

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

Số/No: 03 /2026/CV-CSI
(V/v Giải trình biến động LN sau thuế TNDN
của Quý IV/2025 so với Quý IV/2024 và LNST Quý
IV/2025 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 01 năm 2026
Ha Noi, January 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 IV năm 2025 so với Quý IV năm 2024 và Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý IV năm 2025 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 Q4 2025 compared to Q4 2024 and provide an explanation regarding the net profit after tax in Q4/2025 showed a loss, as follows:

**1. Biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý IV năm 2025 so với Quý IV năm 2024
Provides an explanation for the fluctuations in post-tax profit of Q4 2025 compared to Q4 2024:**

Nội dung Content	Quý IV/2025 (VNĐ) Quarter 4 of 2025 (VND)	Quý IV/2024 (VNĐ) Quarter 4 of 2024 (VND)	Biến động (%)
Doanh thu hoạt động: Operating revenue:	18,976,093,555	6,166,736,377	207.72
- Lãi từ các tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi/lỗ (FVTPL) Gains from financial assets recorded through profit/loss (FVTPL)	11,180,278,382	2,435,718,285	359.01
- Lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (HTM) Gains from held to maturity investments (HTM)	306,561,645	115,953,425	164.38
- Lãi từ các khoản cho vay và phải thu Gains from loans and receivables	311,813,665	104,844,127	197.41

- Doanh thu nghiệp vụ môi giới chứng khoán Revenue from securities brokerage	2,243,728,217	609,021,211	268.42
- Doanh thu nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán Revenue from securities investment consultancy	4,773,379,874	2,742,520,648	74
- Doanh thu lưu ký chứng khoán Revenue from securities custody	41,690,001	31,305,148	33.17
- Thu nhập hoạt động khác Other operating income	118,641,771	127,373,533	
Chi phí hoạt động: Operating expenses	15,300,354,263	6,395,467,920	139.24
- Lỗ các tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi lỗ (FVTPL) Losses on financial assets recorded through profit or loss (FVTPL)	12,458,530,678	4,655,465,645	167.61
- Chi phí hoạt động tự doanh Proprietary trading expenses	107,931,727	299,888,579	(64.01)
- Chi phí nghiệp vụ môi giới chứng khoán Securities brokerage expenses	2,633,364,874	1,166,296,962	125.79
- Chi phí nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán Securities investment consulting expenses	42,362,454	61,200,000	(30.78)
- Chi phí lưu ký chứng khoán Securities custody expenses	58,164,530	44,249,118	31.45
Doanh thu hoạt động tài chính Revenue from financial operation	15,878,967	11,028,926	44
Chi phí quản lý Management expenses	4,993,050,659	3,739,891,999	33.51
Chi phí khác Other expenses	1,286,835,876	211,463,036	508.54
Lợi nhuận sau thuế TNDN Accounting profit after corporate income tax	(3,405,237,096)	(4,168,738,582)	

Nguyên nhân/ Reason:

- Trong Quý IV/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 IV/2024 (tăng 207.72%) chủ yếu do khoản lãi các tài sản tài chính (FVTPL) từ hoạt động tự doanh, doanh thu nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán (4,773,379,874 đ) tăng 74% và doanh thu nghiệp vụ môi giới (2,243,728,217 đ) tăng 268.42% so với Quý IV/2024, còn các nghiệp vụ kinh doanh khác có mức tăng nhưng không đáng kể;

In Q4/2025, Taking advantage of the positive stock market opportunities, the Company also promotes business activities the operating revenue increased significantly compared to Q4/2024 (up 207.72%), mainly due to from the Gains from financial assets recorded (FVTPL) from proprietary trading, revenue from securities investment consultancy (VND 4,773,379,874) up 74% and revenue from securities

brokerage (VND 2,243,728,217) up 268.42% to Q4/2024, other business activities saw some growth but were not significant.

- Chi phí hoạt động của Công ty Quý IV/2025 tăng mạnh 139.24% so với Quý IV/2024 chủ yếu do khoản lỗ các tài sản tài chính (FVTPL) từ hoạt động tự doanh;

The operating expenses of the Company in Q4/2025 rose sharply by 139.24% compared to Q4/2024 from the Losses on financial assets (FVTPL) from proprietary trading.

- Chi phí quản lý Công ty Quý IV/2025 có mức tăng nhẹ 33.51% so với Quý IV/2024 do Quý IV/2025 Công ty có chuyển địa điểm văn phòng nên phát sinh chi phí thuê văn phòng tăng so với Quý IV/2024;

The Company's management expenses in Q4/2025 increased slightly by 33.51% compared to Q4/2024 due to the company relocating its office in Q4/2025, office rental costs have increased compared to Q4/2024.

Do đó đến lợi nhuận sau thuế TNDN Quý IV/2025 tăng nhẹ (giảm lỗ) so với Quý IV/2024

Therefore, the after-tax profit for Q4/2025 will increase slightly (reducing losses) compared to Q4/2024.

2. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý IV năm 2025 lỗ.

Provide an explanation regarding the net profit after tax in Q4/2025 showed a loss.

Nội dung Content	Quý IV/2025 (VNĐ) Quarter 4 of 2025 (VNĐ)
Doanh thu hoạt động: Operating revenue:	18,976,093,555
Chi phí hoạt động: Operating expenses	15,300,354,263
Chi phí quản lý Management expenses	4,993,050,659
Chi phí khác Other expenses	1,286,835,876
Lợi nhuận sau thuế TNDN Accounting profit after corporate income tax	(3,405,237,096)



Nguyên nhân/ Reason:

Trong Quý IV/2025 doanh thu hoạt động của Công ty tăng mạnh (18,976,093,555 đ) chủ yếu đến từ lãi hoạt động tự doanh (11,180,278,382 đ), nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán (4,773,379,874 đ) và nghiệp vụ môi giới chứng khoán (2,243,728,217 đ). Chi phí hoạt động Công ty Quý IV/2025 cũng tăng chủ yếu do khoản lỗ từ tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi lỗ (FVTPL) (12,458,530,678 đ), còn lại chi phí quản lý và chi phí khác Quý IV/2025 có mức biến động không đáng kể.

In Q4/2025, the Company's operating revenue increased significantly (VND 18,976,093,555), mainly driven by proprietary trading gains (VND 11,180,278,382), revenue from securities investment consultancy (VND 4,773,379,874) and revenue from revenue from securities brokerage (VND 2,243,728,217). Operating expenses in Q3/2025 also increased, primarily due to losses from financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL) (VND 12,458,530,678). Meanwhile, general and administrative expenses and other expenses in Q4/2025 showed no significant.

→ Doanh thu có mức tăng trưởng nhưng không đủ bù đắp chi phí do đó dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN Quý IV/2025 lỗ.

Revenue was insufficient to cover expenses, resulting in a net loss after tax in the fourth Q4/2025.

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