

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

Số/No: 14 /2026/CV-CSI
(V/v Giải trình biến động LN sau thuế TNDN
của năm 2025 so với năm 2024 và LNST 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 27 tháng 03 năm 2026
Ha Noi, March 27, 2026

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 năm 2025 so với năm 2024 và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2025 có lãi, chuyển lỗ ở cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này, 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 2025 compared to 2024 and the after-tax profit for 2025 shows a profit, carrying forward a loss from the same period of the previous year to a profit in this period, as follows:

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

Nội dung Content	Năm 2025 (VNĐ) Year 2025 (VND)	Năm 2024 (VNĐ) Year 2024 (VND)	Biến động (%)
Doanh thu hoạt động: Operating revenue:	83,429,641,487	11,514,698,052	624.55
- Lãi từ các tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi/lỗ (FVTPL) Gains from financial assets recorded through profit/loss (FVTPL)	58,615,117,738	5,366,551,534	992.23
- Lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (HTM) Gains from held to maturity investments (HTM)	906,628,577	122,015,069	643.05
- Lãi từ các khoản cho vay và phải thu Gains from loans and receivables	679,864,414	400,539,517	69.74

- Doanh thu nghiệp vụ môi giới chứng khoán Revenue from securities brokerage	9,617,330,193	2,625,937,346	266.24
- Doanh thu nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán Revenue from securities investment consultancy	13,216,894,954	2,742,520,648	381.93
- Doanh thu lưu ký chứng khoán Revenue from securities custody	229,930,787	119,312,495	92.71
- Thu nhập hoạt động khác Other operating income	163,874,824	137,821,443	18.90
Chi phí hoạt động: Operating expenses	53,855,163,059	11,432,382,215	371.08
- Lỗ các tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi lỗ (FVTPL) Losses on financial assets recorded through profit or loss (FVTPL)	43,450,564,921	5,281,010,359	722.77
- Chi phí dự phòng tài sản tài chính, xử lý tổn thất các khoản phải thu khó đòi và lỗ suy giảm tài sản tài chính và chi phí đi vay của các khoản cho vay Provisions for financial assets, handling of losses from bad receivables and impairment of financial assets and borrowing costs of loans	(168,367,616)	168,367,616	
- Chi phí hoạt động tự doanh Proprietary trading expenses	745,184,549	764,078,008	(2.47)
- Chi phí nghiệp vụ môi giới chứng khoán Securities brokerage expenses	9,378,739,970	4,797,871,138	95.48
- Chi phí nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán Securities investment consulting expenses	231,827,454	244,800,000	(5.3)
- Chi phí lưu ký chứng khoán Securities custody expenses	217,213,781	176,255,094	23.24
Doanh thu hoạt động tài chính Revenue from financial operation	57,945,572	21,471,748	169.87
Chi phí quản lý Management expenses	18,781,261,576	13,449,198,712	39.65
Thu nhập khác Other income		319,070	
Chi phí khác Other expenses	2,347,833,858	1,199,115,397	95.80
Lợi nhuận sau thuế TNDN Accounting profit after corporate income tax	7,515,012,850	(14,544,207,454)	

Nguyên nhân/ Reason:

- Trong năm 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 năm 2025 (tăng 624.55%) chủ yếu do khoản lãi các tài sản tài chính (FVTPL) từ hoạt động tự doanh tăng 992.23%, doanh thu nghiệp vụ tư vấn

đầu tư chứng khoán (13,216,894,954 đ) tăng 381.93% và doanh thu nghiệp vụ môi giới (9,617,330,193 đ) tăng 266.24% so với năm 2024, còn các nghiệp vụ kinh doanh khác có mức tăng trưởng tốt so với năm 2024;

In 2025, Taking advantage of the positive stock market opportunities, the Company also promotes business activities the operating revenue increased significantly compared to 2024 (up 624.55%), mainly due to from the Gains from financial assets recorded (FVTPL) from proprietary trading up 992.23%, revenue from securities investment consultancy (VND 13,216,894,954) up 381.93% and revenue from securities brokerage (VND 9,617,330,193) up 266.24% to 2024, other business activities showed good growth compared to 2024.

- Chi phí hoạt động của Công ty năm 2025 tăng mạnh 371.08% so với năm 2024 chủ yếu do khoản lỗ các tài sản tài chính (FVTPL) từ hoạt động tự doanh;

The operating expenses of the Company in 2025 rose sharply by 371.08% compared to 2024 from the Losses on financial assets (FVTPL) from proprietary trading.

- Chi phí quản lý Công ty năm 2025 có mức tăng nhẹ 39.65% so với năm 2024 do năm 2025 Công ty có chuyển địa điểm văn phòng nên phát sinh chi phí thuê văn phòng tăng so với năm 2024;

The Company's management expenses in 2025 increased slightly by 39.65% compared to 2024 due to the company relocating its office in 2025, office rental costs have increased compared to 2024.

Doanh thu có mức tăng trưởng tốt trong năm 2025, do đó đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 tăng (có lãi) so với năm 2024.

Revenue is expected to grow well in 2025, therefore after-tax profit in 2025 will increase (be profitable) compared to 2024.

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2025 có lãi, chuyển lỗ ở cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này.**

The after-tax profit for 2025 shows a profit, carrying forward a loss from the same period of the previous year to a profit in this period.

Nội dung Content	Năm 2025 (VNĐ) Year 2025 (VND)
Doanh thu hoạt động: Operating revenue:	83,429,641,487
Chi phí hoạt động: Operating expenses	53,855,163,059
Chi phí quản lý Management expenses	18,781,261,576
Chi phí khác Other expenses	2,347,833,858
Lợi nhuận sau thuế TNDN Accounting profit after corporate income tax	7,515,012,850

Nguyên nhân/ Reason:

Trong năm 2025 doanh thu hoạt động của Công ty tăng mạnh (83,429,641,487 đ) chủ yếu đến từ lãi hoạt động tự doanh (58,615,117,738 đ), nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán (13,216,894,954 đ) và nghiệp vụ môi giới chứng khoán (9,617,330,193 đ). Chi phí hoạt động Công ty năm 2025 cũng tăng chủ yếu do khoản lỗ từ tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi lỗ (FVTPL) (43,450,564,921 đ), còn lại chi phí quản lý và chi phí khác năm 2025 có mức biến động không đáng kể.

In 2025, the Company's operating revenue increased significantly (VND 83,429,641,487), mainly driven by proprietary trading gains (VND 58,615,117,73), revenue from securities investment consultancy (VND 13,216,894,954) and revenue from revenue from securities brokerage (VND (9,617,330,193). Operating expenses in 2025 also increased, primarily due to losses from financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL) (VND 43,450,564,921). Meanwhile, general and administrative expenses and other expenses in 2025 showed no significant.

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

Revenue growth is strong enough to offset costs, resulting in a net profit after corporate income tax in 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