

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 15/2026/CV-BT

V/v: giải trình chênh lệch 10% LNST
so với cùng kỳ năm ngoái

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước,
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội,
- Các Quý cổ đông.

Căn cứ quy định tại mục 4a điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính về việc giải trình "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước". Công ty cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội xin giải trình chênh lệch lợi nhuận năm 2025 so với năm 2024 như sau:

đvt: VND

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch năm 2025 so năm 2024
1. Doanh thu thuần	272,109,210,439	1,814,581,527,929	-1,542,472,317,490
2. Giá vốn hàng bán	65,640,451,332	799,392,640,186	-733,752,188,854
3. Lợi nhuận gộp	206,468,759,107	1,015,188,887,743	-808,720,128,636
4. Doanh thu tài chính	45,833,072,777	26,236,619,825	+19,596,452,952
5. Chi phí tài chính	3,870,622,717	5,153,242,709	-1,282,619,992
6. Chi phí bán hàng	10,683,668,162	147,434,967,946	-136,751,299,784
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,193,298,619	4,863,027,222	+330,271,397
8. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	232,554,242,386	883,974,269,691	-651,420,027,305
9. Thu nhập khác	304,470,862	1,119,357,531	-814,886,669
10. Chi phí khác	233,130,000	52,905,126	+180,224,874
11. Lợi nhuận khác	71,340,862	1,066,452,405	-995,111,543
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước	232,625,583,248	885,040,722,096	-652,415,138,848
13. Lợi nhuận sau thuế	186,053,840,598	708,021,996,652	-521,968,156,054



Lý do chủ yếu:

- + Năm 2024, Dự án đã hoàn thành công tác thi công và bàn giao phần lớn các căn hộ/căn nhà cho khách hàng. Với số lượng căn bàn giao: 323 căn chung cư/334 căn chung cư, 08 căn liền kề/25 căn liền kề nên đã ghi nhận doanh thu từ kinh doanh bất động sản tăng trưởng đột biến.
- + Năm 2025, Số lượng căn bàn giao: 06 căn chung cư/334 căn chung cư và 07 căn liền kề/25 căn liền kề nên kết quả kinh doanh bất động sản bị giảm mạnh so với năm 2024. Tất cả các chỉ tiêu: Doanh thu, giá vốn, lợi nhuận gộp, lợi nhuận thuần từ HĐKD, lợi nhuận trước thuế, lợi nhuận sau thuế đều giảm nhiều lần so với năm 2024.
- + Đồng thời chi phí tài chính giảm do chính sách hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ theo chính sách bán hàng của công ty đến năm 2025 đã hết thời gian hỗ trợ lãi suất;
- + Chi phí bán hàng giảm đột biến do việc phân bổ các chi phí quảng cáo, môi giới vào giá vốn của bất động sản đã bán khi bàn giao bất động sản và trích lập dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa tập trung chủ yếu ở năm 2024.
- + Riêng doanh thu tài chính tăng mạnh là do khai thác được nhiều nguồn tiền nhàn rỗi từ thu tiền bán nhà để gửi ngân hàng.

Từ các lý do kể trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2025 giảm đột biến so với năm 2024

Công ty trân trọng báo cáo Quý cổ đông, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP, TV.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
TỔNG GIÁM ĐỐC**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Thạch Anh Đức