

Hà Nội, ngày 17 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT
Công ty cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội
Năm báo cáo: 2025

I. Thông tin chung/ General information:

1. Thông tin khái quát/ General information:

- Tên giao dịch/ *Trading name*: Công ty cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/ *Certificate of business registration No*: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số: 0100779340, cấp thay đổi lần thứ 14 (mười bốn), ngày cấp: 26/12/2024, nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ/ *Charter capital*: 250.000.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tỷ đồng)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Owner's capital*: 250.000.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tỷ đồng)
- Địa chỉ/ *Address*: Số 55 đường K2, Phường Từ Liêm, Tp. Hà Nội
- Số điện thoại/ *Telephone*: 04 37644795 - Số fax/ *Fax*: 04 37644796
- *Website*: ctbt.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có)/ *Securities code (if any)*: BTH
- Quá trình hình thành và phát triển/ *Foundation and development process*.

Tiền thân là Nhà máy Chế tạo Biến thể thuộc Tổng công ty Thiết bị kỹ thuật điện, Bộ Công Thương, thành lập năm 1963. Năm 1994 góp 100% vốn thành lập Công ty liên doanh ABB. Tháng 1 năm 1999 tách ra khỏi Công ty liên doanh ABB thành lập lại Nhà máy Chế tạo Biến thể. Thực hiện cổ phần hóa tháng 3 năm 2005, tháng 9 năm 2005 hợp nhất với Công ty cổ phần Thiết bị điện Hà Nội thành Công ty cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội.

+ Thời điểm niêm yết, ngày 04/01/2008 tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội).

+ Thời điểm hủy niêm yết, ngày 07/05/2015 theo Quyết định số 196/QĐ-SGDHN ngày 10/4/2015 của SGDCK Hà Nội.

+ Thời điểm niêm yết Upcom ngày 27/09/2017 tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo quyết định số 796/QĐ-SGDHN ngày 20/09/2017

- Các sự kiện khác/ *Other events*

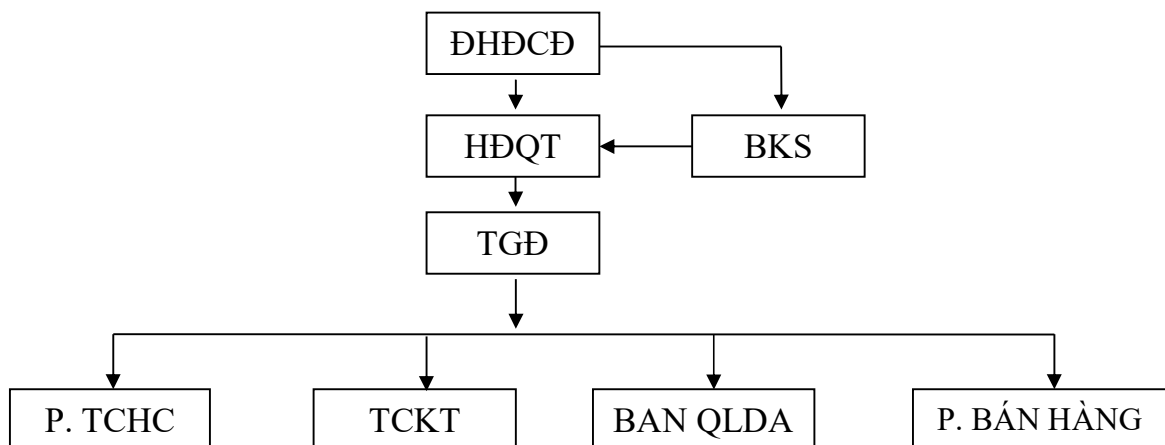
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Lines and locations of the business:

- Ngành nghề kinh doanh/ *Lines of the business*:

- ✓ Kinh doanh bất động sản; quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Cho thuê văn phòng;
- ✓ Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện. Chi tiết: Sản xuất máy biến áp và các loại thiết bị điện, khí cụ điện, vật liệu điện, máy móc kỹ thuật điện có điện áp đến 110KV;
- ✓ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy biến áp và các loại thiết bị điện, khí cụ điện, vật liệu điện, máy móc kỹ thuật điện có điện áp đến 110KV;
- ✓ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán bar, vũ trường);
- ✓ Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý, ký gửi, bán buôn, bán lẻ hàng hóa, vật tư thiết bị điện, điện tử, thông tin viễn thông;
- ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây lắp đường dây và trạm biến áp có điện áp đến 110KV;
- ✓ Sửa chữa thiết bị khác. Chi tiết: sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị điện công nghiệp có điện áp đến 110KV ;
- ✓ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết : Kinh doanh xuất nhập khẩu các loại vật tư thiết bị điện và vật liệu cách điện ;
- ✓ Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ *Information about governance model, business organization and managerial apparatus*

- Mô hình quản trị/ *Governance model*. Cơ cấu bộ máy quản lý/ *Management structure*.



- Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*: không có

4. Định hướng phát triển/ Development orientations

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/ *Main objectives of the Company.*
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/ *Development strategies in medium and long term.*
 - + Thực hiện đầu tư xây dựng khu hỗn hợp dịch vụ nhà ở, nhà trẻ và cây xanh tại số 55 đường K2 phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội (Nay là số 55 đường K2, phường Từ Liêm, TP Hà Nội).
- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/ *Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability.*

5. Các rủi ro/ Risks:

II. Tình hình hoạt động trong năm/ Yearly Operations

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/ Situation of production and business operations

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/ *Results of business operations in the year:*

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% tăng/giảm
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.000.000.000	272.109.210.439	Tăng 61%
Doanh thu hoạt động tài chính	25.000.000.000	45.833.072.777	Tăng 83%
Thu nhập khác		304.470.862	
Tổng chi phí	68.000.000.000	85.621.170.830	Tăng 26%
Tổng lợi nhuận trước thuế	126.000.000.000	232.625.583.248	Tăng 85%
Thuế TNDN	25.200.000.000	46.571.742.650	Tăng 85%
Tổng lợi nhuận sau thuế	100.800.000.000	186.053.840.598	Tăng 85%

2. Tổ chức và nhân sự/ Organization and Human resource

- Danh sách Ban điều hành/ *List of the Board of Directors:*

+ Bà Đỗ Thị Ngọc, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Sinh ngày: 28/01/1982

Nơi sinh: Nam Định

Địa chỉ thường trú: Chung cư HUD3 số 60 Nguyễn Đức Cảnh, P. Tương Mai, Hà Nội.

Trình độ học vấn: Thạc sỹ

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0CP

Số cổ phần đại diện cho nhà nước: 0CP

Quyết định bổ nhiệm ngày 21/06/2025

+ Ông Thạch Anh Đức, Tổng giám đốc.

Sinh ngày: 14/02/1975 Nơi sinh: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Ngõ 76, Kim Mã Thượng, phường Ngọc Hà, Hà Nội.

Trình độ học vấn: Thạc sỹ

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0CP

Số cổ phần đại diện cho nhà nước: 0CP

+ Bà Lê Thị Thu Hương, Kế toán trưởng

Sinh ngày: 05/01/1971 Nơi sinh: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Phòng 107, B13 TT Bệnh viện Bạch Mai, P. Kim Liên, TP. Hà Nội

Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0CP

Số cổ phần đại diện cho nhà nước: 0CP

- Những thay đổi trong ban điều hành/ *Changes in the Board of Management*: (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm)/ *(List the changes in the Board of Management of the year)*:

+ Bà Đỗ Thị Ngọc, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Sinh ngày: 28/01/1982 Nơi sinh: Nam Định

Địa chỉ thường trú: Chung cư HUD3 số 60 Nguyễn Đức Cảnh, P. Tương Mai, Hà Nội.

Trình độ học vấn: Thạc sỹ

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0CP

Số cổ phần đại diện cho nhà nước: 0CP

Quyết định bổ nhiệm ngày 21/06/2025

+ Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Sinh ngày: 18/12/1957

Địa chỉ thường trú: 16 Thể Giao, P. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

Trình độ học vấn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh.

Cử nhân Đại học sư phạm.

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0CP

Số cổ phần đại diện cho nhà nước: 0CP

Quyết định miễn nhiệm ngày 21/06/2025.

+ Bà Đỗ Thị Ngọc, nguyên Phó Tổng giám đốc.

Sinh ngày: 28/01/1982 Nơi sinh: Nam Định

Địa chỉ thường trú: Chung cư HUD3 số 60 Nguyễn Đức Cảnh, P. Tương Mai, Hà Nội.

Trình độ học vấn: Thạc sỹ

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0CP

Số cổ phần đại diện cho nhà nước: 0CP

Quyết định miễn nhiệm ngày 21/06/2025.

Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động/*Number of staffs. Summary and changes of the employee policies.*

Số lượng cán bộ, nhân viên: 7 người, phân loại như sau:

Stt	Trình độ lao động	Số lao động			Ghi chú
		Tổng số	Nam	Nữ	
1	Đại học, cao đẳng	6	2	4	
2	Trung cấp, công nhân kỹ thuật	1	0	1	
3	Lao động phổ thông				
	Cộng	7	2	5	

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/*Investment activities, project implementation*

a) Các khoản đầu tư lớn/ *Major investments*:

Tiếp tục thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2019 về việc thông qua tờ trình phê duyệt đầu tư dự án khu hỗn hợp dịch vụ nhà ở, nhà trẻ và cây xanh tại trụ sở công ty số 55 đường K2 phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Trong năm 2025 công ty đã hoàn thành các công việc sau:

- Hoàn thành việc bàn giao công tác quản lý vận hành tòa nhà, bàn giao diện tích và trang thiết bị thuộc sở hữu chung và bàn giao kinh phí bảo trì sang cho Ban quản trị tòa nhà.
- Tiếp tục bàn giao nhà và làm sổ đỏ cho các khách hàng.
- Trực tiếp kinh doanh khu thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư.

b) Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*: Không có

4. Tình hình tài chính/ *Financial situation*

a) Tình hình tài chính/ *Financial situation*

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.323.702.552.737	671.697.315.338	Giảm 49%
Doanh thu thuần	1.814.581.527.929	272.109.210.439	Giảm 85%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	883.974.269.691	232.554.242.386	Giảm 74%
Lợi nhuận khác	1.066.452.405	71.340.862	Giảm 93%
Lợi nhuận trước thuế	885.040.722.096	232.625.583.248	Giảm 74%
Lợi nhuận sau thuế	708.021.996.652	186.053.840.598	Giảm 74%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	17%	250%	

- Các chỉ tiêu khác/ *other figures*:

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/Major financial benchmarks:

Chỉ tiêu/ Benchmarks	Năm/Year 2024	Năm/Year 2025	Ghi chú/Note
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio + Hệ số thanh toán ngắn hạn/Current ratio: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (Short term Asset/Short term debt) + Hệ số thanh toán nhanh/Quick ratio: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn <u>Short term Asset - Inventories</u> Short term Debt	3,25 2,89	3,17 2,69	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ capital structure Ratio + Hệ số Nợ/Tổng tài sản (Debt/Total assets ratio) + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (Debt/Owners' Equity ratio)	0,29 0,41	0.28 0,39	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio + Vòng quay hàng tồn kho/ Inventory turnover: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (Cost of goods sold/Average inventory) +Vòng quay tổng tài sản/Total asset turnover: Doanh thu thuần/Tổng tài sản (Net revenue/ Total Assets)	5,69 1,37	0,74 0.41	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Target on Profitability + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (profit after tax/ Net revenue Ratio) + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (profit after tax/ total capital Ratio) + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (profit after tax/ Total assets Ratio) + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (Operating profit/ Net revenue Ratio)	0.39 0,75 0,53 0,49	0,68 0.38 0,28 0,85	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Shareholders structure, change in the owner's equity.*

a) Cổ phần/*Shares*:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 25.000.000 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

b) Cơ cấu cổ đông/*Shareholders structure*:

Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 07/11/2025

Stt	Phân loại	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	%/Vốn điều lệ
1	Cổ đông pháp nhân	05	16.251.958	65,01%
2	Cổ đông thể nhân	1.111	8.748.042	34,99%
	Cộng	1.116	25.000.000	100%
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0
2	Cổ đông khác	1.116	25.000.000	100%
	Cộng	1.116	25.000.000	100%
1	Cổ đông lớn	4	23.360.809	93,4%
2	Cổ đông nhỏ	1.112	1.639.191	6,6%
	Cộng	1.116	25.000.000	100%

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Change in the owner's equity*: Không thay đổi

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks*: không có giao dịch.

e) Các chứng khoán khác/ *Other securities*: không có giao dịch

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/ *Report related impact of the Company on the environment and society*

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ *Report and assessment of the Board of Management*

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau/*The Board of Management's reports and assessments shall include at least the following contents*:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Assessment of operating results*

Thuận lợi:

- Được sự định hướng kịp thời của Hội đồng quản trị và sự đồng tình nỗ lực của Ban điều hành, Cán bộ nhân viên.

Khó khăn:

- Từ cuối năm 2024, tình hình bất động sản giá thì neo cao nhưng lượng giao dịch thành công ít nên khó khăn cho việc bán hàng.

2. Tình hình tài chính/ *Financial Situation*

a) Tình hình tài sản/ *Assets*

Tài sản của công ty chủ yếu là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn: 455.072.439.995đ; Hàng tồn kho: 88.384.967.200đ; Bất động sản đầu tư: 79.719.339.649đ

b) Tình hình nợ phải trả/ *Liabilities*

Nợ phải trả tại ngày 31/12/2025 là 187.045.781.498đ, công ty có khả năng thanh toán.

3. *Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ Improvements in organizational structure, policies, management.*

- Tăng cường công tác quản lý, nâng cao tinh thần trách nhiệm của đội ngũ cán bộ công nhân viên công ty. Có cơ chế động viên, kích thích người lao động làm việc.

4. *Kế hoạch phát triển trong tương lai/ Development plans in the future: Quản lý vận hành và khai thác kinh doanh dự án sau đầu tư*

5. *Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) - (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần)/Explanation of the Board of Directors for auditor's opinions (if any) - (In case the auditor's opinions are not absolutely approved): Không có.*

6. *Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/ Assessment Report related to environmental and social responsibility of company*

a. *Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)/ Review concerning the environmental indicators (water consumption, energy, emissions...): công ty chấp hành mọi công tác liên quan đến bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật*

b. *Đánh giá liên quan đến người lao động/ Review concerning the problems of workers: CBCNV hoàn thành công việc được giao.*

c. *Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/ Review concerning corporate responsibility towards the local community: chấp hành và tham gia đầy đủ mọi hoạt động của phường Từ Liêm.*

IV. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty (đối với công ty cổ phần)/Assessments of the Board of Management on the Company's operation (for joint stock companies)*

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ Assessments of the Board of Management on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.*

Công ty đã có những kế hoạch tích cực triển khai thực hiện và quản lý Dự án sau đầu tư.

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management' performance*

Ban giám đốc có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức, điều hành thực hiện các mặt công tác của dự án.

3. *Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/ Plans, orientations of the Board of Directors*

Tiếp tục triển khai việc bán hàng và quản lý vận hành và khai thác kinh doanh dự án sau đầu tư.

V. Quản trị công ty/Corporate governance (Tổ chức không phải là tổ chức niêm yết không bắt buộc phải công bố các thông tin tại Mục này)/ *Non-listed organizations are not obliged to disclose the information in this Section*).

Công ty cam kết thực thi nghiêm túc các quy định pháp luật về quản trị doanh nghiệp, đồng thời tiệm cận các chuẩn mực và thông lệ quốc tế tiên tiến.

Tập trung hoàn thiện mô hình tổ chức đồng bộ từ Hội đồng quản trị đến Ban điều hành và các đơn vị cơ sở. Song song đó, công ty chú trọng nâng cao năng lực quản trị rủi ro thông qua việc đẩy mạnh chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ thông tin vào quy trình quản lý.

Trong năm vừa qua, Công ty luôn đề cao tính tuân thủ và trách nhiệm đối với cổ đông thông qua việc triển khai đồng bộ các hoạt động quản trị.

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ): Diễn ra thành công vào ngày 21/06/2025 bao gồm cả công tác bầu cử nhân sự nhiệm kỳ mới diễn ra công khai, đúng pháp luật.
- Quyền lợi cổ đông: Thực hiện chi trả cổ tức đúng cam kết và đúng thời hạn, thể hiện năng lực tài chính ổn định.
- Tính tuân thủ: 100% các báo cáo định kỳ được hoàn thiện và gửi tới cơ quan chức năng đúng hạn, đảm bảo tính minh bạch thông tin trên thị trường.

VI. Báo cáo tài chính/ Financial statements

1. Ý kiến kiểm toán/Auditor's opinions

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements

Báo cáo tài chính được kiểm toán bởi Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC, ngày 27 tháng 03 năm 2026.

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE



Thạch Anh Đức