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: 474 /2026/CV/XMC-TCKT V/v: Giải trình LNST lỗ trên báo cáo tài chính riêng quý 3/2026	*Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2026*

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 13:56:39 +07'00'

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 riêng 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 452/2026/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 7,6 tỷ. Nguyên nhân chính như sau:

Doanh thu thuần quý 3/2026 đạt 318,1 tỷ đồng, lợi nhuận gộp đạt 15,4 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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3		Luỹ 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**	VI.01	**318.135.818.039**	**645.362.863.005**	**1.349.163.624.964**	**1.492.605.164.762**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	**10**	VI.03	**318.135.818.039**	**645.362.863.005**	**1.349.163.624.964**	**1.492.605.164.762**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	302.701.874.941	607.172.984.544	1.315.892.046.453	1.426.854.611.513
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		**15.433.943.098**	**38.189.878.461**	**33.271.578.511**	**65.750.553.249**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	2.606.584.150	1.326.569.645	28.163.145.244	11.177.572.581
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	19.164.015.263	12.027.408.446	37.922.553.650	32.480.903.612
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*25.187.497.104*	*13.123.854.283*	*46.472.695.942*	*31.063.973.395*
8. Chi phí bán hàng	25		59.815.512	59.815.512	382.217.454	209.846.536
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6.962.297.086	23.928.957.736	17.326.476.638	35.761.206.946
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh: {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		**(8.145.600.613)**	**3.500.266.412**	**5.803.476.013**	**8.476.168.736**
11. Thu nhập khác	31		506.388.688	59.776.967	1.311.159.794	706.712.785
12. Chi phí khác	32		22.817.460	21.026.478	1.768.866.269	863.282.524
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**483.571.228**	**38.750.489**	**(457.706.475)**	**(156.569.739)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**(7.662.029.385)**	**3.539.016.901**	**5.345.769.538**	**8.319.598.997**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	0	190.230.748	0	895.859.067
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.08	0	0	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		**(7.662.029.385)**	**3.348.786.153**	**5.345.769.538**	**7.423.739.930**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		(107)	47	75	104
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		0	0		

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Vũ Thị Nga	Đặng Hồng Lĩnh	Nguyễn Minh Đức

M.S.D.N: 0500443921 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI THÀNH PHỐ HÀ NỘI