

TCT ĐT PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC
CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI
Số: 182/ CV-HCCI-KTTV

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
o0o

V/v: Giải trình chênh lệch 10% Lợi nhuận sau thuế
của BCTC Quý III/2026

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG
DÂN DỤNG
HÀ NỘI

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
DÂN DỤNG HÀ NỘI
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận
Đống Đa, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
DÂN DỤNG HÀ NỘI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:0100105380
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.19
16:58:01
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.2.0

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Đơn vị: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân Dụng Hà Nội

Địa chỉ: Số 292 Ngõ Văn Chương, Phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu – Quốc Tử
Giám, Thành phố Hà Nội.

Mã số thuế: 0 1 0 0 1 0 5 3 8 0

Người đại diện: Ông Phạm Tiến Điệp Chức vụ: Giám đốc Công ty

- Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 lập ngày 16/10/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội;

Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội giải trình số liệu trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh Quý III năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025	Tăng (+) Giảm (-)	Tỷ lệ %
A	B	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	57.161.394.333	37.201.538.291	19.959.856.042	54%
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	57.161.394.333	37.201.538.291	19.959.856.042	54%
4. Giá vốn hàng bán	11	42.203.151.835	31.909.843.846	10.293.307.989	32%
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	14.958.242.498	5.291.694.445	9.666.548.053	183%
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-	-	-	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	100.639.933	123.328.010	(22.688.077)	-18%
8. Chi phí tài chính	23	-	643.813.276	(643.813.276)	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24	-	643.813.276	(643.813.276)	
9. Chi phí bán hàng	25	190.311.999	-	190.311.999	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.985.939.390	3.036.825.993	(50.886.603)	-2%
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30	11.882.631.042	1.734.383.186	10.148.247.856	585%

12. Thu nhập khác	31	3.665.325.272	3.620.991.546	44.333.726	1%
13. Chi phí khác	32	3.520.661.756	4.068.295.499	(547.633.743)	-13%
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	144.663.516	(447.303.953)	591.967.469	-132%
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	12.027.294.558	1.287.079.233	10.740.215.325	834%
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.405.458.912	257.415.847	2.148.043.065	834%
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60	9.621.835.646	1.029.663.386	8.592.172.260	834%
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	356	38	318	834%

Giải trình nguyên nhân tăng giảm chủ yếu như sau:

- Trong kỳ, Chỉ tiêu Doanh thu, giá vốn ghi nhận mức tăng so với cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân chủ yếu do phát sinh doanh thu từ hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản. Các công trình xây dựng đã được nghiệm thu, hoàn thành theo từng giai đoạn, đáp ứng đầy đủ điều kiện ghi nhận doanh thu theo quy định. Đặc biệt, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại xã An Hồng, Phường Hồng An, TP Hải Phòng đã đủ điều kiện mở bán. Trong kỳ, công ty ghi nhận doanh thu tăng từ mảng hoạt động này. Đây là mảng kinh doanh đem lại hiệu quả và lợi nhuận cao cho công ty.

- Quý III/2026 phát sinh chi phí môi giới bán hàng tại dự án An Hồng nên chỉ tiêu chi phí bán hàng tăng so với cùng kỳ năm ngoái.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội về nguyên nhân biến động các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính Quý III năm 2026.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như K/g;

- Lưu VT, PTV, BPTK

CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI



GIÁM ĐỐC
Phạm Tiến Diệp