

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

Số/No: 21 /2026/CV-CSI
(V/v Giải trình biến động LN sau thuế TNDN
của Quý I/2026 so với Quý I/2025 và LNST Quý I/2026
lỗ)
(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 04 năm 2026
Ha Noi, April 20, 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 Quý I năm 2026 so với Quý I năm 2025 và Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý I năm 2026 lỗ, 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 Q1 2026 compared to Q1 2025 and provide an explanation regarding the net profit after tax in Q1 2026 showed a loss, as follows:

**1. Biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý I năm 2026 so với Quý I năm 2025
Provides an explanation for the fluctuations in post-tax profit of Q1 2026 compared to Q1 2025:**

Nội dung Content	Quý I/2026 (VNĐ) Quarter 1 of 2026 (VND)	Quý I/2025 (VNĐ) Quarter 1 of 2025 (VND)	Biến động (%)
Doanh thu hoạt động: Operating revenue:	15,534,074,466	6,139,634,392	153.01
- Lãi từ các tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi/lỗ (FVTPL) Gains from financial assets recorded through profit/loss (FVTPL)	14,184,965,079	4,437,735,020	219.64
- Lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (HTM) Gains from held to maturity investments (HTM)	193,773,974	161,253,232	

- Lãi từ các khoản cho vay và phải thu <i>Gains from loans and receivables</i>	353,026,231	90,967,346	
- Doanh thu nghiệp vụ môi giới chứng khoán <i>Revenue from securities brokerage</i>	733,787,168	1,262,162,677	
- Doanh thu nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán <i>Revenue from securities investment consultancy</i>		150,000,000	
- Doanh thu lưu ký chứng khoán <i>Revenue from securities custody</i>	58,402,061	31,615,814	
- Thu nhập hoạt động khác <i>Other operating income</i>	10,119,953	5,900,303	
Chi phí hoạt động: <i>Operating expenses</i>	18,193,403,443	6,943,385,070	162.02
- Lỗ các tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi lỗ (FVTPL) <i>Losses on financial assets recorded through profit or loss (FVTPL)</i>	16,544,671,628	4,668,214,522	254.41
- Chi phí hoạt động tự doanh <i>Proprietary trading expenses</i>	156,459,840	317,606,582	
- Chi phí nghiệp vụ môi giới chứng khoán <i>Securities brokerage expenses</i>	1,406,887,192	1,842,373,714	
- Chi phí nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán <i>Securities investment consulting expenses</i>	32,611,206	64,770,000	
- Chi phí lưu ký chứng khoán <i>Securities custody expenses</i>	52,773,577	50,420,252	
Doanh thu hoạt động tài chính <i>Revenue from financial operation</i>	19,956,495	6,124,707	225.84
Chi phí quản lý <i>Management expenses</i>	5,573,672,537	4,173,258,541	33.56
Chi phí khác <i>Other expenses</i>	557,428,947	432,875,228	28.77
Lợi nhuận sau thuế TNDN <i>Accounting profit after corporate income tax</i>	(8,770,473,966)	(5,403,759,740)	(62.30)

Nguyên nhân/ Reason:

- Trong Quý I/2026 doanh thu hoạt động của Công ty (15,534,074,466 đ) có mức tăng trưởng mạnh 153.01% so với Quý I/205 (6,139,634,392 đ) chủ yếu đến từ hoạt động tự doanh (14,184,965,079 VND) tăng 219.64% so với Quý I/2025 (4,437,735,020 đ), các nghiệp vụ kinh doanh khác Quý I/2026 có mức tăng nhẹ so với Quý I/2025 nhưng không đáng kể;

In Q1/2026, the Company's operating revenue (VND 15,534,074,466) showed strong growth of 153.01% compared to Q1/2025 (VND 6,139,634,392), mainly driven by proprietary trading (VND 14,184,965,079),

which increased by 219.64% compared to Q1/2025 (VND 4,437,735,020). Other business activities in Q1/2026 showed slight but insignificant increases compared to Q1/2025.

- Chi phí hoạt động của Công ty Quý I/2026 cũng tăng mạnh 162.02% so với Quý I/2025 chủ yếu do khoản lỗ các tài sản tài chính (FVTPL) từ hoạt động tự doanh;

The operating expenses of the Company in Q1/2026 rose sharply by 162.02% compared to Q1/2025 from the Losses on financial assets (FVTPL) from proprietary trading.

- Chi phí quản lý Công ty Quý I/2026 có mức tăng nhẹ 33.56% so với Quý I/2025;

The Company's management expenses in Q1/2026 increased slightly by 33.56% compared to Q1/2025.

Do đó đến lợi nhuận sau thuế TNDN Quý I/2026 giảm mạnh 62.30% so với Quý I/2025.

Therefore, the after-tax profit for Q1/2026 will increase slightly (reducing losses) compared to Q1/2025.

2. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý I năm 2026 lỗ.

Provide an explanation regarding the net profit after tax in Q1/2026 showed a loss.

Nội dung Content	Quý I/2026 (VNĐ) Quarter 1 of 2026 (VNĐ)
Doanh thu hoạt động: Operating revenue:	15,534,074,466
Chi phí hoạt động: Operating expenses	18,193,403,443
Chi phí quản lý Management expenses	5,573,672,537
Chi phí khác Other expenses	557,428,947
Lợi nhuận sau thuế TNDN Accounting profit after corporate income tax	(8,770,473,966)



Nguyên nhân/ Reason:

Trong Quý I/2026 doanh thu hoạt động của Công ty tăng mạnh (15,534,074,466 đ) chủ yếu đến từ lãi hoạt động tự doanh (14,184,965,079 đ), các nghiệp vụ khác có mức tăng nhẹ không đáng kể. Chi phí hoạt động Công ty Quý I/2026 cũng tăng mạnh chủ yếu do khoản lỗ từ tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi lỗ (FVTPL) (16,544,671,628 đ), còn lại chi phí quản lý và chi phí khác Quý I/2026 cũng có mức tăng nhẹ.

In Q1/2026, the Company's operating revenue increased significantly (VND 15,534,074,466), mainly due to profits from proprietary trading (VND 14,184,965,079), while other business activities saw only slight increases. The Company's operating expenses in Q1/2026 also increased sharply, primarily due to losses from financial assets recognized through profit and loss (FVTPL) (VND 16,544,671,628), while administrative and other expenses in Q1/2026 also saw slight increases.

→ Doanh thu có mức tăng trưởng nhưng không đủ bù đắp chi phí do đó dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN Quý I/2026 lỗ.

Revenue was insufficient to cover expenses, resulting in a net loss after tax in the fourth Q1/2026.

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 filed.

CTCP CHỨNG KHOÁN KIẾN THIẾT VIỆT NAM
VIETNAM CONSTRUCTION SECURITIES JSC

TỔNG GIÁM ĐỐC

GENERAL DIRECTOR



HOÀNG XUÂN HÙNG