CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
Date: 2026.11.16 14:01:18 +07'00'

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc
Số: 475/2026/CV/XMC-TCKT V/v: Giải trình LNST lỗ trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2026	*Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2026*

Kính gửi:
- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Quý Cổ đông.

- Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2026 của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai đã lập ngày 30/10/2026;
- Căn cứ văn bản giải trình số 455/2026/CV/XMC-TCKT ngày 30 tháng 10 năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai;
- Căn cứ công văn số 3140/SGDHN-QLNY ngày 10 tháng 11 năm 2026 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc nhắc nhở nghĩa vụ báo cáo và yêu cầu giải trình dấu hiệu vi phạm quy định về nghĩa vụ BCTC quý 3/2026 (đợt 2) với Sở GDCK Hà Nội;

Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai giải trình bổ sung liên quan đến yêu cầu của Sở GDCK Hà Nội.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ báo cáo bị lỗ 2,2 tỷ. Nguyên nhân chính như sau:

Doanh thu thuần quý 3/2026 đạt 415,2 tỷ đồng, lợi nhuận gộp đạt 39,2 tỷ đồng. Do doanh thu sụt giảm so với cùng kỳ năm trước, mức lợi nhuận gộp tạo ra không đủ bù đắp các khoản chi phí phí cố định, chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ.

Trên đây là văn bản giải trình bổ sung của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai. Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai xin trân trọng báo cáo Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và toàn thể Quý cổ đông của Công ty được biết.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- CT HĐQT (để b/c);
- Lưu: VP; TC, KT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Nguyễn Minh Đức

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Đông - Hà Nội.
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 30/9/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VII.1	**415.212.167.980**	622.888.697.431	**1.557.124.710.213**	**1.452.753.735.343**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		415.212.167.980	622.888.697.431	**1.557.124.710.213**	**1.452.753.735.343**
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	375.962.629.803	562.501.785.559	1.452.626.916.573	1.325.719.163.461
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		39.249.538.177	60.386.911.872	**104.497.793.640**	**127.034.571.882**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.4	3.660.540.514	1.530.492.787	25.643.100.922	6.579.571.248
8. Chi phí tài chính	23	VII.5	23.347.425.641	17.638.742.448	*47.639.300.479*	47.708.989.388
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*23.296.246.438*	*17.592.732.283*	*47.583.322.534*	*44.610.664.011*
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8b	1.587.952.119	687.751.990	2.734.682.823	2.043.110.547
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8a	19.157.501.320	35.504.698.198	53.907.748.469	68.060.648.720
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	*27*		123.499.116	(46.010.165)	410.956.763	(46.010.165)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+(22-23)-(25+26)+27)	**30**		(1.059.301.273)	8.040.201.858	**26.270.119.554**	**15.755.384.310**
13. Thu nhập khác	31	VII.6	1.615.377.646	271.260.358	2.544.551.395	931.393.671
14. Chi phí khác	32	VII.7	604.829.290	194.292.523	3.501.040.405	1.285.382.429
15. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		1.010.548.356	**76.967.835**	**(956.489.010)**	**(353.988.758)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		(48.752.917)	8.117.169.693	**25.313.630.544**	**15.401.395.552**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	2.059.301.949	882.149.584	4.958.084.884	2.930.319.759
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		113.009.493	-	339.943.058	117.140.309
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		(2.221.064.359)	**7.235.020.109**	**20.015.602.602**	**12.353.935.484**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(2.585.340.345)	6.617.376.794	18.726.802.003	11.201.687.431
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		364.275.986	617.643.315	1.288.800.599	1.152.248.053

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đỗ Vũ Mai Nhung	Đặng Hồng Lĩnh	Nguyễn Minh Đức