

**CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ  
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Số 10-02/2026/CDO/CV

(V.v Giải trình về nguyên nhân biến động LNST trên  
Báo cáo tài chính hợp nhất Q3.2026 so với Q3.2025)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2026

**Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước**

**- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội**

- 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 Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị.

Công ty giải trình đối với biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 biến động chuyển lãi sang lỗ trên BCTC hợp nhất như sau:

| Chỉ tiêu           | Quý 3/2025    | Quý 3/2026     | Biến động |
|--------------------|---------------|----------------|-----------|
| Doanh thu          | 6.398.062.401 | 6.662.236.903  | 4.13%     |
| Giá vốn            | 5.342.382.111 | 5.941.340.677  | 11.21%    |
| LNST BCTC hợp nhất | 896.217.276   | -2.711.892.331 | -403%     |

Quý 3/2026 công ty lỗ **2.711.892.331** đồng, biến động chuyển lãi sang lỗ **403%** so với cùng kỳ Quý 3/2025 do nguyên nhân:

- Doanh thu Quý 3/2026 tăng **264.174.502** đồng tương ứng **4.13%** so với cùng kỳ năm 2025 (biến động tương ứng **29.48%** so với lợi nhuận Quý 3/2025)

- Giá vốn Quý 3/2026 tăng **598.958.566** đồng tương ứng với **11.21%** so với cùng kỳ năm 2025 (biến động tương ứng **66.83%** so với lợi nhuận Quý 3/2025)

- Quý 3/2026 có sự biến động chênh lệch nhiều về tỷ giá ngoại tệ giữa USD/VND; USD/LAK làm doanh thu tài chính giảm **847.683.439** đồng tương ứng với **92.18%** so với cùng kỳ năm 2025. (biến động tương ứng **94.58%** so với lợi nhuận Quý 3/2025). Chi phí tài chính + chi phí quản lý+chi phí khác tăng **2.425.642.104** đồng so với cùng kỳ năm 2025 (biến động tương ứng **270.65%** so với lợi nhuận Quý 3/2025).

Đây là những nguyên nhân chính dẫn đến sự biến động lớn về LNST so với cùng kỳ năm trước của Công ty.

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và phát triển đô thị về biến động hoạt động sản xuất kinh doanh trong BCTC hợp nhất của Công ty.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VT, KT

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TƯ VẤN  
THIẾT KẾ VÀ  
PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, ST=Hà Nội, UID=MST-0102963747  
Reason: I am the author of this document  
Location  
Date: 2026.10.21 11:16:24+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

**CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ  
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



**GIÁM ĐỐC**

*Bùi Xuân Hiếu*