữu	1.429.532	1.790.608	2.491.638	2.491.638
3	Tỷ lệ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (3)=(1)/(2)	1,81	1,85	1,76	2,16
II	Hợp nhất				
1	Nợ phải trả	2.579.306	3.307.382	4.372.584	5.372.584 (*)
2	Vốn chủ sở hữu	1.430.627	1.792.356	2.494.028	2.494.028
3	Tỷ lệ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (3)=(1)/(2)	1,80	1,85	1,75	2,15

(*) Trong đó bao gồm giá trị nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2025 và 1.000 tỷ trái phiếu được phát hành theo hình thức chào bán ra công chúng.

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ:**

- 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.2.3.2 của Bản Thông Tin Cập Nhật này.

(d) **Các khoản phải nộp theo luật định**

Bảng 26: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Riêng			
1	Thuế giá trị gia tăng	43.008	35.679	31.229

STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
2	Thuế thu nhập cá nhân	22.357	10.262	5.493
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.321	37.099	177.758
4	Các loại thuế khác	1.650	1.654	4.594
Tổng cộng		175.336	84.694	219.073
II Hợp nhất				
1	Thuế giá trị gia tăng	43.008	35.679	31.229
2	Thuế thu nhập cá nhân	22.357	10.262	5.493
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.499	37.262	177.918
4	Các loại thuế khác	1.650	1.654	4.594
Tổng cộng		175.514	84.857	219.234

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, 2025 của F88

(e) 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.

1.6.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 27: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của F88 trong giai đoạn 2023-2025

Chỉ tiêu	Riêng			Hợp nhất		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
1. Khả năng thanh toán						
- Hệ số thanh toán ngắn hạn:						
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,64	2,24	2,24	2,66	2,26	2,25
- Hệ số thanh toán nhanh:						
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	2,64	2,24	2,24	2,66	2,25	2,25
2. Cơ cấu vốn						
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,64	0,65	0,64	0,64	0,65	0,64
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,81	1,85	1,76	1,80	1,85	1,75
3. Năng lực hoạt động						
- Vòng quay tổng tài sản:						
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,49	0,50	0,52	0,49	0,50	0,52
- Vòng quay vốn lưu động:						
Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	0,56	0,60	0,64	0,56	0,60	0,64
- Vòng quay hàng tồn kho:						

Chỉ tiêu	Riêng			Hợp nhất		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1.645,02	1.549,40	1.797,45	1.375,77	1.231,53	1.429,78
4. Khả năng sinh lời						
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS):						
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	-25,44%	15,84%	22,64%	-25,41%	15,87%	22,66%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA)						
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	-12,54%	7,91%	11,70%	-12,55%	7,94%	11,73%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE)						
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	-46,40%	22,43%	32,74%	-46,31%	22,45%	32,74%
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	-4.728	2.158	4.190	-4.722	2.162	4.194

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2023; 2024 và 2025 của F88

- **Về khả năng thanh toán:** Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của F88 năm 2023 lần lượt là 2,64 (riêng) và 2,66 (hợp nhất), giảm xuống còn 2,24 và 2,25 trong năm 2025. Dù có sự sụt giảm nhẹ, các mức hệ số trên cho thấy doanh nghiệp vẫn duy trì được khả năng thanh toán tốt đối với các nghĩa vụ nợ ngắn hạn.
- **Về cơ cấu vốn:** Cơ cấu vốn của F88 duy trì ổn định trong giai đoạn 2023-2025 với các chỉ số không có nhiều biến động. Cụ thể, hệ số Nợ/Tổng tài sản và Nợ/Vốn chủ sở hữu bình quân ghi nhận lần lượt ở mức 0,65 và 1,8.
- **Về năng lực hoạt động:** Vòng quay tổng tài sản và vòng quay vốn lưu động đều tăng nhẹ trong năm 2024 và 2025, cho thấy F88 đã nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản, đặc biệt là tài sản ngắn hạn, yếu tố then chốt trong ngành tài chính.
- **Về khả năng sinh lời:** Khả năng sinh lời của F88 đã cho thấy sự phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ trong giai đoạn 2023 - 2025, với việc chuyển từ tình trạng lỗ sang lãi. Sự tăng trưởng này là do quy mô kinh doanh được mở rộng nhưng vẫn giữ được các chi phí vận hành ở mức tối ưu và giảm đáng kể chi phí trích lập dự phòng cho vay khó đòi giảm.

1.7. Cập nhật Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành tại Mục V.3 Bản Cáo Bạch

1.7.1. Ý kiến của tổ chức kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 (Công ty TNHH KPMG Việt Nam tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 25-02-00603-26-1 ngày 03/03/2026)

“Ý kiến của kiểm toán viên: Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của

Công ty Cổ phần Kinh doanh F88 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

1.7.2. Ý kiến của tổ chức kiểm toán tại Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 (Công ty TNHH KPMG Việt Nam tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 25-02-00603-26-2 ngày 03/03/2026)

“**Ý kiến của kiểm toán viên:** Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Kinh doanh F88 và công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

1.8. Cập nhật về Kế hoạch doanh thu lợi nhuận tại Mục V.5 Bản Cáo Bạch

1.8.1. 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 2024	Năm 2025		Thực hiện năm 2025	Năm 2026	
			Kế hoạch	% tăng/giảm 2025/2024		Kế hoạch (dự kiến)	% tăng/giảm 2026/2025
1	Doanh thu thuần	2.279.596	2.877.319	26,22%	3.096.249	5.410.817	74,75%
2	Lợi nhuận sau thuế	361.729	540.536	49,33%	701.671	887.258	26,45%
3	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	15,87%	18,79%	18,40%	22,66%	16,40%	-27,64%
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	22,45%	26,21%	16,75%	32,74%	24,13%	-26,29%
5	Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức	Không	Không	Không	Không	Không	Không

Nguồn: F88

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

- Kế hoạch năm 2025 nêu trên được phê duyệt thông qua Đại Hội đồng Cổ đông theo Nghị quyết số 2706-01/2025/NQĐHĐCĐ/F88KD ngày 27/06/2025.
- Số liệu dự kiến về Kế hoạch năm 2026 nêu trên được Hội đồng quản trị Công ty thông nhất theo Biên bản họp số 1112-01/2025/BBH/HĐQT/F88KD ngày 11/12/2025. Số liệu về kế hoạch năm 2026 chính thức sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại kỳ họp Đại

hội đồng cổ đông thường niên gần nhất.

1.8.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch nêu trên

- Căn cứ quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và định hướng phát triển trung hạn, Công ty dự kiến doanh thu năm 2026 tăng khoảng 74,75% 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.

1.8.4. 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

1.9. Cập nhật Kế hoạch chào bán trái phiếu trong 03 năm tiếp tại Mục V.6 Bản Cáo Bạch

1.9.1. 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 này.

- Đối với phương án phát hành trái phiếu được thông qua tại Nghị quyết số 2503-01/2025/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. Căn cứ tình hình thực tế của thị trường, Công ty không tiếp tục triển khai chào bán theo phương án này đối với 200 tỷ đồng trái phiếu còn lại cho đến thời điểm hiện tại.
- 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: Căn cứ tình hình thực tế của thị trường, Công ty không tiếp tục triển khai chào bán trái phiếu theo phương án phát hành này cho đến thời điểm hiện tại.

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

Ngoài kế hoạch chào bán Trái Phiếu ra công chúng được nêu tại Bản Cáo Bạch, Tổ Chức Phát Hành hiện chưa có kế hoạch chào bán nào khác.

2. Các thông tin khác

2.1. Cập nhật thông tin về Giấy đăng ký doanh nghiệp gần nhất của Tổ Chức Phát Hành

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 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 lần đầu ngày 30/06/2016 thay đổi lần thứ 12 ngày 23/01/2026.

2.2. Cập nhật thông tin Tổ chức kiểm toán - Công ty TNHH KPMG Việt Nam

Báo cáo tài chính năm 2023, 2024 và 2025 được kiểm toán bởi:



Công ty TNHH KPMG Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 46, Tòa tháp Keangnam Landmark 72, Lô E6,
Đường Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Tp.Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: +84 24 3946 1600

Fax:

Website: <https://kpmg.com/vn>

2.3. Cập nhật thông tin về tình hình kinh tế tại Mục II.1. Rủi ro về kinh tế của Bản Cáo Bạch

2.3.1. Tăng trưởng kinh tế

Theo Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2025 của Cục Thống kê – Bộ Tài Chính ngày 05/01/2026, tổng sản phẩm trong nước (GDP) cả năm 2025 tăng trưởng khá, với mức tăng ước đạt 8,02% so với năm trước, 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%). Kết quả này không chỉ khẳng định sức bật mạnh mẽ của nền kinh tế mà còn tạo đà tăng trưởng cho các năm tiếp theo. Theo 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.

2.3.2. Tình hình lạm phát

Trong 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 chỉ số giá tiêu dùng (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. Nhìn chung, áp lực lạm phát tại Việt Nam 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.

2.3.3. Lãi suất

Trong năm 2025, Ngân hàng Nhà nước (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, qua đó hỗ trợ nền kinh tế. 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 kinh tế.

2.4. Cập nhật quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành trong năm 2025 tại Mục IV.2 Bản Cáo Bạch

2.4.1. Các mốc lịch sử phát triển nổi bật của F88 như sau

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 FiiRatings. ✓ Tháng 07/2025, F88 và Zalopay ký kết hợp tác dịch vụ. Theo đó, các dịch vụ tài chính của F88 sẽ được hiển thị trên ứng dụng Zalopay. ✓ Tiếp nối việc hợp tác từ năm 2018, vào tháng 12/2025, F88 đã ký kết hợp tác toàn diện với Momo nhằm giúp F88 tiếp cận với tệp khách hàng bình dân, nhóm người dùng phổ thông trên ví điện tử này.

Nguồn: F88

2.4.2. Các giải thưởng và hoạt động xã hội tiêu biểu

Bảng 30: Những giải thưởng tiêu biểu Tổ Chức Phát Hành được nhận

Năm	Giải thưởng tiêu biểu
2025	✓ Ngày 23/04/2025: F88 nhận giải thưởng HR Excellence 2025 hạng mục “Gắn kết Nhân viên” - giải thưởng uy tín cho các tổ chức có chiến lược nhân sự xuất sắc và môi trường làm việc tiêu biểu tại Việt Nam. ✓ Ngày 08/07/2025, F88 được tạp chí The Asian Banking and Finance vinh danh tại ba hạng mục giải thưởng trong khuôn khổ Asian Banking & Finance Awards 2025 gồm: Ứng dụng di động của năm, Sáng kiến xã hội của năm và Sáng kiến bền vững của năm. ✓ Ngày 19/11/2025, F88 được vinh danh Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam, xếp hạng 06 trong nhóm ngành Dịch vụ – Tài chính (khối Doanh nghiệp vừa). Đồng thời, F88 còn được công nhận là doanh nghiệp có Nguồn Nhân lực Hạnh phúc, với mức độ hài lòng tổng thể về nhu cầu nghề nghiệp của đội ngũ đạt 91%.

Nguồn: F88

2.5. 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 17/03/2026 tại Mục IV.3, Mục IV.5.1, Mục IV.7.1 và Mục IV.9.1 Bản Cáo Bạch

- 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 28 ngày 09/02/2026.
- Vốn điều lệ hiện tại: 1.101.259.510.000 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nước ngoài tại Công ty Cổ phần Đầu tư F88 là 57,61%² vốn điều lệ.

2.6. Cập nhật thời gian dự kiến hoàn tất việc sáp nhập Công ty Cổ phần Ffintech vào Tổ Chức Phát Hành tại Mục IV.3 Bản Cáo Bạch

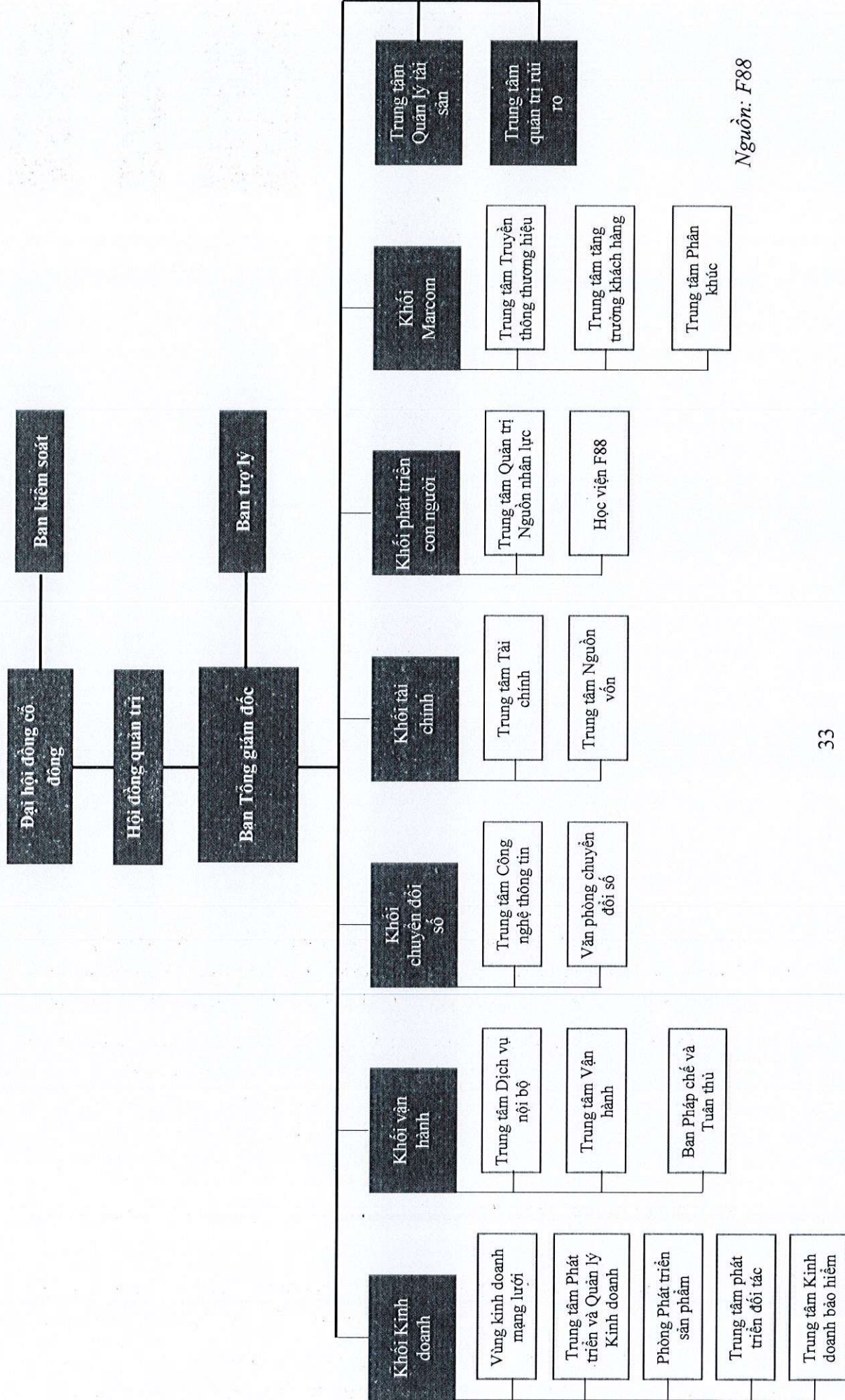
Công ty Cổ phần Đầu tư F88 đã thông qua chủ trương thực hiện phương án tái cấu trúc Công ty Cổ phần Ffintech bằng cách sáp nhập Công ty Cổ phần Ffintech vào Tổ Chức Phát Hành tại Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư F88 số 1402-01/2025/NQ/HĐQT/F88ĐT ngày 14/02/2025. Hiện tại, các bên đang trong quá trình thực hiện thủ tục thông báo tập trung kinh tế gửi Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia – Bộ Công Thương. Thời gian hoàn tất các thủ tục sáp nhập dự kiến trong năm 2026.

2.7. Cập nhật Sơ đồ bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành và Chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm công nghệ thông tin và Trung tâm dữ liệu tại Mục IV.4 Bản Cáo Bạch

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

² Tỷ lệ sở hữu nước ngoài được cập nhật theo Công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài ngày 17/03/2026 tại VSDC

Biểu đồ 1: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Kinh doanh F88



Nguồn: F88

- ❖ Công ty thực hiện loại bỏ Trung tâm dữ liệu khỏi sơ đồ mô hình đồng thời điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm Công nghệ thông tin như sau:

Trung tâm công nghệ thông tin là đơn vị do Tổng Giám đốc thành lập, đặt dưới sự điều hành trực tiếp của Tổng Giám đốc hoặc Phó Tổng Giám đốc nếu được Tổng Giám đốc phân công, ủy quyền hợp lệ hoặc cấp có thẩm quyền, có chức năng:

- Tổ chức thiết kế, phát triển và quản lý vòng đời các sản phẩm, hệ thống công nghệ thông tin; đóng vai trò cầu nối chiến lược giữa kinh doanh và công nghệ nhằm hiện thực hóa các nhu cầu và tối ưu trải nghiệm người dùng;
- Quản trị, khai thác và phân tích dữ liệu tập trung; xây dựng hệ thống báo cáo quản trị thông minh (BI) hỗ trợ đắc lực cho công tác ra quyết định và điều hành hoạt động kinh doanh;
- Đảm bảo hạ tầng công nghệ và an toàn thông tin, tuân thủ các tiêu chuẩn bảo mật và quản trị rủi ro; tổ chức vận hành, giám sát hệ thống và hỗ trợ kỹ thuật xuyên suốt nhằm đảm bảo tính liên tục, ổn định cho toàn hệ thống;
- Xây dựng và vận hành mô hình công nghệ theo các tầng chức năng chuyên biệt (Business, Development, BI, System & Security, IT Operation), nhằm tăng tính linh hoạt, rút ngắn thời gian triển khai và tập trung vào các giá trị cốt lõi phục vụ chiến lược chuyển đổi số của Công ty.

- ❖ Chức năng và nhiệm vụ của các bộ phận khác trong sơ đồ được giữ nguyên theo Bản Cáo Bạch.

2.8. Cập nhật Thông tin về chứng khoán đang lưu hành tại Mục IV.7 Bản Cáo Bạch

2.8.1. Cổ phiếu phổ thông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 17/03/2026 không có thay đổi so với Bản Cáo Bạch.

2.8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có

2.8.3. Các loại chứng khoán khác

Tính đến thời điểm của Bản Thông Tin Cập Nhật 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 17/03/2026

STT	Mã Trái phiếu	Kỳ hạn (tháng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Số lượng trái phiếu đang lưu hành (trái phiếu)	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá (triệu đồng)	Lãi suất (%)	Kỳ trả lãi (tháng)	Các điều khoản quan trọng khác
I	Các trái phiếu phát hành theo hình thức riêng lẻ				9.000	900.000			
1	F8812501	12	04/04/2025	04/04/2026	1.500	150.000	10,5	3	Trái phiếu thường, không chuyển đổi,

STT	Mã Trái phiếu	Kỳ hạn (tháng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Số lượng trái phiếu đang lưu hành (trái phiếu)	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá (triệu đồng)	Lãi suất (%)	Kỳ trả lãi (tháng)	Các điều khoản quan trọng khác
2	F8812502	12	07/05/2025	07/05/2026	500	50.000	10,5	3	không kèm chứng quyền, không tài sản bảo đảm.
3	F8812503	18	12/06/2025	12/12/2026	500	50.000	10,5	3	
4	F8812504	12	10/07/2025	10/07/2026	1.000	100.000	10	3	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.
5	F8812505	12	01/08/2025	01/08/2026	1.000	100.000	10	3	
6	F8812506	12	18/08/2025	18/02/2027	1.000	100.000	10,5	3	
7	F8812507	18	01/10/2025	01/04/2027	2.500	250.000	10	3	
8	F8812508	12	17/11/2025	17/11/2026	1.000	100.000	9	3	
II	Các trái phiếu phát hành theo hình thức ra công chúng				3.000.000	300.000			
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.
Tổng cộng					3.009.000	1.200.000			

Nguồn: F88

2.9. Cập nhật về Hoạt động kinh doanh tại Mục IV.8 Bản Cáo Bạch

2.9.1. 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

- **Về hệ thống phòng giao dịch trái 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 tháng 02 năm 2026, F88 đã mở 952 phòng giao dịch, trong đó 417 phòng giao dịch tại Miền Bắc (tại Hà Nội có 115 phòng giao dịch), 378 phòng giao dịch tại miền Nam (tại Tp.Hồ Chí Minh có 143 phòng giao dịch) và 157 phòng giao dịch tại miền Trung. Với mạng lưới phòng giao dịch trái 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.
- **Về 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 (Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Mirae Asset Prévoir, Tổng công ty Cổ phần Bảo Minh,...) và tổ chức tín dụng (Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TNHH Một thành viên 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.

2.9.2. Cập nhật về Các sản phẩm, dịch vụ đang áp dụng triển khai tại F88 tại Bảng số 7 Mục IV.8.1.2 Bản Cáo Bạch

Bảng 32: Các sản phẩm, dịch vụ đang áp dụng triển khai tại F88

I	Cho vay cầm cố tài sản
1	Dịch vụ cầm cố xe máy: Khoản vay được giải ngân bởi F88.
	- Loại tài sản cầm cố: Xe máy thuộc sở hữu của khách hàng được dùng làm tài sản cầm cố khi thực hiện vay tại F88. Sau khi ký hợp đồng cho vay cầm cố tài sản, F88 đồng ý cho khách hàng mượn lại tài sản này để sử dụng trong thời gian cầm cố nếu khách hàng có nhu cầu và được thỏa thuận trong Biên bản bàn giao tài sản cho mượn. - Điều kiện cho vay: Khách hàng từ 18 tuổi trở lên sở hữu xe máy chính chủ. - Giá trị cho vay: Tối đa 100% giá trị tài sản, giá trị khoản vay tối đa 60 triệu đồng. - Lãi và chi phí vay được tính trên dư nợ gốc giảm dần. Trong đó bao gồm: • Lãi: 1,6%/tháng. • Phí dịch vụ quản lý khoản vay: 1,4%/tháng. • Phí dịch vụ quản lý tài sản: từ 0,6%/tháng đến 4,5%/tháng. - Kỳ hạn cho vay: Từ 03 tháng đến 18 tháng. - Phương thức trả nợ: Trả gốc, lãi và chi phí vay hàng kỳ hoặc Trả nợ gốc cuối kỳ và trả lãi, chi phí vay hàng kỳ. - Thời gian F88 xử lý hồ sơ: Trong vòng 30 - 45 phút.
2	Dịch vụ cầm cố ô tô: Khoản vay được giải ngân bởi F88.

	- Loại tài sản cầm cố: Ô tô thuộc sở hữu của khách hàng được dùng làm tài sản cầm cố khi thực hiện vay tại F88. Sau khi ký hợp đồng cho vay cầm cố tài sản, F88 đồng ý cho khách hàng mượn lại tài sản này để sử dụng trong thời gian cầm cố nếu khách hàng có nhu cầu và được thỏa thuận trong Biên bản cho mượn tài sản cầm cố. - Điều kiện cho vay: Khách hàng trên 18 tuổi và sở hữu ô tô. - Giá trị cho vay: Tối đa 82% giá trị thẩm định, cho vay tối đa 2 tỷ đồng. - Lãi và chi phí vay được tính trên dư nợ gốc vay. Trong đó bao gồm: • Lãi: 1,6%/tháng. • Phí dịch vụ quản lý khoản vay: 1,4%/tháng. • Phí dịch vụ quản lý tài sản: từ 1%/tháng đến 3%/tháng. - Kỳ hạn cho vay: Linh hoạt từ 01 tháng đến 24 tháng. - Phương thức trả nợ: • Trả Gốc, lãi và chi phí vay trả đều hàng kỳ, hoặc • Trả Gốc cuối kỳ, lãi và chi phí vay hàng kỳ. - Thời gian F88 xử lý hồ sơ: Trong vòng 60 phút.
II	Ký gửi tài sản
1	Ký gửi tài sản xe máy và giới thiệu dịch vụ tài chính của Tổ chức tín dụng: Khoản vay được giải ngân bởi Ngân hàng TNHH Một thành viên CIMB Việt Nam (“CIMB”) hoặc Ngân hàng TMCP Quân Đội (“MB”).
	- Loại tài sản ký gửi: Xe máy thuộc quyền sở hữu/sử dụng của khách hàng mà khách hàng ký gửi tại F88. Khách hàng được mượn lại tài sản ký gửi để sử dụng trong thời gian ký gửi nếu có nhu cầu và được thỏa thuận trong Biên bản bàn giao tài sản cho mượn. - Điều kiện ký gửi tài sản: Khách hàng có độ tuổi từ 18 tuổi trở lên, tối đa 60 tuổi đối với nữ và 65 tuổi đối với nam, sở hữu xe máy chính chủ, cụ thể tùy thuộc vào từng đối tượng khách hàng được F88 quy định cụ thể với từng dịch vụ tài chính. - Khách hàng được F88 giới thiệu dịch vụ tài chính của CIMB hoặc MB để thực hiện vay tiêu dùng tại CIMB hoặc MB, trong đó, tài sản ký gửi là một trong các căn cứ để F88 khuyến nghị với CIMB hoặc MB về khoản vay. - Lãi khoản vay do CIMB hoặc MB quy định. - F88 được hưởng phí ký gửi dựa trên giá trị tài sản ký gửi và thời hạn ký gửi. - Kỳ hạn: Từ 03 tháng đến 24 tháng, tùy theo từng gói sản phẩm. - Phương thức trả nợ: Trả gốc, lãi và phí ký gửi hàng kỳ, hoặc, trả lãi và phí ký gửi hàng kỳ, gốc trả cuối kỳ.

	- Thời gian F88 xử lý hồ sơ: Trong vòng 30 - 45 phút.
2	Ký gửi tài sản ô tô và giới thiệu dịch vụ tài chính của Tổ chức tín dụng: Khoản vay được giải ngân bởi CIMB hoặc MB.
	- Loại tài sản ký gửi: Ô tô thuộc quyền sở hữu/sử dụng của khách hàng mà khách hàng ký gửi tại F88. Khách hàng được mượn lại tài sản ký gửi để sử dụng trong thời gian ký gửi nếu có nhu cầu và được thỏa thuận trong Biên bản bàn giao tài sản cho mượn. - Điều kiện ký gửi tài sản: Khách hàng có độ tuổi từ 18 tuổi trở lên, tối đa 60 tuổi đối với nữ và 65 tuổi đối với nam, sở hữu ô tô chính chủ, cụ thể tùy thuộc vào từng đối tượng khách hàng được F88 quy định cụ thể với từng dịch vụ tài chính. - Khách hàng được F88 giới thiệu dịch vụ tài chính của CIMB hoặc MB để thực hiện vay tiêu dùng tại CIMB hoặc MB, trong đó tài sản ký gửi là một trong các căn cứ để F88 khuyến nghị với CIMB hoặc MB về khoản vay. - Lãi khoản vay do CIMB hoặc MB quy định. - F88 được hưởng phí ký gửi dựa trên giá trị tài sản ký gửi và thời hạn ký gửi. - Kỳ hạn: Từ 03 tháng đến 36 tháng, tùy theo từng gói sản phẩm. - Phương thức trả nợ: Trả gốc, lãi và phí ký gửi hàng kỳ hoặc trả gốc cuối kỳ, lãi và phí ký gửi trả hàng kỳ. - Thời gian F88 xử lý hồ sơ: Trong vòng 60 phút.

Nguồn: F88

2.9.3. Sửa đổi và cập nhật về Sản phẩm hợp tác giữa F88 và CIMB tại Mục 8.1.2.(b) Bản Cáo Bạch

Sản phẩm hợp tác giữa F88 và Tổ chức tín dụng (CIMB/MB)

Ngoài các sản phẩm, dịch vụ cho vay cầm đồ do F88 cung cấp, F88 còn hợp tác với các Tổ chức tín dụng để giới thiệu dịch vụ tài chính của các tổ chức này, giúp cho khách hàng thêm lựa chọn và giải pháp để giải quyết nhu cầu tài chính. Theo đó, thông tin về sản phẩm này như sau:

- Đối tượng: Khách hàng có nhu cầu vay vốn và đáp ứng các tiêu chí thẩm định của CIMB hoặc MB. Ví dụ về tiêu chí thẩm định như: Lịch sử tín dụng tốt (không có nợ xấu tại CIC); Có thu nhập ổn định và chứng minh được khả năng trả nợ; Mục đích vay vốn rõ ràng, hợp pháp; Các điều kiện khác (ví dụ: độ tuổi, nơi cư trú...); Giá trị tài sản bảo đảm phù hợp với khoản vay (hiện tại áp dụng cho tài sản bảo đảm là ô tô, xe máy);...
- Vai trò mỗi bên:
 - CIMB/MB: Đóng vai trò là đơn vị thẩm định khoản vay và cung cấp vốn vay.
 - F88: Đóng vai trò là đơn vị nhận ký gửi, quản lý tài sản ký gửi và hỗ trợ kết nối khách hàng với CIMB/MB.
- Hợp đồng ký với khách hàng:
 - Khách hàng ký hợp đồng vay vốn trực tiếp với CIMB/MB.

- Khách hàng ký hợp đồng ký gửi tài sản với F88. Theo đó, F88 được khách hàng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp khách hàng không trả được nợ.
- Khách hàng thanh toán:
 - Nợ gốc và lãi vay cho CIMB/MB theo quy định trong hợp đồng vay.
 - Các loại phí cho F88, bao gồm: Phí quản lý tài sản ký gửi; Phí dịch vụ (nếu có).
 - Các loại phí khác.
- Cam kết của F88 theo thỏa thuận hợp tác chiến lược với các Tổ chức tín dụng: F88 cam kết mua lại các khoản nợ mà khách hàng đã vay của mỗi Tổ chức tài chính như sau:
 - Đối với các khoản nợ của CIMB: Các khoản nợ quá hạn thanh toán từ 89 ngày trở lên;
 - Đối với các khoản nợ của MB: Các khoản nợ do MB đề xuất tối thiểu từ ngày 31 tính từ ngày mà khoản nợ đó bị quá hạn hoặc vào ngày do MB và F88, tùy trường hợp, thỏa thuận.
- Quy trình triển khai sản phẩm: Quy trình triển khai sản phẩm hợp tác với CIMB/MB tương tự như quy trình dịch vụ cầm đồ thông thường của F88 và được tích hợp trên hệ thống công nghệ của F88. Điểm khác biệt chính là CIMB/MB sẽ trực tiếp thẩm định khách hàng dựa trên các tiêu chí riêng của ngân hàng trên cơ sở thông tin do F88 cung cấp và các nguồn thông tin khác.

2.10. Cập nhật về Vị thế và Triển vọng phát triển của Tổ Chức Phát Hành trong ngành tại Mục IV.8.5 Bản Cáo Bạch

2.10.1. Vị thế của Tổ Chức Phát Hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Cập nhật về số liệu tại nội dung “Thương hiệu được ghi nhận và đánh giá cao”

Theo thống kê của F88, tính đến hết tháng 12/2025, hệ thống phòng giao dịch F88 đã phục vụ hơn 1.290.127 khách hàng sử dụng dịch vụ cầm đồ, trong đó năm 2025, F88 đã phục vụ hơn 444.000 khách hàng. 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 64%. Tại thời điểm 31/12/2025, tổng giá trị dư nợ cho vay cầm cố của Công ty đạt khoảng 5.700 tỷ đồng.

Hiện tại, F88 đang dẫn đầu thị trường với khoảng 950 phòng giao dịch (tính đến cuối năm 2025) 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 33: Một số chuỗi cầm đồ tại Việt Nam

Thương hiệu	Năm thành lập	Số cửa hàng/phòng giao dịch
F88	2013	952
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

Cập nhật về nội dung “Đội ngũ nhân viên được đào tạo chuyên nghiệp, gắn bó lâu dài với Công ty”

Trong chiến lược tăng trưởng dài hạn, F88 xác định nguồn nhân lực chất lượng cao, môi trường làm việc bền vững và văn hóa doanh nghiệp sâu sắc là lợi thế cạnh tranh lớn nhất. Đến năm 2025, Công ty duy trì đội ngũ hơn 4.700 cán bộ nhân viên trên toàn hệ thống, được đào tạo liên tục về nghiệp vụ tài chính, quản trị rủi ro, chuẩn mực đạo đức và kỹ năng phục vụ khách hàng, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và uy tín thương hiệu.

Các kết quả khảo sát độc lập cho thấy mức độ hài lòng, gắn kết và niềm tin của đội ngũ F88 duy trì ở mức rất cao và ổn định qua các năm:

- Chỉ số Hạnh phúc Nguồn nhân lực đạt 86%, cao hơn mức trung bình thị trường lao động Việt Nam là 82% (Khảo sát Anphabe 2025), phản ánh sự phù hợp giữa chiến lược nhân sự, lộ trình nghề nghiệp và kỳ vọng của người lao động.
- 96% cán bộ nhân viên khẳng định F88 là Nơi làm việc xuất sắc, tăng 3% so với năm 2023 (Khảo sát Great Place to Work 2025), cho thấy mức độ tin cậy, gắn kết cao của đội ngũ với doanh nghiệp.
- Đặc biệt, kết quả khảo sát chuyên sâu theo mô hình Great Place to Work cho thấy điểm trung bình các chỉ số đạt 91%, với các nhóm yếu tố cốt lõi như hành vi lãnh đạo, sự tôn trọng, công bằng, chính trực, tinh thần đồng đội và hỗ trợ đều duy trì ở mức cao. Đây là các yếu tố trực tiếp tác động đến khả năng giữ chân nhân sự, chất lượng thực thi chiến lược và kiểm soát rủi ro vận hành trong lĩnh vực tài chính.

Những kết quả trên được ghi nhận thông qua 03 giải thưởng uy tín cấp về môi trường làm việc trong năm 2025, bao gồm:

- HR Excellence – Hạng mục Gắn kết Nhân viên, ghi nhận hiệu quả chiến lược quản trị con người;
- Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam, xếp hạng 06 trong nhóm ngành Dịch vụ – Tài chính (khối Doanh nghiệp vừa);
- Doanh nghiệp có Nguồn Nhân lực Hạnh phúc, với mức độ hài lòng tổng thể về nhu cầu nghề nghiệp của đội ngũ đạt 91%.

Các thành tích này cho thấy F88 không chỉ xây dựng được một môi trường làm việc tích cực, mà còn thiết lập được nền tảng nhân sự bền vững, hỗ trợ trực tiếp cho mục tiêu tăng trưởng dài hạn, nâng cao chất lượng dịch vụ và củng cố niềm tin của khách hàng, đối tác và nhà đầu tư.

2.10.2. Triển vọng phát triển của ngành

Cập nhật về triển vọng phát triển của thị trường tài chính tiêu dùng tại Việt Nam:

Thị trường tài chính tiêu dùng nhiều triển vọng phát triển: Nền kinh tế Việt Nam đang thể hiện một sức bật và khả năng phục hồi ấn tượng, tạo ra một môi trường kinh tế vĩ mô thuận lợi cho sự phát triển của thị trường tiêu dùng và các dịch vụ tài chính đi kèm. Sự tăng trưởng kinh tế vĩ mô đã chuyển hóa trực tiếp thành sự cải thiện về thu nhập và mức sống của người dân. Cụ thể, GDP bình quân đầu người năm 2025 đạt 5.026 USD, tăng 326 USD so với năm 2024 và 703 USD so với năm 2023³, và Chính phủ đặt mục tiêu phấn đấu đạt 5.400 - 5.500 USD⁴ vào năm 2026. Song song đó, việc duy trì lạm phát ở mức kiểm soát cũng giúp cho việc bảo vệ sức mua thực tế của người dân và tạo điều kiện cho chi tiêu tăng trưởng bền vững. Các yếu tố này cấu thành một quá trình tích cực: tăng trưởng kinh tế thúc đẩy tăng thu nhập, từ đó củng cố niềm tin của người tiêu dùng và kích thích chi tiêu, tạo ra nhu cầu ngày càng lớn đối với các sản phẩm tín dụng. Đồng thời, theo số liệu từ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tổng dư nợ tín dụng trên GDP của Việt Nam nằm ở mức cao trên thế giới (136,9% năm 2023 và 134% năm 2024) nhưng tổng dư nợ cho vay tiêu dùng toàn ngành tính đến cuối năm 2023 ước đạt khoảng 2,8 triệu tỷ đồng (khoảng 110 tỷ USD), chỉ chiếm hơn 10% GDP, thấp hơn đáng kể so với các quốc gia trong khu vực như Hàn Quốc (hơn 40% GDP) hay Hong Kong (hơn 20%)⁵. Điều này cho thấy rằng thị trường tài chính tiêu dùng ở Việt Nam còn nhiều tiềm năng để khai thác trong tương lai.

2.11. Cập nhật về Chiến lược kinh doanh tại Mục IV.8.7 Bản Cáo Bạch

2.11.1. Tổng quan về chiến lược kinh doanh

Với định hướng trở thành tập đoàn dẫn đầu trong lĩnh vực tài chính bình dân tại Việt Nam, Ban lãnh đạo Công ty đã xây dựng chiến lược và kế hoạch phát triển cho giai đoạn 2025 – 2028 với trọng tâm như sau:

- **Tăng trưởng về số lượng khách hàng:** Công ty hướng đến mục tiêu số lượng khách hàng đạt 3 triệu người vào năm 2028. Để đạt được mục tiêu này, F88 tiếp tục mở rộng kênh phân phối và đẩy mạnh việc cung cấp sản phẩm dịch vụ trên nền tảng đa kênh bao gồm:
 - Kênh phòng giao dịch: Hệ thống F88 sẽ tăng số lượng chuỗi phòng giao dịch về số lượng và độ phủ khắp các tỉnh thành phố. Theo kế hoạch mở rộng chuỗi giai đoạn 2025 - 2028, hệ thống F88 sẽ có 1.500 phòng giao dịch trên khắp cả nước tại cuối năm 2028.
 - Kênh đối tác: Trong giai đoạn 2025 - 2028, F88 tiếp tục kế hoạch mở rộng hợp tác với các đối tác lớn trên toàn quốc để đưa dịch vụ của F88 tiếp cận khách hàng của các đối tác. Đồng thời, F88 mở rộng hợp tác với các công ty viễn thông khác để đẩy

³ Số liệu được trích dẫn tại Thông cáo báo chí tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2024 và Thông cáo báo chí tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2025 do Cục thống kê – Bộ tài chính công bố ngày 06/02/2025 và 06/02/2026

⁴ Chỉ tiêu này được đưa ra trong Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2026 tại Nghị quyết số 244/2025/QH15 của Quốc hội.

⁵ Số liệu được trích dẫn tại Báo Công an nhân dân:” <https://cand.com.vn/doanh-nghiep/co-hoi-vang-cho-doanh-nghiep-tai-chinh-thay-the-i773769/>

manh cho vay hướng đến tập khách hàng của các nhà mạng và tận dụng phân phối sản phẩm dịch vụ trên nền tảng số sẵn có của đối tác.

- Kênh online/nền tảng số: F88 gia tăng tiếp cận khách hàng mục tiêu bằng việc hoàn thiện và phát triển thêm kênh phân phối trực tuyến, ứng dụng cài đặt trên thiết bị di động để khách hàng có thể dễ dàng tìm hiểu thông tin, thực hiện giao dịch và sử dụng các tiện ích, tiến tới hoàn thiện hệ sinh thái để hướng đến mô hình ngân hàng số trong tương lai.
- **Nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm tăng trải nghiệm của Khách hàng:** F88 thành lập riêng Trung tâm phân khúc để thực hiện các khảo sát, đo lường và phân tích số liệu định kỳ nhằm thiết kế và cải tiến hành trình khách hàng tối ưu tại từng điểm chạm, tăng tỷ lệ khách hàng quay lại và giới thiệu sản phẩm dịch vụ của F88, tăng tỷ lệ bán chéo giữa các sản phẩm, tăng tái tục hợp đồng.
- **Kế hoạch về con người:** Trong hành trình phát triển của mình, F88 luôn đặt mục tiêu con người là yếu tố then chốt cho sự thành công trong kinh doanh. F88 liên tục xây dựng và triển khai các chương trình đào tạo, chương trình gắn kết đội ngũ nhằm đưa các giá trị văn hóa doanh nghiệp thấm nhuần vào các cán bộ nhân viên trong Công ty. Kế hoạch nhân sự sắp tới là duy trì Top 100 doanh nghiệp hấp dẫn nhất trên thị trường thông qua các mục tiêu cụ thể về môi trường làm việc, đãi ngộ để tạo động lực cao, dịch vụ nhân sự và phát triển con người.
- **Phát triển sản phẩm:** Sản phẩm được thiết kế và phát triển để đáp ứng linh hoạt nhu cầu của khách hàng, duy trì tính cạnh tranh về giá so với các đối thủ cạnh tranh và thích ứng với điều kiện thị trường. Ngoài ra, F88 sẽ triển khai cung cấp các sản phẩm bảo hiểm vi mô được thiết kế mang tính chất “may đo” phù hợp với đặc tính của phân khúc khách hàng F88.
- **Nâng cao năng lực quản trị rủi ro:** Hoạt động quản trị rủi ro của F88 được thiết kế dựa trên khung chuẩn mực quốc tế như COSO ERM và ISO. Mô hình quản trị rủi ro tập trung vào 05 nội dung gồm xây dựng chiến lược về quản trị rủi ro, phân tích rủi ro, thiết kế sản phẩm, quy trình thẩm định và quản lý tài sản.
- **Phát triển nền tảng công nghệ:** Đẩy mạnh tốc độ về chuyển đổi số, tự động hóa các bước trong quy trình, xây dựng nền tảng phân phối bảo hiểm, phát triển ứng dụng để cung cấp khoản vay, mô hình/hệ thống chấm điểm tín dụng khách hàng, hệ thống eKYC, xây dựng hệ thống dữ liệu tập trung,... là những nội dung sẽ được F88 dự kiến triển khai trong thời gian tới.

2.11.2. Thời gian dự kiến thực hiện

Công ty tập trung thực hiện chiến lược kinh doanh trên trong giai đoạn 2025 – 2028.

2.11.3. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến

- **Đối với nguồn vốn:** F88 luôn bám sát tình hình triển khai kinh doanh để đảm bảo linh hoạt cân đối nguồn và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn vốn. Thực tế trong năm 2024 và 2025, nguồn vốn huy động qua vốn vay từ phát hành trái phiếu và vốn vay từ các tổ chức tài chính quốc tế chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nguồn vốn của F88. Trong thời gian tới, hai kênh huy động vốn này tiếp tục là nguồn vốn chủ lực của F88 để thực hiện các chiến lược, kế hoạch đã đề ra. Để đảm bảo tính bền vững, ổn định của nguồn vốn và giảm thiểu được chi

phí tài chính, F88 cùng Công ty mẹ sẽ chủ động tìm kiếm, làm việc với các đối tác tài chính quốc tế nhằm kêu gọi đầu tư, hợp tác và tái cơ cấu dòng vốn trong nước bằng nguồn vốn nước ngoài. Ngoài ra, F88 cũng sẽ chú trọng bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu thông qua (i) phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, (ii) phát hành thêm cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược và (iii) giữ lại lợi nhuận để tái đầu tư.

- **Đối với nguồn lực nhân sự:** Công ty tiếp tục tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao, đồng thời đào tạo nâng cao trình độ nhân sự hiện hữu nhằm đáp ứng sự phát triển của Công ty, đảm bảo hợp lý cơ cấu độ tuổi, xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, gắn bó lâu dài với Công ty.

2.12. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Cổ đông lớn đối với Tổ Chức Phát Hành tại Mục IV.9.3 Bản Cáo Bạch

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2023	2024	2025
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
F88 phải thu lãi cho vay	743	6.165	16.291
F88 phải trả phí dịch vụ tư vấn	4.428	72	4.522
F88 phải thu về cho vay	0	105.839	78.200
<i>Phát sinh trong kỳ</i>			
Phí tư vấn quản lý phát sinh trong kỳ	3.600	3.600	35.390
Phí dịch vụ tư vấn quản lý F88 đã trả	4.400	8.244	33.409
F88 cho vay	0	105.839	0
F88 thu về gốc vay	0	0	27.640
Thu nhập lãi cho vay	0	5.422	10.126
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			
<i>Dư nợ cuối kỳ</i>			
F88 phải thu phí dịch vụ tư vấn	3.786	3.786	3.786
F88 phải thu lãi cho vay	10.916	0	0
F88 phải thu về cho vay	90.462	0	0
<i>Phát sinh trong kỳ</i>			
Thu về gốc vay	0	90.462	0

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2023	2024	2025
Thu về lãi cho vay	0	15.377	0
Thu nhập lãi cho vay	0	4.461	0
Cho vay	23.070	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	0	1.305	9.992
F88 phải thu phí tư vấn quản lý	0	108	345
F88 phải thu phí giới thiệu khách hàng	0	291	2.878

Phát sinh trong kỳ

Phí tư vấn quản lý phát sinh trong kỳ	0	148	1.913
Phí tư vấn quản lý F88 đã thu	0	55	1.830
Doanh thu giới thiệu khách hàng	0	291	11.603
Phí giới thiệu khách hàng F88 đã thu	0	0	9.939
Chi phí dịch vụ xử lý dữ liệu bảo hiểm	0	1.890	18.986
Phí dịch vụ xử lý dữ liệu bảo hiểm F88 đã trả	0	643	12.108

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

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

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

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

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

2.13. 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

2.13.1. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Ông Phùng Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc 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 Phùng Anh Tuấn và những người có liên quan

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2023	2024	2025
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	0	5.189	0
<i>Phát sinh trong kỳ</i>			
Chi phí mua thiết bị	0	1.443	7.257
F88 trả tiền mua thiết bị	0	1.587	2.153
Chi phí dịch vụ công nghệ thông tin	0	2.097	444
F88 trả tiền phí dịch vụ công nghệ thông tin	0	6.481	488
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	0	800	0
<i>Phát sinh trong kỳ</i>			
Chi phí dịch vụ tiện ích	0	4.318	2.812
F88 trả tiền phí dịch vụ tiện ích	0	5.118	2.012
3. CTCP Tập đoàn G - Công ty của người có liên quan đến Ông Phùng Anh Tuấn			
<i>Dư nợ cuối kỳ</i>			
Tiền đặt cọc thuê văn phòng	50.000	0	0
<i>Phát sinh trong kỳ</i>			
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	50.000	0	0

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2023	2024	2025
Chi phí thuê văn phòng và phí dịch vụ tiện ích	250	0	0
Chi phí thuê văn phòng và phí dịch vụ tiện ích đã thanh toán	250	0	0
Nhận hoàn trả tiền đặt cọc thuê văn phòng	0	50.000	0

4. CTCP G-Innovations Việt Nam - Công ty của người có liên quan đến Ông Phùng Anh Tuấn

Dư nợ cuối kỳ

F88 phải trả hợp đồng mua thiết bị	0	1.764	955
------------------------------------	---	-------	-----

Phát sinh trong kỳ

Chi phí thuê mua thiết bị	1.297	2.011	3.906
F88 trả tiền mua thiết bị	1.326	516	4.835
Chiết khấu thanh toán được hưởng	0	10	227

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	0	48	0
------------------------------	---	----	---

Phát sinh trong kỳ

Chi phí dịch vụ	4.939	2.470	1.350
F88 trả tiền phí dịch vụ	5.433	2.669	1.533

6. CTCP Đầu tư F88 - Ông Phùng Anh Tuấn giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT: Trình bày tại Mục IV. 2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật này

7. CTCP Ffintech - Ông Phùng Anh Tuấn giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc: Trình bày tại Mục IV. 2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật này

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 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

2.13.2. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Ông Ngô Quang Hưng - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc 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 Ngô Quang Hưng và những người có liên quan

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2023	2024	2025
Giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Ngô Quang Hưng: Không có			
Giữa Tổ Chức Phát Hành với Người có liên quan đến Ông Ngô Quang Hưng			
1. 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. 2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật này.			
2. CTCP Ffintech - Ông Ngô Quang Hưng giữ chức vụ Thành viên HĐQT: Trình bày tại Mục IV. 2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật này			
3. 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	8.900	8.600
Chi phí lãi vay F88 phải trả	1.372	2.085	2.774
<i>Phát sinh trong kỳ</i>			
Tiền gốc vay F88 đã trả	0	0	300
Chi phí lãi vay	890	892	890
Tiền lãi vay F88 đã trả	0	180	200
- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 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			
2.13.3. 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 2019 đến Nay: Thành viên HĐQT độc lập CTCP Hạ tầng Nước Sài Gòn • 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 2020 đến Nay: Thành viên HĐQT CTCP Arya Consumer • 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 09/2023 đến Nay: Thành viên HĐQT CTCP Dược Aikya • 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	• Thành viên HĐQT độc lập CTCP Hạ tầng Nước Sài Gòn • Tổng Giám đốc đầu tư Quỹ Đầu Tư Việt Nam Oman Investment • Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư F88 • Thành viên HĐQT CTCP Dược Aikya • Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Hạnh Phúc AG • Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư CME Solar • Thành viên HĐQT CTCP Arya Consumer • 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)		
	2023	2024	2025
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. 2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật này.			
2. CTCP Công nghệ Ngôi nhà xanh - Ông Nguyễn Xuân Giao giữ chức vụ Thành viên HĐQT: Trình bày tại Mục IV. 2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật này.			

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 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

2.13.4. Cập nhật thông tin Ông Hamed Shayannasr – Thành viên HĐQT

Năm sinh	: 17/07/1984
Quốc tịch	: Tehran, Iran
Trình độ học vấn	: Kỹ sư
Năng lực chuyên môn	: Kỹ sư phần mềm
Kinh nghiệm công tác	: • Từ 2009 đến 2013: Chuyên gia tại Skandinaviska Enskilda Banken AB • Từ 2013 đến 2016 : Giám đốc công nghệ tại EN World Group • Từ 2016 đến 2017: Giám đốc công nghệ tại iCare Benefits Group • Từ 2017 đến 2022: Giám đốc công nghệ tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam • Từ 2022 đến 2024: Giám đốc Ngân hàng số tại Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh • Từ 04/2025 đến 06/2025: Thành viên Hội đồng Quản trị CTCP Đầu tư F88 • Từ 2024 đến Nay: Tổng giám đốc Công ty TNHH Backbase Việt Nam, Giám đốc AI Công ty Backbase Global • Từ 2024 đến Nay: Thành viên HĐQT Công ty TNHH

Mekong Capital Holding

- Từ 2024 đến Nay: Chuyên gia Tư vấn tại Công ty TNHH Tư vấn Mekong Capital
- Từ 08/2024 đến Nay: Thành viên Hội đồng Quản trị CTCP Kinh doanh F88

Chức vụ đang nắm giữ F88 : Thành viên Hội đồng Quản trị CTCP Kinh doanh F88

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác :

- Tổng giám đốc Công ty TNHH Backbase Việt Nam, Giám đốc AI Công ty Backbase Global

- Từ 2024 đến Nay: Thành viên HĐQT Công ty TNHH Mekong Capital Holding

- Từ 2024 đến Nay: Chuyên gia Tư vấn tại Công ty TNHH Tư vấn Mekong Capital

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 Hamed Shayannasr 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 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 Hamed Shayannasr và những người có liên quan: Không có
- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 của Ông Hamed Shayannasr 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

2.13.5. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh - Thành viên HĐQT 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 Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh và những người có liên quan:

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2023	2024	2025

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.2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật này.

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 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

2.13.6. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Ông Phạm Trần Long – Phó Tổng giám đốc 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 Phạm Trần Long và những người có liên quan: Không có
- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 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

2.13.7. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Ông Nguyễn Đức Đại – Phó Tổng giám đốc 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 Đức Đại và những người có liên quan:

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2023	2024	2025

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.2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật này.

- Lương, thù lao, thưởng trong từ năm 2023 đến năm 2025 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

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

Năm sinh	:	19/05/1973
Quốc tịch	:	Việt Nam
Trình độ học vấn	:	Thạc sỹ
Năng lực chuyên môn	:	Thạc sỹ Tài chính – Luật
Kinh nghiệm công tác	:	• Từ 2013 đến 2017: Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Mirae Asset Prévoir • Từ 2017 đến 2018: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS • Từ 04/2018 đến 10/2022: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Ffintech



- Từ 04/2018 đến 2023: Giám đốc Tài chính CTCP Kinh doanh F88
- Từ 10/2022 đến Nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Kinh doanh F88
- Từ 03/2024 đến Nay: Thành viên HĐQT độc lập CTCP Tập Đoàn G
- Từ 10/2025 đến Nay: Thành viên HĐQT độc lập CTCP Palm Forest Việt Nam

Chức vụ đang nắm giữ F88 : Phó Tổng Giám đốc CTCP Kinh doanh F88

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác :

- Thành viên HĐQT độc lập CTCP Tập Đoàn G
- Thành viên HĐQT độc lập CTCP Palm Forest Việt Nam

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 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 Công Niềm và những người có liên quan:

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2023	2024	2025

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.2.13.1 Bản Thông Tin Cập Nhật này

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 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

2.13.9. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Ông Trần Hà Dũng – Phó Tổng giám đốc 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 Trần Hà Dũng và những người có liên quan: Không có
- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 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

2.13.10. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Ông Nguyễn Hoàng Lương - Kế toán trưởng 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 Hoàng Lương và những người có liên quan:

Tên giao dịch	Dư nợ cuối kỳ/Phát sinh trong kỳ (triệu đồng)		
	2023	2024	2025
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.2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật này			
2. CTCP Ffintech - Ông Nguyễn Hoàng Lương giữ chức vụ Kế toán trưởng: Trình bày tại Mục IV.2.12 Bản Thông Tin Cập Nhật này			
3. Công ty TNHH Thương mại F88 - Ông Nguyễn Hoàng Lương giữ chức vụ Kế toán trưởng: Trình bày tại Mục IV.2.13.2 Bản Thông Tin Cập Nhật này			

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 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

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

Năm sinh : 09/02/1973

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Thạc sĩ

Năng lực chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị kinh doanh quốc tế

Kinh nghiệm công tác :

- Năm 1994: Chuyên viên Tập đoàn Xăng dầu Việt Nam (Petrolimex)
- Từ 1995 đến 1997: Kế toán trưởng Công ty Liên doanh BP Petco
- Từ 1998 đến 2002: Trưởng phòng Tài chính Công ty TNHH Hóa chất PTN
- Từ 2003 đến 2005: Kiểm soát tài chính Schmidt Vietnam Co
- Từ 2006 đến 2008: Kiểm soát nội bộ Total Oils Asia-Pacific Pte Ltd
- Từ 2008 đến 2009: Trưởng phòng điều phối tài chính Total RM Vietnam

- Từ 2010 đến 2012: Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ Total Refining & Marketing Vietnam
- Từ 2005 đến 2020: Trưởng Ban Kiểm soát Ngân hàng PGBank
- Từ 2022 đến tháng 06/2025: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán CTCP Đầu tư F88
- Từ 06/2023 đến Nay: Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Kinh doanh F88

Chức vụ đang nắm giữ F88 : Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Kinh doanh F88

Chức vụ đang nắm giữ tại : Không có
tổ chức khác

Số lượng, tỷ lệ sở hữu :

- Sở hữu cá nhân: Ông Nguyễn Quốc Trung sở hữu 0 cổ phần, chứng khoán tại F88 của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ
- 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 2023 đến năm 2025 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

2.13.12. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Bà Phạm Thị Hương Giang - Thành viên Ban Kiểm soát 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 Bà Phạm Thị Hương Giang và những người có liên quan: Không có
- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 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

2.13.13. Cập nhật Lợi ích có liên quan của Ông Nguyễn Xuân Bình - Thành viên ban kiểm soát 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 Bình và những người có liên quan: Không có

- Lương, thù lao, thưởng từ năm 2023 đến năm 2025 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

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

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

Tính đến thời điểm lập Bản Thông Tin Cập Nhật này, 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 này.

2.14.2. 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 x 2 = 245,2m ² - Tổng Diện tích sàn xây dựng 2 lô theo Hồ Sơ Chứng Minh Quyền Cho Thuê đính kèm là: 528,70 x 2 = 1,057,4 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	150m ²	Từ ngày 15/01/2025 đến ngày 14/06/2026	15.972.000 đồng/tháng	874/42 Tân Kỳ Tân Quý, Phường Bình Hưng Hòa, TP. Hồ Chí Minh

Hợp đồng thuê (Số/Ngày tháng năm/Bên cho thuê)	Diện tích	Thời hạn thuê đất	Đơn giá thuê đất	Địa chỉ thuê đất
Bên cho thuê: Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ TVI				
Số HĐ: N01A-206-2-1/HĐT/HOÀNG GIANG/2023	209,6m2	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	200m2	Từ ngày 01/02/2023 đến hết ngày 30/06/2026	60.000.000 đồng/tháng	Phòng 206, tầng M, tòa nhà N01A, số 275 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Tp. Hà Nội
Số HĐ: N01A-206-1/HĐT/HOÀNG GIANG/2023	87,6m2	Từ ngày 01/02/2023 đến hết ngày 30/06/2026	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/HOÀN G GIANG/2025	221 m2	01/06/2025 đến hết ngày 01/06/2026	80.320.240 đồng/tháng	Phòng 206, tầng M, tòa nhà N01A, số 275 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Tp. Hà Nội

Nguồn: F88

2.14.3. 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 Lendable SPC, Lion Asia VIII (RB) Limited 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).

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

F88 đã ký 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 và được ghi nhận là các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán như sau:

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
Hợp đồng mua bán ngoại tệ kỳ hạn	44.700.000	54.387.486
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	34.700.000	30.969.993
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	5.000.000	0
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	5.000.000	23.417.493
Hợp đồng hoán đổi tiền tệ	34.449.940	7.987.486
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	33.449.955	7.987.486
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	999.985	0
Hợp đồng hoán đổi tiền tệ chéo	13.249.900	38.887.493
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	0	10.887.493
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	13.249.900	28.000.000

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025 của F88

- Cam kết thực hiện nghĩa vụ theo Thỏa thuận Hợp tác Chiến lược giữa F88 và CIMB

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

Loại nợ	Số lượng hợp đồng trên sổ sách của CIMB	Số tiền gốc vay trên sổ sách của CIMB (triệu đồng)	Lãi và phí dự thu trên sổ sách của CIMB (triệu đồng)
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

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025 của F88

- Cam kết thực hiện nghĩa vụ theo Thỏa thuận Hợp tác Chiến lược giữa F88 và MB

Theo Hợp đồng nguyên tắc liên quan đến hoạt động mua, bán nợ ký kết ngày 08/12/2025 giữa F88 và MB, MB cam kết ưu tiên bán nợ cho F88 và F88 sẽ mua lại toàn bộ các khoản nợ do

MB đề xuất tối thiểu từ ngày thứ ba mươi mốt (31) tính từ ngày mà khoản nợ đó bị quá hạn hoặc vào ngày do MB và F88, tùy trường hợp, thỏa thuận. Các khoản nợ do MB đề xuất bán lại thuộc tập khách hàng mà F88 đã thực hiện hoạt động hỗ trợ xử lý thông tin cho MB theo Thỏa thuận Hỗ trợ xử lý thông tin ký giữa MB và F88 vào ngày 16/06/2025. 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 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 đồng)	Lãi và phí dự thu trên sổ sách của MB (triệu đồng)
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

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025 của F88

2.15. Cập nhật về Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá tại Mục VI.5 Bản Cáo Bạch

- Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá và giá trị trái phiếu dự kiến chào bán của từng đợt theo mệnh giá không có thay đổi so với thông tin trong Bản Cáo Bạch
- Bổ sung nội dung về giá trị trái phiếu dự kiến chào bán của từng đợt theo mệnh giá trên vốn chủ sở hữu như sau:

TT	Đợt chào bán	Tên trái phiếu	Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá (GTTP)	Tỷ lệ GTTP/VCSH (*)
1	Đợt 1	Trái Phiếu F88BOND.PO.01	300.000.000.000 đồng	0,12
2	Đợt 2	Trái Phiếu F88BOND.PO.02	300.000.000.000 đồng	0,12
3	Đợt 3	Trái Phiếu F88BOND.PO.03	400.000.000.000 đồng	0,16
Tổng			1.000.000.000.000 đồng	0,40

(*) Tỷ lệ giá trị trái phiếu dự kiến chào bán của từng đợt theo mệnh giá trên vốn chủ sở hữu (VCSH) được tính trên số liệu VCSH theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 của F88.

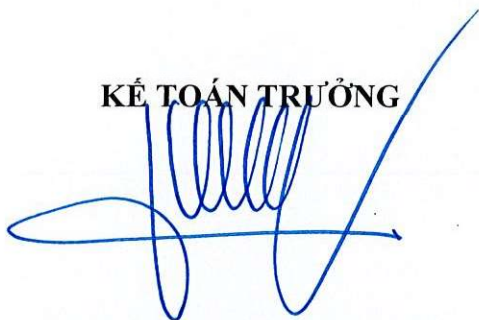
Để làm rõ, tổng giá trị chào bán theo mệnh giá của từng đợt chào bán (đợt 2, đợt 3) thực tế bao gồm tổng giá trị mệnh giá Trái Phiếu dự kiến chào bán ban đầu (như nêu trên) cộng với tổng giá trị theo mệnh giá Trái Phiếu không chào bán hết của đợt chào bán liền trước đó.

V. CHỮ KÝ

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 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 TỔNG 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/Tổ Chức Tư Vấn	: 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	: Bản thông tin cập nhật Bản Cáo Bạch được lập ngày 17/03/2026
CIMB	: Ngân hàng TNHH Một thành viên CIMB Việt Nam
CTCP	: Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	: Đại Hội đồng Cổ đông
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
TMCP	: Thương mại Cổ phần
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn

VII. CÁC TÀI LIỆU BỔ SUNG

1. 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, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 23/01/2026
2. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2025.

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	59
VI. DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	60
VII. CÁC TÀI LIỆU BỔ SUNG	60

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

DANH MỤC BIỂU ĐỒ, BẢNG BIỂU

Biểu đồ 1: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Kinh doanh F88.....	33
Bảng 1: Cơ cấu doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính của F88.....	3
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 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.....	11
Bảng 11: Doanh thu của F88 theo thị trường hoạt động.....	12
Bảng 12: Các hợp đồng đầu ra lớn từ năm 2023 đến hiện tại.....	12
Bảng 13: Các hợp đồng đầu vào lớn từ năm 2023 đến hiện tại.....	13
Bảng 14: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của F88.....	15
Bảng 15: Tình hình công nợ của F88.....	16
Bảng 16: Các khoản phải thu của F88.....	17
Bảng 17: Cơ cấu dư nợ phải thu về cho vay theo kỳ hạn.....	18
Bảng 18: Cơ cấu dư nợ theo từng sản phẩm cầm đồ của F88.....	19
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.....	20
Bảng 21: Chi tiết vay ngắn hạn và dài hạn.....	21
Bảng 22: Chi tiết các khoản vay nước ngoài.....	22
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.....	23
Bảng 24: Chi tiết Danh mục đầu tư chung và đầu tư riêng tại ngày 31/12/2025.....	23
Bảng 25: Tỷ lệ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu.....	24
Bảng 26: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.....	24
Bảng 27: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của F88 trong giai đoạn 2023-2025.....	25
Bảng 28: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành.....	27
Bảng 29: Chặng đường phát triển của F88 trong năm 2025.....	31
Bảng 30: Những giải thưởng tiêu biểu Tổ Chức Phát Hành được nhận.....	31

Bảng 31:	Các trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm 17/03/2026.....	34
Bảng 32:	Các sản phẩm, dịch vụ đang áp dụng triển khai tại F88	36
Bảng 33:	Một số chuỗi cầm đồ tại Việt Nam	39
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	57
Bảng 36:	Số dư các khoản nợ của 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]

