

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

THÔNG BÁO MỜI HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội, Mã số doanh nghiệp: 0100779340, Địa chỉ: Số 55 đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội trân trọng kính mời Quý cổ đông đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, cụ thể như sau:

1. **Thời gian:** 9h00' ngày 04 tháng 06 năm 2026.

2. **Địa điểm:** Tầng 6A Tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

3. **Nội dung:** Thảo luận và thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể:

- Báo cáo của Tổng giám đốc về công tác sản xuất kinh doanh năm 2025, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.
- Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026.
- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025.
- Thông qua BCTC đã được kiểm toán năm 2025.
- Thông qua lựa chọn công ty kiểm toán năm 2026.
- Thông qua Phương án phân chia lợi nhuận và trả cổ tức năm 2025.

4. **Thành phần tham dự:**

Toàn bộ cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Chế tạo biến thể và Vật liệu điện Hà Nội tại thời điểm chốt danh sách ngày 06/05/2026 hoặc những người được ủy quyền đến tham dự hợp lệ.

Cổ đông hoặc người được ủy quyền đến dự Đại hội cần mang theo các giấy tờ sau:

- Thông báo mời họp này
- Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân khác.
- Giấy ủy quyền tham dự (trường hợp nhận ủy quyền).

Các tài liệu đại hội và mẫu giấy ủy quyền được đăng tải tại: <http://www.ctbt.com.vn>

Mọi chi tiết xin liên hệ: Bà Hoàng Thị Vân Hải - Phòng Hành chính Công ty Cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội. Địa chỉ: Số 55 đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Điện thoại: 02437 644 795.

Rất hân hạnh được đón tiếp.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TCHC.



Đỗ Thị Ngọc



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Công ty Cổ phần Chế tạo biến thế và vật liệu điện Hà Nội

Bên ủy quyền:

Giấy chứng nhận ĐKKD /CCCD số:

Cấp ngày:

Nơi cấp:

Số cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Chế tạo biến thế và vật liệu điện Hà Nội:

.....

Họ tên người được ủy quyền:

Đơn vị:

Số CCCD/Hộ chiếu:

Cấp ngày:..... Nơi cấp:

Số cổ phần được ủy quyền:

Nội dung ủy quyền:

Người được ủy quyền ký tên dưới đây được đại diện cho Cổ đông có tên trên tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 vào ngày 04/6/2026 của Công ty Cổ phần Chế tạo biến thế và vật liệu điện Hà Nội, có đầy đủ thẩm quyền tham gia thảo luận và biểu quyết tại Đại hội theo số cổ phần được nhận ủy quyền của Cổ đông nói trên.

Người được ủy quyền có trách nhiệm chấp hành các quy định của Ban Tổ chức Đại hội và không được ủy quyền lại cho người thứ ba.

Thời hạn ủy quyền: Kể từ ngày ký cho đến khi kết thúc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông nêu trên./.

Người được ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người ủy quyền

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu là tổ chức)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thời gian : Ngày 04 tháng 06 năm 2026

Địa điểm : Tầng 6A, Tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

TT	Thời gian	Nội dung Đại hội
I	Đón tiếp đại biểu	
1	8h30 - 9h00	- Đón tiếp cổ đông, đại biểu tới dự họp ĐHĐCĐ - Kiểm tra tư cách cổ đông, phát tài liệu và hướng dẫn chỗ ngồi cho các cổ đông
II.	Khai mạc Đại hội	
2	9h00 - 9h20	- Đọc diễn văn khai mạc
3		- Đọc Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông - trình Đại hội thông qua.
4		- Đọc danh sách đề cử Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu - trình Đại hội thông qua. (Danh sách đề cử kèm theo) - Mời Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu lên làm việc
III.	Nội dung Đại hội	
5	9h20 - 9h35	Biểu quyết Thông qua Chương trình, Quy chế làm việc của Đại hội.
6	9h35 – 10h35	Trình bày các nội dung sau: - Báo cáo của Tổng giám đốc về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 . - Báo cáo của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026. - Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2025. - Tờ trình về việc lựa chọn công ty kiểm toán năm 2026. - Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025. - Tờ trình thông qua phương án phân chia lợi nhuận và trả cổ tức năm 2025.
7	10h35 – 11h00	Thảo luận và biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình
IV.	Bế mạc Đại hội	
8	11h00 – 11h30	- Trình bày Dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội. - Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội. - Bế mạc Đại hội.

TM.BAN TỔ CHỨC

Trưởng Ban
Đỗ Thị Ngọc

QUY CHẾ LÀM VIỆC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

CHƯƠNG I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1.1 Quy chế áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Công ty Cổ phần Chế tạo biến thể và Vật liệu điện Hà Nội (gọi tắt là Công ty).

1.2 Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện và cách thức tiến hành Đại hội.

1.3 Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

CHƯƠNG II: TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 2. Điều kiện tiến hành Đại hội

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 được tiến hành khi có số cổ đông, đại diện cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết.

Điều 3. Cách thức biểu quyết tại Đại hội

3.1 Mỗi đại biểu tham gia Đại hội đều có một Thẻ biểu quyết, trên thẻ ghi rõ họ và tên của Cổ đông, số cổ phần mà cổ đông đó đại diện, số phiếu biểu quyết và được đóng dấu của Công ty CP Chế tạo biến thể và Vật liệu điện Hà Nội.

3.2 Cổ đông biểu quyết bằng cách giơ thẻ biểu quyết về từng vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội.

3.3 Kết quả biểu quyết sẽ được xác định theo từng nội dung biểu quyết và được tính theo phần trăm (%) làm tròn đến hai (02) số thập phân.

Điều 4. Điều kiện để các nội dung biểu quyết được thông qua

Các nội dung cần biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 được thông qua khi có số cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu ít nhất 51% số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp tán thành.

CHƯƠNG III: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông phổ thông

5.1. Quyền của cổ đông phổ thông khi tham dự Đại hội

a. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026, mỗi cổ đông, người được ủy quyền đại diện cổ đông (sau đây gọi chung là cổ đông) khi tới tham dự Đại hội cổ đông phải mang theo Giấy mời họp hoặc giấy ủy quyền và Căn cước công dân để Ban Kiểm tra tư cách cổ đông kiểm tra.

b. Cổ đông đến tham dự đại hội được nhận Tài liệu họp và Thẻ biểu quyết trước giờ khai mạc Đại hội.

c. Cổ đông có quyền thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc phạm vi chương trình đại hội.

d. Cổ đông đến muộn có quyền đăng ký tham dự và sau đó có quyền tham gia ý kiến và biểu quyết ngay tại Đại hội nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

e. Dưới sự điều khiển của Chủ tọa, các nội dung trong chương trình Đại hội đều được thảo luận tại Đại hội đồng cổ đông và thông qua từng phần bằng cách biểu quyết công khai.

5.2. Nghĩa vụ của cổ đông phổ thông khi tham dự Đại hội

a) Tham dự hoặc ủy quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp.

b) Tuân thủ các quy định tại Quy chế này.

c) Các cổ đông hoặc đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban Tổ chức Đại hội.

d) Nghiêm túc chấp hành nội quy tại Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

Điều 6. Trách nhiệm của Ban Kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu

6.1. Trách nhiệm của Ban Kiểm tra tư cách cổ đông

a. Nhận giấy tờ của cổ đông, đại diện cổ đông đến họp, phát các tài liệu.

b. Thống kê, báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội.

6.2. Trách nhiệm của Ban Kiểm phiếu

a. Theo dõi, thống kê kết quả biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông.

b. Tổng hợp kết quả biểu quyết và lập thành Biên bản kiểm phiếu. Biên bản kiểm phiếu phải ghi rõ các nội dung: Số phiếu biểu quyết cho từng nội dung biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp. Biên bản kiểm phiếu được các

thành viên của Ban kiểm phiếu ký để xác nhận về tính chính xác, minh bạch và đúng các nguyên tắc, trình tự kiểm phiếu.

- c. Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác về kết quả kiểm phiếu.
- d. Giao lại Biên bản và toàn bộ kết quả kiểm phiếu cho Ban thư ký báo cáo đại hội.

Điều 7. Trách nhiệm của Chủ tọa Đại hội và Ban thư ký:

7.1. Trách nhiệm của Chủ tọa Đại hội:

- a. Điều khiển Đại hội theo đúng Chương trình, Quy chế được Đại hội thông qua.
- b. Thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lý.
- c. Hướng dẫn các Cổ đông thảo luận, biểu quyết các nội dung của Đại Hội.
- d. Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình diễn ra Đại hội.

7.2. Trách nhiệm của Ban thư ký:

- a. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung, diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các Cổ đông thông qua tại Đại hội.
- b. Kiểm tra, theo dõi, cập nhật kết quả biểu quyết của các Cổ đông từ Ban kiểm phiếu.
- c. Soạn thảo Biên bản họp và Nghị Quyết Đại hội kịp thời Báo cáo và trình Đại hội thông qua.

CHƯƠNG IV: KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 9. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

Tất cả các nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản Đại hội phải được Thư ký đọc và được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Chế tạo biến thế và Vật liệu điện Hà Nội. Ban tổ chức Đại hội Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, HĐQT.

 **TM. BAN TỔ CHỨC** 



**Trưởng Ban
Đỗ Thị Ngọc**

Số: 22 /2026/BC-TGD

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO CÔNG TÁC SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Tổng giám đốc công ty Cổ phần chế tạo biến thể và vật liệu điện Hà Nội xin báo cáo các công việc và kết quả hoạt động SXKD đã đạt được trong năm 2025 và kế hoạch hoạt động SXKD dự kiến trong năm 2026 như sau:

I. TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2025

1. Công tác pháp lý và thi công:

- Toàn bộ công trình cao tầng thuộc Dự án đã được Bộ Xây dựng nghiệm thu và chính thức đưa vào vận hành từ ngày 07/03/2024. Công trình thấp tầng được nghiệm thu đưa vào sử dụng ngày 15/05/2024.
- Trong năm 2025, Công ty tập trung vào giai đoạn quản lý vận hành sau đầu tư.
- Công tác vận hành thử nghiệm công trình trạm XLNT:
 - + Đối với khối cao tầng: Đã hoàn thành công tác vận hành thử nghiệm công trình môi trường và được Sở Nông nghiệp và môi trường xác nhận đạt yêu cầu xả thải ra môi trường theo GPM.T.
 - + Đối với khối thấp tầng: Khi tỷ lệ cư dân về ở đạt tối thiểu 70% sẽ thực hiện vận hành chạy thử, hiện tại tỷ lệ cư dân thấp tầng về ở mới đạt 11%.
- Hoàn thành thủ tục bàn giao công trình trạm biến áp cho Điện lực Từ Liêm đồng thời tiến hành các thủ tục điều chỉnh thông tin đơn vị thanh toán điện Dự án sang đơn vị quản lý vận hành Visaho.
- Công ty đã nộp hồ sơ xin bàn giao hạ tầng cho Phường Từ Liêm tuy nhiên, còn gặp một số vướng mắc khách quan về thủ tục hành chính do việc vận hành theo cơ chế chính quyền hai cấp đang trong giai đoạn chuyển đổi.

2. Công tác marketing và bán hàng

- Trong năm, Công ty tiếp tục triển khai bán hàng các sản phẩm còn lại của dự án, Kết quả đạt như sau:
 - + Đã bán thêm 01 căn hộ chung cư và 08 căn thấp tầng.
 - + Lũy kế: 331/334 căn hộ chung cư và 18/25 căn thấp tầng
- Thực hiện bàn giao nhà và theo dõi công nợ khách hàng mua căn hộ, thuê thương mại và khách hàng gửi xe.
- Song song đó, Công ty đã tích cực triển khai công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng, đạt kết quả tích cực với số lượng lớn hồ sơ đã

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

1. Định hướng trọng tâm

Năm 2026, Công ty xác định các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Hoàn tất các thủ tục pháp lý, đặc biệt là công tác cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng tại Dự án Hoàng Thành Pearl để khẳng định uy tín của Chủ đầu tư.
- Thực hiện dứt điểm việc bàn giao hạ tầng cho cơ quan quản lý Nhà nước.
- Xây dựng các chính sách bán hàng linh hoạt, hấp dẫn để bán các sản phẩm còn lại.
- Hoàn thiện phân chia trách nhiệm bảo trì tại khu vực phần hầm với Ban quản trị.
- Phối hợp BQL, BQT thực hiện các công tác quản lý vận hành tòa nhà an toàn hiệu quả và tối ưu khai thác diện tích thương mại và bãi đỗ xe.
- Tăng cường kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả vận hành
- Phối hợp BQT, BQL đơn đốc nhà thầu thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình.
- Tìm kiếm, phát triển dự án BĐS mới phù hợp năng lực của Công ty thông qua hợp tác, liên danh liên kết, đấu giá, đấu thầu và các hình thức khác phù hợp với quy định pháp luật.

2. Kế hoạch tài chính năm 2026

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| - Tổng doanh thu: | 152.230.000.000 đồng |
| - Tổng chi phí : | 44.419.000.000 đồng |
| - Tổng lợi nhuận trước thuế: | 107.811.000.000 đồng |
| - Chi phí thuế TNDN: | 21.562.000.000 đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế TNDN: | 86.249.000.000 đồng |

Trên đây là báo cáo thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025 và Kế hoạch SXKD năm 2026, kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty CP chế tạo biến thế và vật liệu điện Hà Nội thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.



Thạch Anh Đức

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chế tạo biến thể và vật liệu điện Hà Nội báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

1. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT):

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã bầu các thành viên hội đồng quản trị nhiệm kì mới như sau:

1. Bà Đỗ Thị Ngọc - Chủ tịch HĐQT
2. Ông Hoàng Ngọc Kiên - TV HĐQT
3. Ông Trần Hữu Thái - TV HĐQT

2. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành:

Trong năm 2025, trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động, Hội đồng quản trị đã chủ động triển khai các hoạt động chỉ đạo và giám sát Ban điều hành theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao.

HĐQT thực hiện giám sát thường xuyên thông qua các báo cáo định kỳ và đột xuất; đồng thời tổ chức các cuộc họp để xem xét, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, từ đó ban hành các nghị quyết, quyết định kịp thời nhằm điều chỉnh chiến lược phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường.

Chủ tịch Hội đồng quản trị thường xuyên làm việc trực tiếp với Tổng Giám đốc để chỉ đạo các giải pháp về bán hàng, tài chính và quản lý vận hành dự án sau đầu tư.

Nhờ sự chỉ đạo sát sao của HĐQT và sự nỗ lực của Ban điều hành, trong năm 2025 Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch về việc ghi nhận doanh thu và lợi nhuận, từng bước ổn định hoạt động khai thác phần thương mại và bãi xe ô tô thuộc sở hữu chủ đầu tư.

3. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị năm 2025:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành các nghị quyết, quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty, bao gồm:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	3103-2025/NQ-HĐQT	31/3/2025	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025
2	2804-2025/NQ-HĐQT	28/4/2025	Các nội dung liên quan đến công tác tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025
3	2805-2025/NQ-HĐQT	28/5/2025	Thông qua chương trình và tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
4	1407-2025/NQ-HĐQT	14/7/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025
5	2310-2025/NQ-HĐQT	23/10/2025	Chốt danh sách cổ đông để thực hiện chi trả cổ tức năm 2024

Các nghị quyết được ban hành kịp thời, phù hợp với tình hình thực tế và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật.

4. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Trên cơ sở báo cáo của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch năm 2025 như sau:

Đvt: VND

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ thực hiện
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.000.000.000	272.109.210.439	161%
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.000.000.000	272.109.210.439	161%
3	Giá vốn hàng bán	52.000.000.000	65.640.451.332	126%
4	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	117.000.000.000	206.468.759.107	176%
5	Doanh thu hoạt động tài chính	25.000.000.000	45.833.072.777	183%
6	Chi phí tài chính	2.000.000.000	3.870.622.717	194%
	- Trong đó: Chi phí lãi vay		2.714.237.004	
7	Chi phí bán hàng	8.000.000.000	10.683.668.162	134%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.000.000.000	5.193.298.619	87%
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	126.000.000.000	232.554.242.386	185%



STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ thực hiện
10	Thu nhập khác		304.470.862	
11	Chi phí khác		233.130.000	
12	Lợi nhuận khác		71.340.862	
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	126.000.000.000	232.625.583.248	185%
14	Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.200.000.000	46.571.742.650	185%
15	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100.800.000.000	186.053.840.598	185%

Kết quả năm 2025 khẳng định hiệu quả công tác chỉ đạo, điều hành và sự phối hợp đồng bộ giữa HĐQT và Ban điều hành, đặc biệt trong việc đẩy mạnh công tác bán hàng, ghi nhận doanh thu và kiểm soát hiệu quả chi phí. Kết quả thực hiện năm 2025 cho thấy Công ty đã vượt kế hoạch đề ra ở hầu hết các chỉ tiêu chủ yếu:

- Doanh thu đạt khoảng 161% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 185% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 185% kế hoạch.

5. Chi trả thù lao cho thành viên HĐQT

Năm 2025, Hội đồng quản trị không nhận thù lao.

II. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2026

Năm 2025, Công ty đã hoàn thành và vượt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, đặc biệt là công tác bán hàng, doanh thu và lợi nhuận. Đây là nền tảng quan trọng để Công ty tiếp tục ổn định vận hành và tối ưu hiệu quả trong các năm tiếp theo. Năm 2026, HĐQT xác định các định hướng trọng tâm như sau:

- Tiếp tục thực hiện vai trò giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành, đảm bảo tuân thủ chiến lược và kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Chỉ đạo hoàn tất các thủ tục pháp lý của dự án, đặc biệt là công tác bàn giao hạ tầng và cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng để khẳng định uy tín của Chủ đầu tư.
- Đẩy mạnh công tác bán hàng nhằm xử lý dứt điểm các sản phẩm căn hộ chung cư và thấp tầng còn lại, tối ưu dòng tiền cho Công ty và lợi nhuận cho Cổ đông.
- Tăng cường khai thác hiệu quả các tài sản hiện hữu như diện tích thương mại và bãi đỗ xe.

- Kiểm soát rủi ro tài chính, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo lợi ích của cổ đông.
- Chủ động nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới phù hợp với năng lực và định hướng phát triển dài hạn của Công ty.

III. KẾT LUẬN

Năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò chỉ đạo và giám sát, góp phần quan trọng vào việc hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh của Công ty. Bước sang năm 2026, với định hướng rõ ràng và sự phối hợp chặt chẽ giữa Hội đồng quản trị và Ban điều hành, Công ty được kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì sự ổn định, nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo ra giá trị bền vững cho cổ đông.

Trên đây là báo cáo hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026 của Hội đồng Quản trị, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ *vt*
 Chủ tịch

 Đỗ Thị Ngọc



Số: 01/2026/BTH-BKS

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2025;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Chế tạo biến thể và vật liệu điện Hà Nội;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty cổ phần chế tạo biến thể và vật liệu điện Hà Nội do Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện;
- Căn cứ tình hình thực tế hoạt động của công ty.

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần chế tạo biến thể và vật liệu điện Hà Nội báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát đã thực hiện việc kiểm tra, giám sát tính tuân thủ trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tập trung vào các nội dung:

- Kiểm tra việc tuân thủ theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và Hội đồng quản trị;
- Xem xét tính phù hợp của các Nghị quyết, quyết định do Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc ban hành. Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Kiểm tra, giám sát và đánh giá các hoạt động trọng yếu của Công ty; giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty;
- Thẩm định các Báo cáo tài chính định kỳ.

Các hoạt động giám sát được thực hiện thường xuyên, độc lập và khách quan. Năm 2025, Ban kiểm soát không phát sinh chi phí hoạt động và thù lao, phụ cấp hàng tháng.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

1. Kết quả giám sát hoạt động đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

1.1. Hoạt động của Hội đồng quản trị (HDQT)

- Trong năm 2025, HĐQT đã hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ quy định tại Điều lệ của công ty, phù hợp với Luật doanh nghiệp.
- HĐQT tổ chức các cuộc họp định kì để xem xét, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, từ đó ban hành 05 nghị quyết/ quyết định kịp về hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Chủ tịch Hội đồng quản trị thường xuyên làm việc trực tiếp với Tổng Giám đốc để chỉ đạo các giải pháp về bán hàng, tài chính và quản lý vận hành dự án sau đầu tư phù hợp với diễn biến thị trường.

1.2. Hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Năm 2025, Ban Tổng giám đốc đã triển khai và thực hiện đầy đủ các Nghị quyết của HĐQT trong công tác tổ chức, điều hành hoạt động SXKD của Công ty phù hợp với quy định pháp luật, tuân thủ điều lệ công ty. Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực hoàn thành Dự án Khu hỗn hợp dịch vụ nhà ở, nhà trẻ và cây xanh.

Các kết quả đạt được trong năm 2025 như sau:

- Hoàn thành công tác vận hành thử nghiệm công trình trạm xử lý nước thải của Khối cao tầng.
- Hoàn thành bàn giao Trạm biến áp cho đơn vị Điện lực phụ trách và đang thực hiện công tác bàn giao hạ tầng cho cơ quan Nhà nước quản lý.
- Bán được 331/334 căn hộ, 18/25 căn thấp tầng.
- Cho thuê diện tích thương mại tại tầng 1 và 2 đạt 57%.
- Đã được cấp 249/331 sổ đỏ, trong đó bàn giao 230 sổ cho khách hàng.
- Tổ chức thành công HNNCC lần đầu và thực hiện bàn giao toàn bộ hồ sơ pháp lý, trang thiết bị và diện tích thuộc sở hữu chung và quỹ bảo trì cho Ban quản trị tòa nhà.

Ban Kiểm soát đánh giá công tác điều hành đạt hiệu quả, và đề xuất các nội dung cần triển khai trong năm 2026 như sau:

- Tiếp tục hoàn thiện cấp sổ đỏ và bàn giao cho khách hàng.
- Triển khai bán hàng cho các căn hộ chung cư và thấp tầng còn lại.
- Cho thuê phần diện tích thương mại còn lại.
- Phối hợp BQT, BQL đơn đốc nhà thầu thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình.

2. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc công ty

Ban Kiểm soát được phía công ty tạo điều kiện để Ban kiểm soát thực hiện quyền và nghĩa vụ đã được Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty quy định.

3. Kết quả giám sát tình hình tài chính và tình hình hoạt động của công ty

3.1. Tình hình tài chính

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC. Các chỉ tiêu cơ bản tổng hợp như sau:

Tóm tắt tình hình tài sản và vốn của Công ty tại thời điểm 31/12/2025

(Đơn vị : VNĐ)

A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	589.533.024.282
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3.956.234.391
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	455.072.439.995
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	42.102.459.595
IV. Hàng tồn kho	88.384.967.200
V. Tài sản ngắn hạn khác	16.923.101
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	82.164.291.056
I. Tài sản cố định	7.971.916
II. Bất động sản đầu tư	79.719.339.649
III. Tài sản dài hạn khác	2.436.979.491
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	671.697.315.338
A. NỢ PHẢI TRẢ	187.045.781.498
I. Nợ ngắn hạn	186.122.556.658
II. Nợ dài hạn	923.224.840
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	484.651.533.840
1. Vốn góp của chủ sở hữu	250.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	4.115.775.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	4.028.775.960
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	226.506.982.880
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	671.697.315.338

Một số chỉ tiêu SXKD chính thực hiện năm 2025

(Đơn vị: Tỷ đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm so với năm trước
1	Tổng DT bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.814,58	272,11	-85.0%
2	Giá vốn	799,39	65,64	-91.8%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.015,19	206,47	-79.7%
4	Doanh thu tài chính	26,24	45,83	74.7%
5	Chi phí tài chính	5,15	3,87	-24.9%
6	Chi phí bán hàng	147,43	10,68	-92.8%
7	Chi phí quản lý DN	4,86	5,19	6.8%
8	Lợi nhuận khác	1,07	0,07	-93.3%
9	Lợi nhuận sau thuế	708,02	186,05	-73.7%

3.2. Đánh giá công tác quản lý tài chính

- *Tài sản ngắn hạn:* Quản lý nợ phải thu: Số dư phải thu ngắn hạn gồm phải thu khách hàng mua nhà dự án và chủ yếu dự thu lãi tiền gửi.

- *Tài sản dài hạn:* Chủ yếu bao gồm bãi đỗ xe và diện tích thương mại cho thuê được hạch toán vào bất động sản đầu tư.

- *Nợ ngắn hạn:*

- Phải trả cho người bán giảm từ 27,7 tỷ đồng xuống còn gần 8 tỷ đồng do thực hiện phần lớn các thanh quyết toán với các nhà thầu. Công nợ còn lại tập trung chủ yếu là khoản phải trả cho Công ty CP Tập đoàn GELEX gần 5,8 tỷ đồng.
- Người mua trả tiền trước tăng hơn 24 tỷ đồng do việc thu tiền theo tiến độ của khách mua nhà nhưng chưa ghi nhận doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.
- Phải trả ngắn hạn khác giảm 46,7 tỷ đồng do đã hoàn thành bàn giao quỹ bảo trì sang cho Ban quản trị và khoản thu trước của 02 căn thấp tầng đã hạch toán vào doanh thu thu tiền theo tiến độ do khách đã ký Hợp đồng.
- Nợ vay ngân hàng giảm không còn dư nợ.

- *Nợ dài hạn:* Dư nợ hơn 923 triệu đồng từ nhận đặt cọc của khách hàng thuê thương mại.

3.3 Đánh giá công tác sản xuất kinh doanh và công tác đầu tư

Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành các hạng mục của dự án Hoàng Thành Pearl và bàn giao cho khách hàng theo đúng kế hoạch đã được phê duyệt.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Năm 2025, Công ty đã hoàn thành toàn bộ các hạng mục thi công của dự án và tiếp tục ghi nhận doanh thu các căn hộ và nhà thấp tầng đã bàn giao. Với việc kiểm soát tốt dự án, Công ty đã tạo được lợi nhuận sau thuế hơn 186 tỷ đồng.

Ban Kiểm soát kiến nghị công ty:

1. Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý và các công việc còn lại để vận hành dự án tuân thủ các quy định của pháp luật.
2. Thực hiện tốt các kế hoạch mà ĐHĐCĐ đã đặt ra.
3. Tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

Trên đây là Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025. Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông và trân trọng tiếp thu các ý kiến đóng góp của Đại hội.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- HĐQT;
- Lưu BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT



Trưởng Ban
Đinh Hoàng Long

TỜ TRÌNH

Về việc: Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Chế tạo biến thể và Vật liệu điện Hà Nội;
- Kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Chế tạo biến thể và Vật liệu điện Hà Nội.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Chế tạo biến thể và Vật liệu điện Hà Nội kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC với các nội dung như sau:

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán (kèm theo tờ trình) bao gồm:

1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc
2. Báo cáo Kiểm toán độc lập
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025
6. Thuyết minh báo cáo tài chính năm 2025

Xin kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- ĐHCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đỗ Thị Ngọc

Số: 16 -2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Phân chia lợi nhuận và trả cổ tức năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần chế tạo biến thể và vật liệu điện Hà Nội;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2025 của Công ty CP chế tạo biến thể và vật liệu điện Hà Nội đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Hội đồng quản trị công ty xin kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận như sau:

STT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ phân phối (%)	Số tiền (VNĐ)
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2024		40.453.142.282
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2025		186.053.840.598
3	Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi CBCNV	1 % LNST năm 2025	1.860.538.406
4	Lợi nhuận sau thuế (sau khi trích lập các quỹ)	(2) – (3)	184.193.302.192
5	Tổng lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm 2025 (sau khi trích lập các quỹ)	(1) + (4)	224.646.444.474
6	Cổ tức chia cổ đông	20% vốn điều lệ	50.000.000.000
7	Lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi chia cổ tức cho cổ đông	(5) – (6)	174.646.444.474

Để thuận tiện trong quá trình thực hiện phương án phân phối lợi nhuận, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt các nội dung sau:

1. Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định việc sử dụng các quỹ đã được ĐHĐCĐ thông qua trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và điều lệ Công ty.



2. Phê duyệt thời gian tiến hành trả cổ tức cho các cổ đông dự kiến vào tháng 8 năm 2026.

Xin kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đỗ Thị Ngọc



TỜ TRÌNH

Về việc: Lựa chọn công ty kiểm toán năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2025;
- Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Chế tạo biến thể và vật liệu điện Hà Nội;
- Danh sách Công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026.

Thực hiện quyền hạn và nghĩa vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

1. Các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán độc lập năm 2026:

- Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, được UBCKNN chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định.
- Có kinh nghiệm kiểm toán đối với các công ty đại chúng, công ty niêm yết và các tổ chức tài chính, ngân hàng lớn tại Việt Nam.
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán. Đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm.
- Có mức phí kiểm toán cạnh tranh, đảm bảo được nội dung, chất lượng, tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu.

2. Danh sách ngắn các Công ty kiểm toán được đề xuất:

- Công ty TNHH KPMG (KPMG)
- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (A&C)
- Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI)
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC)
- Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (AVA)

3. Đề xuất ĐHĐCĐ thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán

Ban kiểm soát thống nhất đề xuất ĐHĐCĐ thông qua việc ủy quyền cho HĐQT lựa chọn 01 Công ty kiểm toán thuộc danh sách ngắn nêu trên để thực hiện kiểm toán, soát xét báo cáo tài chính Công ty năm 2026 phù hợp với nội dung, chất lượng, tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu theo những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với HĐQT.

Xin kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Đinh Hoàng Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06-33
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10-33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100779340 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28 tháng 09 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 26 tháng 12 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 55, đường K2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Đỗ Thị Ngọc	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2025
Ông Hoàng Ngọc Kiên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2025
Ông Trần Hữu Thái	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Sinh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2025
Ông Trịnh Việt Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2025

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Thạch Anh Đức	Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2025

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đinh Hoàng Long	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2025
Bà Trịnh Thu Quỳnh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2025
Bà Phan Thu Hằng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là ông Thạch Anh Đức - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIÊN THẺ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Số 55, đường K2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Thạch Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026



Số: 270326.045/BCTC.KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Chế tạo Biển thể và Vật liệu điện Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Chế tạo Biển thể và Vật liệu điện Hà Nội được lập ngày 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 Cổ phần Chế tạo Biển thể và Vật liệu điện Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biển

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Đỗ Hoàng Hải

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5220-2025-002-1



CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIỂN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘISố 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN***Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		589.533.024.282	1.241.405.542.441
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	3.956.234.391	380.642.090
111	1. Tiền		3.956.234.391	380.642.090
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	455.072.439.995	979.511.601.647
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		455.072.439.995	979.511.601.647
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		42.102.459.595	121.027.028.216
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	37.212.947.056	99.008.377.314
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		82.593.000	1.241.383.478
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.806.919.539	20.777.267.424
140	IV. Hàng tồn kho	8	88.384.967.200	140.438.316.866
141	1. Hàng tồn kho		88.384.967.200	140.438.316.866
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.923.101	47.953.622
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	16.923.101	47.953.622
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		82.164.291.056	82.297.010.296
220	I. Tài sản cố định		7.971.916	46.086.235
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	7.971.916	46.086.235
222	- Nguyên giá		82.492.929	82.492.929
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(74.521.013)	(36.406.694)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	79.719.339.649	81.881.419.795
231	- Nguyên giá		82.521.972.679	82.818.993.301
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.802.633.030)	(937.573.506)
260	III. Tài sản dài hạn khác		2.436.979.491	369.504.266
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.436.979.491	369.504.266
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		671.697.315.338	1.323.702.552.737

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Số 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		187.045.781.498	382.404.309.578
310	I. Nợ ngắn hạn		186.122.556.658	381.614.526.308
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	7.953.332.047	27.692.600.740
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	53.940.336.263	29.787.862.338
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	43.799.269.774	78.432.463.608
318	4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	15	429.732.227	457.346.573
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	933.529.095	47.590.813.831
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	-	141.501.265.881
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	18	66.079.879.714	56.152.173.337
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		12.986.477.538	-
330	II. Nợ dài hạn		923.224.840	789.783.270
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	923.224.840	789.783.270
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		484.651.533.840	941.298.243.159
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	484.651.533.840	941.298.243.159
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		250.000.000.000	250.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		250.000.000.000	250.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.115.775.000	4.115.775.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		4.028.775.960	4.028.775.960
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		226.506.982.880	683.153.692.199
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		40.453.142.282	131.695.547
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		186.053.840.598	683.021.996.652
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		671.697.315.338	1.323.702.552.737

Lê Thị Thu Hương
Người lập

Lê Thị Thu Hương
Kế toán trưởng

Thạch Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Số 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	272.109.210.439	1.814.581.527.929
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		272.109.210.439	1.814.581.527.929
11	3. Giá vốn hàng bán	22	65.640.451.332	799.392.640.186
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		206.468.759.107	1.015.188.887.743
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	45.833.072.777	26.236.619.825
22	6. Chi phí tài chính	24	3.870.622.717	5.153.242.709
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.714.237.004	809.303.860
25	7. Chi phí bán hàng	25	10.683.668.162	147.434.967.946
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.193.298.619	4.863.027.222
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		232.554.242.386	883.974.269.691
31	10. Thu nhập khác	27	304.470.862	1.119.357.531
32	11. Chi phí khác	28	233.130.000	52.905.126
40	12. Lợi nhuận khác		71.340.862	1.066.452.405
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		232.625.583.248	885.040.722.096
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	46.571.742.650	177.018.725.444
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>186.053.840.598</u>	<u>708.021.996.652</u>
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	7.442	28.321

Lê Thị Thu Hương
Người lập

Lê Thị Thu Hương
Kế toán trưởng



Thạch Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIỂN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Số 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		367.336.205.615	1.078.720.846.968
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(33.636.885.176)	(215.926.783.657)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(2.430.374.686)	(2.893.051.701)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(2.714.237.004)	(16.496.075.576)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(85.534.834.255)	(94.391.662.008)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		8.260.883.799	60.931.523.460
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(30.382.581.251)	(99.059.460.471)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		220.898.177.042	710.885.337.015
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(43.611.111)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.571.719.632.137)	(1.016.828.083.291)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.063.491.211.603	230.911.481.644
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		57.293.326.674	7.713.236.388
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		549.064.906.140	(778.246.976.370)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		71.307.036.432	256.377.548.595
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(212.808.302.313)	(153.885.416.365)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(624.886.225.000)	(42.492.263.300)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(766.387.490.881)	59.999.868.930
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.575.592.301	(7.361.770.425)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		380.642.090	7.742.412.515
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	3.956.234.391	380.642.090

Lê Thị Thu Hương
Người lập

Lê Thị Thu Hương
Kế toán trưởng

Thạch Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100779340 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28 tháng 09 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 26 tháng 12 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 55, đường K2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 250.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 250.000.000.000 đồng; tương đương 25.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 06 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 05 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, đầu tư kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- 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 thể 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;

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2025, Công ty đang tiếp tục hoàn thành công tác quyết toán chi phí xây dựng với các nhà thầu và bàn giao thêm được 13 căn hộ/căn nhà cho khách hàng (so với 331 căn hộ/căn nhà trong năm 2024). Do đó, kết quả kinh doanh năm nay của Công ty giảm mạnh so với năm trước.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Thiết bị, dụng cụ quản lý

03 năm

2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc

44 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 02 năm.
- Chi phí quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng môi giới ghi nhận khi chào bán căn hộ vào năm bắt đầu thu tiền theo tiến độ. Công ty phân bổ chi phí trả trước vào chi phí bán hàng của bất động sản đã bán khi bàn giao bất động sản.
- Chi phí trả trước về phí bảo trì phần sở hữu khu thương mại và văn phòng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 512 tháng.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập với mức 5% giá trị xây dựng của căn hộ đã bàn giao, sau khi khấu trừ giá trị bảo hành do các nhà thầu xây dựng thực hiện.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.19 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

2.20 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.21 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm chi phí đi vay vốn, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay mua căn hộ.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

2.24 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.25 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘISố 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**2.26 . Thông tin bộ phận**

Do toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản và chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	614.517	614.517
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.955.619.874	380.027.573
	3.956.234.391	380.642.090

4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	390.197.550.685	-	979.511.601.647	-
Trái phiếu	64.874.889.310	-	-	-
	455.072.439.995	-	979.511.601.647	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn bao gồm:

- Tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 390,197,550,685 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6%/năm đến 8,2%/năm;

- Trái phiếu IPA12403 của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A với tổng số lượng là 605 trái phiếu thông qua các hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT, lãi suất trái phiếu 9,5%/năm. Công ty có quyền và sẽ thực hiện việc trả lại số trái phiếu này vào ngày 11 tháng 05 năm 2026 với lợi suất đầu tư 8,2%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	657.054.867	-
Ông Lê Minh Thảo	-	-	177.845.506	-
Bà Trịnh Thu Quỳnh	-	-	173.315.470	-
Bà Đỗ Thị Ngọc	-	-	305.893.891	-
Bên khác	37.212.947.056	-	98.351.322.447	-
Phải thu khách hàng mua căn hộ và nhà liền kề dự án Hoàng Thành Pearl	37.196.959.565	-	98.239.750.756	-
Phải thu khách hàng khác	15.987.491	-	111.571.691	-
	37.212.947.056	-	99.008.377.314	-

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Bên khác</i>						
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	-	-	73.500.000.000	73.500.000.000	-	-
	-	-	73.500.000.000	73.500.000.000	-	-
	-	-	73.500.000.000	73.500.000.000	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Số 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.091.810.438	-	19.938.339.857	-
Tạm ứng	40.000.000	-	343.973.556	-
Phải thu về thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp	579.311.101	-	357.178.936	-
Phải thu khác	95.798.000	-	137.775.075	-
	<u>4.806.919.539</u>	<u>-</u>	<u>20.777.267.424</u>	<u>-</u>
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Thuế thành phố Hà Nội	579.311.101	-	357.178.936	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	307.510.685	-	5.644.704.381	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	774.858.260	-	5.643.123.750	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	565.635.773	-	3.388.224.933	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	115.397.260	-	3.038.531.782	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương	-	-	1.401.643.836	-
Ngân hàng Thương mại TNHH Một thành viên Kỹ nguyên thịnh vượng - Chi nhánh Thủ đô	1.360.202.855	-	145.030.627	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	728.731.633	-	-	-
Các đối tượng khác	375.271.972	-	1.158.829.179	-
	<u>4.806.919.539</u>	<u>-</u>	<u>20.777.267.424</u>	<u>-</u>
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Bà Đỗ Thị Ngọc	-	-	343.973.556	-
Công ty Cổ phần Visaho	-	-	2.755.596	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>346.729.152</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘISố 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Thành phẩm bất động sản	88.384.967.200	-	140.438.316.866	-
	<u>88.384.967.200</u>	<u>-</u>	<u>140.438.316.866</u>	<u>-</u>

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình của Công ty là các thiết bị dụng cụ quản lý với nguyên giá là 82.492.929 đồng, giá trị hao mòn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 74.521.013 đồng, giá trị khấu hao trong năm là 38.114.319 đồng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 38.881.818 đồng.

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Bãi đỗ xe ô tô	Khu thương mại, văn phòng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	40.246.062.199	42.572.931.102	82.818.993.301
- Giảm do điều chỉnh quyết toán	(109.829.976)	(187.190.646)	(297.020.622)
Số dư cuối năm	<u>40.136.232.223</u>	<u>42.385.740.456</u>	<u>82.521.972.679</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	455.615.796	481.957.710	937.573.506
- Khấu hao trong năm	907.501.524	957.558.000	1.865.059.524
Số dư cuối năm	<u>1.363.117.320</u>	<u>1.439.515.710</u>	<u>2.802.633.030</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	39.790.446.403	42.090.973.392	81.881.419.795
Tại ngày cuối năm	<u>38.773.114.903</u>	<u>40.946.224.746</u>	<u>79.719.339.649</u>

Trong đó:

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 6.497.403.060 đồng, (năm 2024 là 1.356.691.905 đồng).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	16.923.101	47.953.622
	<u>16.923.101</u>	<u>47.953.622</u>
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	139.681.318	369.504.266
Phí bảo trì phần sở hữu khu thương mại và văn phòng	2.297.298.173	-
	<u>2.436.979.491</u>	<u>369.504.266</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Số 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	1.029.726.239	1.029.726.239	813.756.666	813.756.666
Công ty Cổ phần Visaho	1.029.726.239	1.029.726.239	813.756.666	813.756.666
Bên khác	6.923.605.808	6.923.605.808	26.878.844.074	26.878.844.074
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	5.763.936.875	5.763.936.875	5.763.936.875	5.763.936.875
Công ty TNHH Tập đoàn xây dựng DELTA	-	-	12.566.533.496	12.566.533.496
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC	-	-	3.151.958.450	3.151.958.450
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Hoàn Mỹ	224.056.170	224.056.170	2.133.414.188	2.133.414.188
Phải trả nhà cung cấp khác	935.612.763	935.612.763	3.263.001.065	3.263.001.065
	7.953.332.047	7.953.332.047	27.692.600.740	27.692.600.740
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	5.763.936.875	5.763.936.875	5.763.936.875	5.763.936.875
	5.763.936.875	5.763.936.875	5.763.936.875	5.763.936.875

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	1.564.279.858	4.191.933.235
Ông Hoàng Ngọc Kiên	-	674.284.748
Bà Phí Thu Trà	-	1.953.368.629
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	1.564.279.858	1.564.279.858
Bên khác	52.376.056.405	25.595.929.103
Công ty TNHH Xây dựng phát triển Năng lượng Việt Nam	40.713.875	40.713.875
Người mua trả tiền trước dự án Hoàng Thành Pearl	52.324.290.802	25.544.163.500
Người mua khác trả tiền trước	11.051.728	11.051.728
	53.940.336.263	29.787.862.338

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	885.274.462	23.979.752.519	20.704.465.057	-	4.160.561.924
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	77.278.591.201	46.793.874.815	85.534.834.255	-	38.537.631.761
Thuế thu nhập cá nhân	-	268.597.945	12.436.377.133	11.603.898.989	-	1.101.076.089
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	130.080.421	130.080.421	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	78.432.463.608	83.343.084.888	117.976.278.722	-	43.799.269.774

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘISố 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	418.806.302	437.902.129
- Doanh thu nhận trước về tiền gửi xe	10.925.925	19.444.444
	429.732.227	457.346.573

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	30.954.271	24.603.731
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	500.000.000	1.900.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	121.968.800	8.193.800
- Phải trả phí bảo trì căn hộ và lãi tiền gửi cho Ban quản trị tòa nhà	87.493	33.880.099.140
- Phải trả Ban quản lý tòa nhà về phí dịch vụ, bảo hiểm cháy nổ	86.777.257	-
- Khách hàng chuyển tiền mua nhà khối thấp tầng nhưng chưa ký hợp đồng	-	11.760.000.000
- Phải trả về tiền tạm giữ đảm bảo nghĩa vụ hợp đồng	165.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.741.274	17.917.160
	933.529.095	47.590.813.831
a2) Chi tiết theo đối tượng		
- Ban Quản trị tòa nhà dự án Hoàng Thành Pearl	87.493	33.880.099.140
- Bà Nguyễn Lan Hương	-	6.380.000.000
- Ông Phạm Long Giang	-	6.380.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Hoàn Mỹ	165.000.000	-
- Các đối tượng khác	768.441.602	950.714.691
	933.529.095	47.590.813.831
b) Dài hạn		
b1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	923.224.840	789.783.270
	923.224.840	789.783.270
b2) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ EASYMART	530.283.270	530.283.270
- Bà Trần Minh Huyền	214.500.000	214.500.000
- Ông Bùi Văn Cường	45.000.000	45.000.000
- Hộ kinh doanh Tiến Phát 888	133.441.570	-
	923.224.840	789.783.270
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Visaho	86.777.257	-
	86.777.257	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THÉ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI
Số 55, đường K2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

17 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	141.501.265.881	141.501.265.881	71.307.036.432	212.808.302.313	-	-
	<u>141.501.265.881</u>	<u>141.501.265.881</u>	<u>71.307.036.432</u>	<u>212.808.302.313</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

18 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

- Dự phòng bảo hành chất lượng công trình các căn hộ và nhà liền kề	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
	66.079.879.714	56.152.173.337
	<u>66.079.879.714</u>	<u>56.152.173.337</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Số 55, đường K2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	250.000.000.000	4.115.775.000	4.028.775.960	17.991.526.068	276.136.077.028
Lãi trong năm trước	-	-	-	708.021.996.652	708.021.996.652
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(17.859.830.521)	(17.859.830.521)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	-	(25.000.000.000)	(25.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	250.000.000.000	4.115.775.000	4.028.775.960	683.153.692.199	941.298.243.159
Số dư đầu năm nay	250.000.000.000	4.115.775.000	4.028.775.960	683.153.692.199	941.298.243.159
Lãi trong năm nay	-	-	-	186.053.840.598	186.053.840.598
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	(642.700.549.917)	(642.700.549.917)
Số dư cuối năm nay	250.000.000.000	4.115.775.000	4.028.775.960	226.506.982.880	484.651.533.840

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 2106/2025/NQ-ĐHĐCĐ/BTH ngày 21 tháng 06 năm 2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ %	Tỷ lệ VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	100	683.153.692.199
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thường Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	2,59	17.700.549.917
Chi trả cổ tức (bằng 250% vốn điều lệ)	91,49	625.000.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	5,92	40.453.142.282

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND	Tỷ lệ (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành	162.500.000.000	65,00	162.500.000.000	65,00
Hoàng Ngọc Kiên	46.326.910.000	18,53	48.470.910.000	19,39
Hoàng Ngọc Quân	12.668.180.000	5,07	12.895.180.000	5,16
Nguyễn Hoa Cường	12.113.000.000	4,85	12.613.000.000	5,05
Các cổ đông khác	16.391.910.000	6,55	13.520.910.000	5,41
	250.000.000.000	100	250.000.000.000	100



CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Số 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	250.000.000.000	250.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	250.000.000.000	250.000.000.000
Cổ tức:		
- Cổ tức phải trả đầu năm	8.193.800	457.100
- Cổ tức phải trả trong năm	625.000.000.000	42.500.000.000
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	625.000.000.000	17.500.000.000
+ Cổ tức tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	25.000.000.000
- Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(624.886.225.000)	(42.492.263.300)
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	(624.886.225.000)	(17.496.814.300)
+ Cổ tức tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	(24.995.449.000)
- Cổ tức còn phải trả cuối năm	121.968.800	8.193.800

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.000.000	25.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	25.000.000	25.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	25.000.000	25.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.000.000	25.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	25.000.000	25.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	4.028.775.960	4.028.775.960
	4.028.775.960	4.028.775.960

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại số 55, đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm (nay là phường Từ Liêm), thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng tầng hầm mở rộng (phía trên có 60 m² đất xây dựng trạm điện, trồng cây xanh, sân đường nội bộ sử dụng chung cho khu vực, sau khi xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật Công ty có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định). Thời hạn thuê từ ngày 30 tháng 12 năm 2019 đến ngày 23 tháng 8 năm 2068. Diện tích khu đất thuê là 3.962 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng 18	564.841.000	564.841.000
Công ty Cổ phần Gang thép Hà Tĩnh	464.429.991	464.429.991
Nguyễn Thành Linh	564.330.800	564.330.800
Các khoản khác	3.071.354.193	3.071.354.193

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘISố 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán căn hộ dự án Hoàng Thành Pearl	264.996.084.770	1.811.598.813.503
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.113.125.669	2.982.714.426
	272.109.210.439	1.814.581.527.929
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35)	572.915.168	12.021.939.581

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán căn hộ dự án Hoàng Thành Pearl	61.980.766.847	795.860.215.683
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.659.684.485	3.532.424.503
	65.640.451.332	799.392.640.186
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35)		
Tổng giá trị mua vào:	1.351.508.812	813.756.666

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	45.833.072.777	26.120.058.765
Lãi ký quỹ dự án Hoàng Thành Pearl	-	116.561.060
	45.833.072.777	26.236.619.825

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.714.237.004	809.303.860
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ	1.156.385.713	4.328.781.307
Chi phí tài chính khác	-	15.157.542
	3.870.622.717	5.153.242.709

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.898.604	323.450.359
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	29.460.600
Chi phí khác bằng tiền	7.695.000	385.178.779
Chi phí dự phòng bảo hành chất lượng công trình các căn hộ	9.928.606.377	56.159.213.337
Chi phí quảng cáo, môi giới dự án Hoàng Thành Pearl	731.468.181	90.537.664.871
	10.683.668.162	147.434.967.946

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘISố 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.590.497	38.424.017
Chi phí nhân công	2.790.834.668	3.120.345.020
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.308.759	19.440.912
Thuế, phí, lệ phí	59.194.243	59.171.243
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.136.906.355	1.301.691.576
Chi phí khác bằng tiền	162.464.097	323.954.454
	5.193.298.619	4.863.027.222

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền phạt thu được	199.179.339	1.019.311.517
Thu nhập khác	105.291.523	100.046.014
	304.470.862	1.119.357.531

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ nhân viên thôi việc	233.130.000	-
Các khoản bị phạt	-	3.135.006
Chi phí khác	-	49.770.120
	233.130.000	52.905.126

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40.293.933.487	16.737.092.222
Các khoản điều chỉnh tăng	233.130.000	52.905.126
- Chi phí không hợp lệ	233.130.000	52.905.126
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	40.527.063.487	16.789.997.348
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	8.105.412.698	3.357.999.470
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	3.321.671.338	(36.328.132)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(7.574.330.042)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	3.852.753.994	3.321.671.338

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIỂN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘISố 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	192.331.649.761	868.303.629.874
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	192.331.649.761	868.303.629.874
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	38.466.329.952	173.660.725.974
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	1.868.576.040	2.727.427.114
Bù trừ với thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% của hoạt động kinh doanh bất động sản	(1.646.443.875)	(10.768.890.264)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm của hoạt động kinh doanh bất động sản	73.956.919.863	2.729.319.047
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm của hoạt động kinh doanh bất động sản	(77.960.504.213)	(94.391.662.008)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh bất động sản	34.684.877.767	73.956.919.863
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	46.571.742.650	177.018.725.444
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm	38.537.631.761	77.278.591.201

30 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	186.053.840.598	708.021.996.652
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	186.053.840.598	708.021.996.652
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	25.000.000	25.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.442	28.321

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

31 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	315.144.484	539.414.937
Chi phí nhân công	2.790.834.668	3.120.345.020
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	1.903.173.843	970.848.053
Chi phí môi giới bán căn hộ	731.468.181	88.946.073.598
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.563.842.195	3.719.117.351
Chi phí bảo hành công trình xây dựng	9.928.606.377	56.159.213.337
Chi phí phát triển bất động sản để bán	9.927.417.181	936.298.532.549
Chi phí khác bằng tiền	303.581.518	2.375.407.375
	29.464.068.447	1.092.128.952.220

32 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.955.619.874	-	-	3.955.619.874
Phải thu khách hàng, phải thu khác	42.019.866.595	-	-	42.019.866.595
Các khoản cho vay	455.072.439.995	-	-	455.072.439.995
	<u>501.047.926.464</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>501.047.926.464</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	380.027.573	-	-	380.027.573
Phải thu khách hàng, phải thu khác	119.785.644.738	-	-	119.785.644.738
Các khoản cho vay	979.511.601.647	-	-	979.511.601.647
	<u>1.099.677.273.958</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.099.677.273.958</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘISố 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	8.886.861.142	923.224.840	-	9.810.085.982
	<u>8.886.861.142</u>	<u>923.224.840</u>	<u>-</u>	<u>9.810.085.982</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	141.501.265.881	-	-	141.501.265.881
Phải trả người bán, phải trả khác	75.283.414.571	789.783.270	-	76.073.197.841
	<u>216.784.680.452</u>	<u>789.783.270</u>	<u>-</u>	<u>217.574.463.722</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

33 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tất toán tiền gửi quỹ bảo trì và ghi nhận giảm khoản phải trả Ban Quản trị tòa nhà	37.454.898.690	-
Ghi nhận lãi tiền gửi nhập gốc trong năm đối với tiền gửi của Công ty	4.386.275.522	-
Ghi nhận lãi tiền gửi nhập gốc trong năm đối với tiền gửi của quỹ bảo trì	401.040.982	-

34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Trần Hưng Đạo	Công ty con cùng tập đoàn
Công ty TNHH Hoàng Thành - Mulberry Lane	Công ty con cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Hoàng Thành Du Long	Công ty con cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Hoàng Thành Đô Lương	Công ty con cùng tập đoàn
Công ty TNHH Hoàng Thành - Seasons Avenue	Công ty con cùng tập đoàn
Công ty TNHH Điện lực Du Long	Ông Thạch Anh Đức - Tổng Giám đốc Công ty đồng thời là Chủ tịch Hội đồng thành viên công ty này đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Ông Thạch Anh Đức - Tổng Giám đốc Công ty đồng thời là Phó Giám đốc công ty này
Công ty Cổ phần Visaho	Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty đồng thời là Thành viên Hội đồng quản trị công ty này
Bà Phí Thu Trà	Con dâu của bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Cố đồng của Công ty và là chị gái ruột của bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty
Ông Lê Minh Thảo	Em trai ruột của Kế toán trưởng Công ty
Các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, người quản lý khác của Công ty và người có liên quan của các cá nhân này	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu	572.915.168	12.021.939.581
Bà Trịnh Thu Quỳnh	-	3.173.182.540
Ông Lê Minh Thảo	-	3.255.665.733
Bà Đỗ Thị Ngọc	4.722.222	5.593.091.308
Công ty Cổ phần Visaho	568.192.946	-
Lãi vay vốn hóa	-	6.769.478
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành	-	6.769.478
Mua hàng	1.351.508.812	813.756.666
Công ty Cổ phần Visaho	1.351.508.812	813.756.666

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Số 55, đường K2, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác của Công ty:	4.808.953.487	3.240.592.163
Bà Đỗ Thị Ngọc - Chủ tịch Hội đồng quản trị, Nguyên Phó Tổng Giám đốc	749.528.849	921.655.146
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.880.337.782	626.443.446
Ông Hoàng Ngọc Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-
Ông Trần Hữu Thái - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-
Ông Nguyễn Văn Sinh - Nguyên Thành viên Hội đồng quản trị	127.777.778	-
Ông Trịnh Việt Dũng - Nguyên Thành viên Hội đồng quản trị	-	-
Ông Thạch Anh Đức - Tổng Giám đốc	570.438.336	504.522.204
Bà Lê Thị Thu Hương - Kế toán trưởng	1.480.870.742	1.187.971.367
Thu nhập của các thành viên trong Ban Kiểm soát	-	-

Trong năm, Công ty đang sử dụng văn phòng làm việc thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trần Hưng Đạo tại tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và không phát sinh chi phí từ giao dịch này.

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

		 
Lê Thị Thu Hương Người lập	Lê Thị Thu Hương Kế toán trưởng	Thạch Anh Đức Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026