

**CTCP CHỨNG KHOÁN  
KIẾN THIẾT VIỆT NAM  
VIETNAM CONSTRUCTION  
SECURITIES JSC**

Số/No: 72/2025/CV-CSI  
(V/v Giải trình biến động LN sau thuế TNDN  
của Quý III/2025 so với Quý III/2024 và LNST Quý  
III/2025 lãi)  
(Explanation for the fluctuations in post-tax profit)

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025  
Ha Noi, October 20, 2025

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước /State Securities Commission of VietNam  
To: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam /Vietnam Exchange  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội /Hanoi Stock Exchange

Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam (CSI) xin gửi lời chào trân trọng đến Quý Ủy ban và Quý Sở!

*Vietnam Construction Securities JSC., (CSI) extends our respectful greetings to the Authorities!*

Theo quy định tại khoản 4 Điều 14 của Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CSI xin giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý III năm 2025 so với Quý III năm 2024 và Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý II năm 2025 lãi, chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này hoặc ngược lại như sau:

*Pursuant to Clause 4, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, providing guidelines on information disclosure in the securities market, CSI hereby provides an explanation for the fluctuations in post-tax profit of Q3 2025 compared to Q3 2024 and provide an explanation regarding the net profit after tax in Q3/2025, which recorded a profit, shifting from a loss in the same period of the previous year, as follows:*

1. **Biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý III năm 2025 so với Quý III năm 2024**  
*Provides an explanation for the fluctuations in post-tax profit of Q3 2025 compared to Q3 2024:*

| Nội dung<br>Content  | Quý III/2025<br>(VNĐ)<br>Quarter 3 of 2025<br>(VND) | Quý III/2024<br>(VNĐ)<br>Quarter 3 of 2024<br>(VND) | Biến<br>động<br>(%) |
|--|---|---|---------------------|
| Doanh thu hoạt động:<br>Operating revenue:   | 28,107,598,593                                      | 3,936,128,854                                       | 614.09              |
| - Lãi từ các tài sản tài chính ghi nhận thông qua<br>lãi/lỗ (FVTPL)<br>Gains from financial assets recorded through<br>profit/loss (FVTPL) | 24,287,331,688                                      | 2,930,833,249                                       | 728.68              |
| - Lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn<br>(HTM)<br>Gains from held to maturity investments (HTM)                               | 328,273,973   | 632,877   | 51770               |

|  |                |                 |         |
|--|----------------|-----------------|---------|
| - Lãi từ các khoản cho vay và phải thu<br>Gains from loans and receivables   | 189,260,395    | 114,246,612     | 65.66   |
| - Doanh thu nghiệp vụ môi giới chứng khoán<br>Revenue from securities brokerage  | 3,151,019,614  | 854,571,046     | 268.73  |
| - Doanh thu lưu ký chứng khoán<br>Revenue from securities custody  | 119,164,326    | 31,497,131      | 278.33  |
| - Thu nhập hoạt động khác<br>Other operating income  | 32,548,597     | 4,347,939       | 648.6   |
| Chi phí hoạt động:<br>Operating expenses   | 15,295,685,276 | 2,273,451,295   | 572.80  |
| - Lỗ các tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi lỗ<br>(FVTPL)<br>Losses on financial assets recorded through profit<br>or loss (FVTPL) | 12,093,734,986 | 477,796,767     | 2431.25 |
| - Chi phí hoạt động tự doanh<br>Proprietary trading expenses   | 103,233,500    | 262,124,429     | (60.62) |
| - Chi phí nghiệp vụ môi giới chứng khoán<br>Securities brokerage expenses  | 2,981,898,924  | 1,425,010,299   | 109.25  |
| - Chi phí nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán<br>Securities investment consulting expenses   | 58,395,000     | 61,200,000      | (4.58)  |
| - Chi phí lưu ký chứng khoán<br>Securities custody expenses  | 58,422,866     | 47,319,800      | 23.46   |
| Doanh thu hoạt động tài chính<br>Revenue from financial operation  | 23,664,101     | 8,585,268       | 175.64  |
| Chi phí quản lý<br>Management expenses   | 5,222,451,121  | 3,379,334,781   | 54.54   |
| Chi phí khác<br>Other expenses   | 511,835,443    | 303,845,093     | 68.45   |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN<br>Accounting profit after corporate income tax  | 7,101,290,854  | (2,011,917,047) |         |

#### Nguyên nhân/ Reason:

- Trong Quý III/2025 tận dụng tốt cơ hội thị trường chứng khoán tích cực Công ty cũng đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh do vậy doanh thu hoạt động tăng mạnh so với Quý III/2024 (tăng 614.09%) chủ yếu do khoản lãi các tài sản tài chính (FVTPL) từ hoạt động tự doanh và doanh thu nghiệp vụ môi giới (3,151,019,614 đ) tăng 268.73% so với Quý III/2024, còn các nghiệp vụ kinh doanh khác có mức tăng nhưng không đáng kể;

*In Q3/2025, Taking advantage of the positive stock market opportunities, the Company also promotes business activities the operating revenue increased significantly compared to Q3/2024 (up 614.09%), mainly due to from the Gains from financial assets recorded (FVTPL) from proprietary trading and Revenue from securities brokerage (VND 3,151,019,614) up 268.73% to Q3/2024, other business activities saw some growth but were not significant.*



- Chi phí hoạt động của Công ty Quý III/2025 tăng mạnh 572.8% so với Quý III/2024 chủ yếu do khoản lỗ các tài sản tài chính (FVTPL) từ hoạt động tự doanh;

*The operating expenses of the Company in Q3/2025 rose sharply by 572.8% compared to Q3/2024 from the Losses on financial assets (FVTPL) from proprietary trading.*

- Chi phí quản lý Công ty Quý III/2025 có mức tăng 54.54% so với Quý III/2024;

*The Company's management expenses in Q3/2025 increased by 54.54% compared to Q3/2024*

Doanh thu có mức tăng trưởng mạnh hơn chi phí, do đó đến lợi nhuận sau thuế TNDN Quý III/2025 tăng mạnh so với Quý III/2024.

*Revenue growth is stronger than expenses, as a result the post-tax profit in Q3/2025 rose sharply significantly compared to Q3/2024.*

2. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý III năm 2025 lãi, chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này hoặc ngược lại:

*Provide an explanation regarding the net profit after tax in Q3/2025, which recorded a profit, shifting from a loss in the same period of the previous year:*

| Nội dung<br>Content   | Quý III/2025 (VNĐ)<br>Quarter 3 of 2025<br>(VND) | Quý III/2024 (VNĐ)<br>Quarter 3 of 2024<br>(VND) |
|---|--|--|
| Doanh thu hoạt động:<br>Operating revenue:                              | 28,107,598,593                                   | 3,936,128,854                                    |
| Chi phí hoạt động:<br>Operating expenses                                | 15,295,685,276                                   | 2,273,451,295                                    |
| Chi phí quản lý<br>Management expenses                                  | 5,222,451,121                                    | 3,379,334,781                                    |
| Chi phí khác<br>Other expenses  | 511,835,443                                      | 303,845,093                                      |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN<br>Accounting profit after corporate income tax | 7,101,290,854                                    | (2,011,917,047)                                  |

**Nguyên nhân/ Reason:**

Trong Quý III/2025 doanh thu hoạt động của Công ty tăng mạnh (28,107,598,593 đ) chủ yếu đến từ lãi hoạt động tự doanh (24,287,331,688 đ) và nghiệp vụ môi giới chứng khoán (3,151,019,614 đ). Chi phí hoạt động Công ty Quý III/2025 cũng tăng chủ yếu do khoản lỗ từ tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi lỗ (FVTPL) (12,093,734,986 đ), còn lại chi phí quản lý và chi phí khác Quý III/2025 có mức biến động không đáng kể so với Quý III/2024.

*In Q3/2025, the Company's operating revenue increased significantly (VND 28,107,598,593), mainly driven by proprietary trading gains (VND 24,287,331,688) and revenue from revenue from securities brokerage (VND 3,151,019,614). Operating expenses in Q3/2025 also increased, primarily due to losses from financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL) (VND 12,093,734,986). Meanwhile, general and administrative expenses and other expenses in Q3/2025 showed no significant changes compared to Q3/2024.*

→ Doanh thu có mức tăng trưởng mạnh đủ bù đắp chi phí do đó dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN Quý III/2025 có lãi.

*Revenue was sufficient to cover expenses, resulting in a net profit after tax in Q3/2025*

Vậy, CSI xin báo cáo để Quý Ủy ban và Quý Sở được biết!

*We hereby sincerely report!*

*Best Regards,*

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above;
- Lưu P.HCNS/office filled.

**CTCP CHỨNG KHOÁN KIẾN THIẾT VIỆT NAM**  
**VIETNAM CONSTRUCTION SECURITIES JSC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**GENERAL DIRECTOR**



**HOÀNG XUÂN HÙNG**