

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

Số 10-01/2026/CDO/CV

(V.v Giải trình về nguyên nhân biến động LNST trên

Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2026 so với cùng kỳ Quý 3/2025)

**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 riêng Quý 3/2026 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 doanh nghiệp Quý 3/2026 trên BCTC riêng chuyển lãi sang lỗ như sau:

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2026	Biến động
LNST BCTC riêng	637.022.977	(1.130.028.911)	-277%

Quý 3/2026 Công ty lỗ **1.130.028.911 đồng** biến động chuyển lãi sang lỗ **277%** so với Quý 3/2025. Nguyên nhân:

Công ty đang tập trung triển khai dự án tại Lào nên công việc kinh doanh khách sạn đã được chuyển giao cho Công ty con vì vậy Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ảnh hưởng từ biến động về tỷ giá ngoại tệ giữa USD/VND quý 3 năm 2026 và năm 2025 lớn, Doanh thu tài chính do đánh giá lại các khoản gốc ngoại tệ giảm **919.553.302 đồng** so với quý 3 năm 2025 (biến động tương ứng **144.35%** so với lợi nhuận Quý 3/2025). Chi phí tài chính do đánh giá lại các khoản gốc ngoại tệ tăng **778.833.312 đồng** (biến động tương ứng **122.26%** so với lợi nhuận quý 3/2025)

Mặt khác, chi phí phát sinh trong kỳ **351.201.123 đồng** là các chi phí về vận hành, tiền lương, Khấu hao TSCĐ, CP khác, ... tăng so với quý 3/2025 là **68.665.274 đồng** (biến động tương ứng **10.78%** so với lợi nhuận Quý 3/2025).

Các yếu tố kể trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế quý 3/2026 so với quý 3/2025 của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và phát triển đô thị biến động chuyển lãi sang lỗ **277%**.

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 riêng 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 11:15:54+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