

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
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	06-36
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	10-36

1001  
CÔ  
ACHN  
ANG  
A  
ANK

57  
N  
S  
AC  
AT  
V  
/L

## **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 2024.

### **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 Cầu Diễn, quận Nam 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 Nguyễn Thị Bích Ngọc	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Sinh	Thành viên
Ông Trịnh Việt Dũng	Thành viên

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đinh Hoàng Long	Trưởng ban
Bà Trịnh Thu Quỳnh	Thành viên
Bà Phan Thu Hằng	Thành viên

### **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 Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

Số 55, đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam 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 2024, 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 9 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 28 tháng 03 năm 2025



Số: 280325.072/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 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, 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

---

**Đỗ Hoàng Hải**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5220-2025-002-1

*Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025*

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI**Số 55, đường K2, phường Cầu Diễn,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN***Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.241.405.542.441</b>	<b>231.186.338.068</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>380.642.090</b>	<b>7.742.412.515</b>
111	1. Tiền		380.642.090	7.742.412.515
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>979.511.601.647</b>	<b>193.595.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		979.511.601.647	193.595.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>121.027.028.216</b>	<b>29.805.551.068</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	99.008.377.314	5.035.097.877
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.241.383.478	19.498.787.953
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	20.777.267.424	9.936.621.222
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(4.664.955.984)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>140.438.316.866</b>	<b>-</b>
141	1. Hàng tồn kho		140.438.316.866	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>47.953.622</b>	<b>43.374.485</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	47.953.622	43.374.485
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>82.297.010.296</b>	<b>963.089.934.422</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>10.724.500.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	-	10.724.500.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>46.086.235</b>	<b>35.749.671</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	46.086.235	35.749.671
222	- Nguyên giá		82.492.929	38.881.818
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(36.406.694)	(3.132.147)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>81.881.419.795</b>	<b>-</b>
231	- Nguyên giá		82.818.993.301	-
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(937.573.506)	-
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>900.591.916.150</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	-	900.591.916.150
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>369.504.266</b>	<b>51.737.768.601</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	369.504.266	51.737.768.601
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.323.702.552.737</b>	<b>1.194.276.272.490</b>



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


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


**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*  
*(tiếp theo)*

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>382.404.309.578</b>	<b>918.140.195.462</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>381.614.526.308</b>	<b>918.140.195.462</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	27.692.600.740	87.996.972.033
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	29.787.862.338	763.757.834.382
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	78.432.463.608	5.333.551.193
314	4. Phải trả người lao động		-	144.805.100
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	-	14.763.081.755
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	457.346.573	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	47.590.813.831	7.134.817.348
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	141.501.265.881	39.009.133.651
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	56.152.173.337	-
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>789.783.270</b>	-
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	789.783.270	-
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>941.298.243.159</b>	<b>276.136.077.028</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>941.298.243.159</b>	<b>276.136.077.028</b>
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		683.153.692.199	17.991.526.068
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		131.695.547	17.886.794.846
421b	LNST chưa phân phối năm nay		683.021.996.652	104.731.222
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.323.702.552.737</b>	<b>1.194.276.272.490</b>

  
Lê Thị Thu Hương  
Người lập

  
Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng

  
Thạch Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025



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

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

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

*Năm 2024*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.814.581.527.929	1.052.860.194
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.814.581.527.929	1.052.860.194
11	4. Giá vốn hàng bán	25	799.392.640.186	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.015.188.887.743	1.052.860.194
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	26.236.619.825	13.711.645.504
22	7. Chi phí tài chính	27	5.153.242.709	12.001.987.523
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		809.303.860	16.996.537
25	8. Chi phí bán hàng	28	147.434.967.946	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	4.863.027.222	3.009.747.479
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		883.974.269.691	(247.229.304)
31	11. Thu nhập khác	30	1.119.357.531	677.993.205
32	12. Chi phí khác	31	52.905.126	239.879.899
40	13. Lợi nhuận khác		1.066.452.405	438.113.306
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		885.040.722.096	190.884.002
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	177.018.725.444	86.152.780
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>708.021.996.652</u>	<u>104.731.222</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	28.306	4

Lê Thị Thu Hương  
Người lập

Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng

Thạch Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

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

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

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm 2024

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(Đã điều chỉnh) 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		1.078.720.846.968	533.092.003.515
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(215.926.783.657)	(387.026.484.937)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(2.893.051.701)	(1.110.180.583)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(16.496.075.576)	(16.996.537)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(94.391.662.008)	(4.483.715.436)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		60.931.523.460	24.410.295.166
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(99.059.460.471)	(16.515.220.514)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		710.885.337.015	148.349.700.674
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)	(38.881.818)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.016.828.083.291)	(249.815.527.945)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		230.911.481.644	219.744.986.849
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.713.236.388	13.978.735.380
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(778.246.976.370)	(16.130.687.534)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		256.377.548.595	289.400.480.216
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(153.885.416.365)	(415.837.607.566)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(42.492.263.300)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		59.999.868.930	(126.437.127.350)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(7.361.770.425)	5.781.885.790
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		7.742.412.515	1.960.526.725
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	380.642.090	7.742.412.515

Lê Thị Thu Hương  
Người lập

Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng

Thạch Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Năm 2024*

### **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 Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 250.000.000.000 VND vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 250,000,000,000 VND; tương đương 25,000,000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10,000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 05 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 06 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 2024, Công ty đang tiếp tục triển khai thực hiện dự án Khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở, nhà trẻ và cây xanh tại số 55, đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và đã hoàn thành công tác nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng với Cục Giám định Nhà nước về công trình xây dựng - Bộ Xây dựng đối với khối cao tầng vào ngày 07 tháng 03 năm 2024, với khối thấp tầng vào ngày 15 tháng 05 năm 2024. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã bắt đầu bàn giao các căn hộ cho khách hàng và ghi nhận doanh thu, giá vốn. Do đó, kết quả kinh doanh năm nay của Công ty tăng trưởng cao 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;
- 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;
- Phân loại và dự phòng phải trả về chi phí bảo hành các căn hộ đã bán;
- 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, chi phí phải trả. 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 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 các khoản chi phí này 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.



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

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

### Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 chưa phân bổ chi phí trả trước vào năm phát sinh chi phí và sẽ thực hiện phân bổ vào giá vốn của bất động sản đã bán khi bàn giao bất động sản.

#### 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, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi 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 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.18 . 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.

**2.19 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước về 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.

**2.20 . 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.

**2.21 . 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.



**2.22 . 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).

**2.23 . 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.

**2.24 . 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 2024, 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.

**2.25 . 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.

**2.26 . 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 BIỂN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI**Số 55, đường K2, phường Cầu Diễn,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**2.27 . 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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	614.517	5.725.757
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	380.027.573	7.736.686.758
	<b>380.642.090</b>	<b>7.742.412.515</b>

**4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Tiền gửi có kỳ hạn	979.511.601.647	-	193.595.000.000	-
	<b>979.511.601.647</b>	<b>-</b>	<b>193.595.000.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 979.511.601.647 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,1%/năm đến 6,1%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 163.900.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (chi tiết tại Thuyết minh số 20).

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

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

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>657.054.867</b>	-	-	-
Ông Lê Minh Thảo	177.845.506	-	-	-
Bà Trịnh Thu Quỳnh	173.315.470	-	-	-
Bà Đỗ Thị Ngọc	305.893.891	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>98.351.322.447</b>	-	<b>5.035.097.877</b>	<b>(4.664.955.984)</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng 18	-	-	564.841.000	(564.841.000)
Nguyễn Thành Linh	-	-	564.330.800	(564.330.800)
Công ty Cổ phần Gang thép Hà Tĩnh	-	-	464.429.991	(464.429.991)
Phải thu khách hàng mua căn hộ và nhà liền kề dự án Hoàng Thành Pearl	98.239.750.756	-	6.751.214	-
Phải thu khách hàng khác	111.571.691	-	3.434.744.872	(3.071.354.193)
	<b>99.008.377.314</b>	<b>-</b>	<b>5.035.097.877</b>	<b>(4.664.955.984)</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>1.241.383.478</b>	-	<b>19.498.787.953</b>	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC	-	-	9.800.617.212	-
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Hoàn Mỹ	-	-	6.282.726.278	-
Công ty Cổ phần Phát triển công viên cây xanh Hà Nội	960.793.231	-	471.079.125	-
Trả trước cho người bán khác	280.590.247	-	2.944.365.338	-
	<b>1.241.383.478</b>	<b>-</b>	<b>19.498.787.953</b>	<b>-</b>



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

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

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi	19.938.339.857	-	1.531.517.480	-
Tạm ứng	343.973.556	-	5.800.000	-
Phải thu về thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp	357.178.936	-	8.398.642.086	-
Phải thu khác	137.775.075	-	661.656	-
	<b>20.777.267.424</b>	<b>-</b>	<b>9.936.621.222</b>	<b>-</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
Cục thuế thành phố Hà Nội	357.178.936	-	8.398.642.086	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	5.644.704.381	-	338.350.685	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	5.643.123.750	-	103.253.919	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	3.388.224.933	-	764.469.588	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	3.038.531.782	-	-	-
Các đối tượng khác	2.705.503.642	-	331.904.944	-
	<b>20.777.267.424</b>	<b>-</b>	<b>9.936.621.222</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Ký cược, ký quỹ	-	-	10.724.500.000	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.724.500.000</b>	<b>-</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội	-	-	10.724.500.000	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.724.500.000</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
Bà Đỗ Thị Ngọc	343.973.556	-	-	-
Công ty Cổ phần Visaho	2.755.596	-	-	-
	<b>346.729.152</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**8 . NỢ XẤU**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng 18	-	-	564.841.000	-
- Công ty Cổ phần Gang thép Hà Tĩnh	-	-	464.429.991	-
- Nguyễn Thành Linh	-	-	564.330.800	-
- Các khoản khác	-	-	3.071.354.193	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>4.664.955.984</b></u>	<u>-</u>

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 1806/2024/NQ-ĐHĐCĐ/BTH ngày 18 tháng 06 năm 2024, Công ty thực hiện xóa các khoản nợ phải thu ngắn hạn khó đòi đã trích lập dự phòng với tổng số tiền là 4.664.955.984 VND.

**9 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Thành phẩm bất động sản	140.438.316.866	-	-	-
	<u><b>140.438.316.866</b></u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỮ DANG**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Dự án khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở, nhà trẻ và cây xanh	-	900.591.916.150
	<u>-</u>	<u><b>900.591.916.150</b></u>

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**Tên dự án: Khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở, nhà trẻ và cây xanh - Hoàng Thành Pearl**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Chế tạo biến thể và Vật liệu điện Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở, nhà trẻ và cây xanh với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; phù hợp yêu cầu của người dân thành phố Hà Nội và tình hình phát triển kinh tế xã hội; đem lại nguồn thu cho nhà đầu tư và ngân sách Nhà nước;
- Địa điểm xây dựng: Số 55, đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Nguồn vốn đầu tư: Đầu tư trực tiếp bằng nguồn vốn ngoài đầu tư công;
- Quy mô của dự án: Diện tích đất nghiên cứu khoảng 14.786 m<sup>2</sup>. Trong đó: diện tích đất thuộc phạm vi mở đường quy hoạch 2.010 m<sup>2</sup>; diện tích đất xây dựng 12.776 m<sup>2</sup> (công trình hỗn hợp 3.560 m<sup>2</sup>; nhà ở liền kề 2.698 m<sup>2</sup>; cây xanh đơn vị ở 3.377 m<sup>2</sup>; đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe 3.141 m<sup>2</sup>). Quy mô dân số 1.230 người (công trình hỗn hợp 1.130 người; nhà ở liền kề 100 người). Tổng số 359 căn (334 căn chung cư, 25 căn nhà ở liền kề). Công trình hỗn hợp có 03 tầng hầm với tổng diện tích sàn khoảng 16.842,3 m<sup>2</sup> (5.614,1 m<sup>2</sup>/tầng), trong đó diện tích dành cho đỗ xe khoảng 12.674,5 m<sup>2</sup>; 30 tầng nổi và 1 tum thang; bố trí tổng diện tích 507,15 m<sup>2</sup> sàn tại tầng 1+2 làm nhà trẻ; bố trí diện tích 278,51 m<sup>2</sup> sàn tại tầng 2 cho sinh hoạt cộng đồng;
- Tổng mức đầu tư: 1.107,71 tỷ VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: dự án được triển khai từ quý IV/2019 và đã hoàn thành vào quý II/2024;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024: khối cao tầng, khối thấp tầng và hạ tầng cảnh quan dự án đã hoàn thành các công việc, chỉ còn lại công tác nghiệm thu và quyết toán một số hạng mục. Trong năm 2024, Công ty đã bàn giao 323 căn hộ thuộc khối cao tầng và 08 căn hộ liền kề cho khách hàng.

**11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>
	<b>VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	38.881.818
- Mua trong năm	43.611.111
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>82.492.929</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	3.132.147
- Khấu hao trong năm	33.274.547
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>36.406.694</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	35.749.671
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>46.086.235</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIỂN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI**Số 55, đường K2, phường Cầu Diễn,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**12 . 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
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	40.246.062.199	42.572.931.102	82.818.993.301
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>40.246.062.199</b>	<b>42.572.931.102</b>	<b>82.818.993.301</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	-	-
- Khấu hao trong năm	455.615.796	481.957.710	937.573.506
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>455.615.796</b>	<b>481.957.710</b>	<b>937.573.506</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>39.790.446.403</b>	<b>42.090.973.392</b>	<b>81.881.419.795</b>

Trong đó:

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 1.356.691.905 VND (năm 2023 là 0 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số hạng mục xây dựng bất động sản đầu tư chưa có số liệu quyết toán chính thức. Khi có đầy đủ giá trị quyết toán các hạng mục, nguyên giá của bất động sản đầu tư sẽ được điều chỉnh phù hợp.

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 2024. 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.

**13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	47.953.622	43.374.485
	<b>47.953.622</b>	<b>43.374.485</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	369.504.266	64.688.581
Chi phí quảng cáo cho dự án Hoàng Thành Pearl	-	1.446.507.073
Chi phí môi giới cho hoạt động chào bán bất động sản của dự án Hoàng Thành Pearl	-	49.646.643.558
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	579.929.389
	<b>369.504.266</b>	<b>51.737.768.601</b>



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

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

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>813.756.666</b>	<b>813.756.666</b>	-	-
Công ty Cổ phần Visaho	813.756.666	813.756.666	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>26.878.844.074</b>	<b>26.878.844.074</b>	<b>87.996.972.033</b>	<b>87.996.972.033</b>
Tổng Công ty Cổ phần Thiết bị điện Việt Nam	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	35.044.129.644	35.044.129.644
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	-	-	19.015.611.065	19.015.611.065
Công ty Cổ phần Grande	-	-	14.421.099.913	14.421.099.913
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC	3.151.958.450	3.151.958.450	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	5.396.415.253	5.396.415.253	13.752.194.536	13.752.194.536
	<b>27.692.600.740</b>	<b>27.692.600.740</b>	<b>87.996.972.033</b>	<b>87.996.972.033</b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
Tổng Công ty Cổ phần Thiết bị điện Việt Nam	5.763.936.875	5.763.936.875	5.763.936.875	5.763.936.875
	<b>5.763.936.875</b>	<b>5.763.936.875</b>	<b>5.763.936.875</b>	<b>5.763.936.875</b>

**15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>4.191.933.235</b>	<b>3.533.828.590</b>
Ông Lê Minh Thảo	-	530.604.589
Bà Trịnh Thu Quỳnh	-	517.355.119
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	-	532.500.253
Ông Hoàng Ngọc Kiên	674.284.748	-
Bà Phí Thu Trà	1.953.368.629	1.953.368.629
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	1.564.279.858	-
<b>Bên khác</b>	<b>25.595.929.103</b>	<b>760.224.005.792</b>
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	25.544.163.500	760.050.684.761
Người mua khác trả tiền trước	11.051.728	132.607.156
	<b>29.787.862.338</b>	<b>763.757.834.382</b>

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

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

**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	-	2.536.452.531	85.132.538.835	86.783.716.904	-	885.274.462
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.692.990.915	168.977.262.294	94.391.662.008	-	77.278.591.201
Thuế thu nhập cá nhân	-	104.107.747	1.455.950.959	1.291.460.761	-	268.597.945
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	86.875.495	86.875.495	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	<b>5.333.551.193</b>	<b>255.655.627.583</b>	<b>182.556.715.168</b>	-	<b>78.432.463.608</b>

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 BIỂN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI**Số 55, đường K2, phường Cầu Diễn,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	-	14.763.081.755
	-	<b>14.763.081.755</b>
<b>Trong đó: Bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành	-	14.763.081.755
	-	<b>14.763.081.755</b>

**18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Doanh thu cho thuê văn phòng	437.902.129	-
- Doanh thu tiền gửi xe	19.444.444	-
	<b>457.346.573</b>	-

**19 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>Chi tiết theo nội dung</b>		
- Kinh phí công đoàn	24.603.731	23.973.811
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.900.000.000	6.563.490.075
- Cổ tức phải trả	8.193.800	457.100
- Phải trả phí bảo trì căn hộ cho Ban quản trị tòa nhà	33.880.099.140	-
- Khách hàng chuyển tiền mua nhà khối thấp tầng nhưng chưa ký hợp đồng	11.760.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.917.160	546.896.362
	<b>47.590.813.831</b>	<b>7.134.817.348</b>
<b>Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Công ty TNHH Dwell Realty Việt Nam	-	4.750.000.000
- Ban Quản trị tòa nhà dự án Hoàng Thành Pearl	33.880.099.140	-
- Bà Nguyễn Lan Hương	6.380.000.000	-
- Ông Phạm Long Giang	6.380.000.000	-
- Các đối tượng khác	950.714.691	2.384.817.348
	<b>47.590.813.831</b>	<b>7.134.817.348</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>Chi tiết theo nội dung</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	789.783.270	-
	<b>789.783.270</b>	-
<b>Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ EASYMART	530.283.270	-
- Bà Trần Minh Huyền	214.500.000	-
- Ông Bùi Văn Cường	45.000.000	-
	<b>789.783.270</b>	-
<b>Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Ông Hoàng Ngọc Kiên	-	100.000.000
	-	<b>100.000.000</b>



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

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

**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**20 . VAY**

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (1)	32.349.133.651	32.349.133.651	256.377.548.595	147.225.416.365	141.501.265.881	141.501.265.881
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	4.462.624.418	4.462.624.418	225.769.068.153	88.730.426.690	141.501.265.881	141.501.265.881
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành	27.886.509.233	27.886.509.233	30.608.480.442	58.494.989.675	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (bên liên quan)</b>	6.660.000.000	6.660.000.000	-	6.660.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành	6.660.000.000	6.660.000.000	-	6.660.000.000	-	-
	<b>39.009.133.651</b>	<b>39.009.133.651</b>	<b>256.377.548.595</b>	<b>153.885.416.365</b>	<b>141.501.265.881</b>	<b>141.501.265.881</b>
<b>b) Vay dài hạn (bên liên quan)</b>						
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành	6.660.000.000	6.660.000.000	-	6.660.000.000	-	-
	<b>6.660.000.000</b>	<b>6.660.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.660.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(6.660.000.000)	(6.660.000.000)	-	(6.660.000.000)	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	-	-

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

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

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

(1) Các khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành theo các hợp đồng sau:

(1.1) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2024/11939144/HĐTD ngày 28 tháng 05 năm 2024 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Giá trị hạn mức thấu chi: 98.700.000.000 VND;
- + Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: bổ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh và không thuộc các nhu cầu vốn không được cho vay cụ thể trong hợp đồng;
- + Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi: từ ngày ký hợp đồng tới hết ngày 06 tháng 05 năm 2025;
- + Lãi suất thấu chi trong hạn: 4,3%/năm và được điều chỉnh 01 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 98,055,294,902 VND;
- + Khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng cầm cố tiền gửi với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(1.2) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 03/2024/11939144/HĐTD ngày 22 tháng 10 năm 2024 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Giá trị hạn mức thấu chi: 65.200.000.000 VND;
- + Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: bổ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh và không thuộc các nhu cầu vốn không được cho vay cụ thể trong hợp đồng;
- + Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi: từ ngày ký hợp đồng tới hết ngày 14 tháng 10 năm 2025;
- + Lãi suất thấu chi trong hạn: 5%/năm và được điều chỉnh 01 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 43,445,970,979 VND;
- + Khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng cầm cố tiền gửi với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

**21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành chất lượng công trình các căn hộ	56.152.173.337	-
	<u>56.152.173.337</u>	<u>-</u>

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

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

**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**22 . 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	17.886.794.846	276.031.345.806
Lãi trong năm trước	-	-	-	104.731.222	104.731.222
Số dư cuối năm trước	250.000.000.000	4.115.775.000	4.028.775.960	17.991.526.068	276.136.077.028
Số dư đầu năm nay	250.000.000.000	4.115.775.000	4.028.775.960	17.991.526.068	276.136.077.028
Lãi trong năm nay	-	-	-	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 nay	250.000.000.000	4.115.775.000	4.028.775.960	683.153.692.199	941.298.243.159

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 1806/2024/NQ-ĐHĐCĐ/BTH ngày 18 tháng 6 năm 2024, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận các năm như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100	17.991.526.068
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,00	359.830.521
Chi trả cổ tức (bằng 7% vốn điều lệ)	97,27	17.500.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	0,73	131.695.547

(\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2908-2024/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 8 năm 2024, Công ty thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt với mức 10% vốn điều lệ (01 cổ phiếu nhận được 1.000 VND), cổ tức được thanh toán vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

**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	48.470.910.000	19,39	48.470.910.000	19,39
Hoàng Ngọc Quân	12.895.180.000	5,16	12.907.180.000	5,16
Nguyễn Hoa Cường	12.613.000.000	5,05	12.613.000.000	5,05
Các cổ đông khác	13.520.910.000	5,40	13.508.910.000	5,40
	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 Cầu Diễn,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Năm 2024	Năm 2023
	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	457.100	457.100
- Cổ tức phải trả trong năm	42.500.000.000	-
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	17.500.000.000	-
+ Cổ tức tạm chia trên lợi nhuận năm nay	25.000.000.000	-
- Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(42.492.263.300)	-
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	(17.496.814.300)	-
+ Cổ tức tạm chia trên lợi nhuận năm nay	(24.995.449.000)	-
- Cổ tức còn phải trả cuối năm	8.193.800	457.100

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	4.028.775.960	4.028.775.960
	<b>4.028.775.960</b>	<b>4.028.775.960</b>

**23. 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, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng tầng hầm mở rộng (phía trên có 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng 18	564.841.000	-
Công ty Cổ phần Gang thép Hà Tĩnh	464.429.991	-
Nguyễn Thành Linh	564.330.800	-
Các khoản khác	3.071.354.193	-

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán căn hộ dự án Hoàng Thành Pearl	1.811.598.813.503	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.982.714.426	1.052.860.194
	<b>1.814.581.527.929</b>	<b>1.052.860.194</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b>	<b>12.021.939.581</b>	<b>-</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)</i>		

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn bán căn hộ dự án Hoàng Thành Pearl	795.860.215.683	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.532.424.503	-
	<b>799.392.640.186</b>	<b>-</b>

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	26.120.058.765	13.711.645.504
Lãi ký quỹ dự án Hoàng Thành Pearl	116.561.060	-
	<b>26.236.619.825</b>	<b>13.711.645.504</b>

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	809.303.860	16.996.537
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ	4.328.781.307	11.897.252.728
Chi phí tài chính khác	15.157.542	87.738.258
	<b>5.153.242.709</b>	<b>12.001.987.523</b>

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	323.450.359	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.460.600	-
Chi phí khác bằng tiền	385.178.779	-
Chi phí dự phòng bảo hành chất lượng công trình các căn hộ	56.159.213.337	-
Chi phí quảng cáo, môi giới dự án Hoàng Thành Pearl	90.537.664.871	-
	<b>147.434.967.946</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIÊN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI**Số 55, đường K2, phường Cầu Diễn,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	38.424.017	26.139.589
Chi phí nhân công	3.120.345.020	1.518.052.876
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.440.912	77.483.187
Thuế, phí, lệ phí	59.171.243	66.995.578
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.301.691.576	1.156.869.227
Chi phí khác bằng tiền	323.954.454	164.207.022
	<b>4.863.027.222</b>	<b>3.009.747.479</b>

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tiền phạt thu được	1.019.311.517	661.448.744
Thu nhập khác	100.046.014	16.544.461
	<b>1.119.357.531</b>	<b>677.993.205</b>

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt	3.135.006	238.083.353
Chi phí khác	49.770.120	1.796.546
	<b>52.905.126</b>	<b>239.879.899</b>



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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<i><b>Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính</b></i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.737.092.222	190.884.002
Các khoản điều chỉnh tăng	52.905.126	239.879.899
- Chi phí không hợp lệ	52.905.126	239.879.899
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	16.789.997.348	430.763.901
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>3.357.999.470</b>	<b>86.152.780</b>
Các khoản điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay	-	1.796.546
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(36.328.132)	223.009.283
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	-	(347.286.741)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>3.321.671.338</b>	<b>(36.328.132)</b>
<i><b>Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b></i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	868.303.629.874	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	868.303.629.874	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>173.660.725.974</b>	<b>-</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.727.427.114	5.511.351.031
Bù trừ với thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% của hoạt động kinh doanh bất động sản	(10.768.890.264)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.729.319.047	1.354.396.711
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm của hoạt động kinh doanh bất động sản	(94.391.662.008)	(4.136.428.695)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>73.956.919.863</b>	<b>2.729.319.047</b>
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	177.018.725.444	86.152.780
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm</b>	<b>77.278.591.201</b>	<b>2.692.990.915</b>

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

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

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**33 . 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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	708.021.996.652	104.731.222
Các khoản điều chỉnh:	(359.830.521)	-
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	(359.830.521)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	707.662.166.131	104.731.222
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	25.000.000	25.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>28.306</b>	<b>4</b>

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 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	539.414.937	26.139.589
Chi phí nhân công	3.120.345.020	1.518.052.876
Chi phí khấu hao tài sản cố định	970.848.053	77.483.187
Chi phí môi giới bán căn hộ	88.946.073.598	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.719.117.351	1.156.869.227
Chi phí bảo hành công trình xây dựng	56.159.213.337	-
Chi phí giá vốn bất động sản đã bán	795.860.215.683	-
Chi phí khác bằng tiền	2.375.407.375	231.202.600
	<b>951.690.635.354</b>	<b>3.009.747.479</b>

**35 . 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 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).



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIỂN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI**Số 55, đường K2, phường Cầu Diễn,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
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
	<b>1.099.677.273.958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.099.677.273.958</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Tiền	7.736.686.758	-	-	7.736.686.758
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.306.763.115	10.724.500.000	-	21.031.263.115
Các khoản cho vay	193.595.000.000	-	-	193.595.000.000
	<b>211.638.449.873</b>	<b>10.724.500.000</b>	<b>-</b>	<b>222.362.949.873</b>

**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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
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
	<b>216.784.680.452</b>	<b>789.783.270</b>	<b>-</b>	<b>217.574.463.722</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Vay và nợ	39.009.133.651	-	-	39.009.133.651
Phải trả người bán, phải trả khác	95.131.789.381	-	-	95.131.789.381
Chi phí phải trả	14.763.081.755	-	-	14.763.081.755
	<b>148.904.004.787</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>148.904.004.787</b>

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.

**36 . 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.



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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**37 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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
Công ty Cổ phần Visaho	Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Hoàng Ngọc Kiên	Cổ đông lớn của Công ty và là con trai ruột của Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Cổ đông của Công ty và là chị gái ruột của Chủ tịch Hội đồng quản trị
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:

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu</b>	<b>12.021.939.581</b>	<b>-</b>
Bà Trịnh Thu Quỳnh	3.173.182.540	-
Ông Lê Minh Thảo	3.255.665.733	-
Bà Đỗ Thị Ngọc	5.593.091.308	-
<b>Lãi vay vốn hóa</b>	<b>6.769.478</b>	<b>7.721.037.097</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành	6.769.478	7.721.037.097
<b>Thu nhập của các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác của Công ty:</b>	<b>3.240.592.163</b>	<b>819.356.071</b>
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Chủ tịch Hội đồng quản trị	626.443.446	298.461.536
Ông Nguyễn Văn Sinh - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-
Ông Trịnh Việt Dũng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-
Ông Thạch Anh Đức - Tổng Giám đốc	504.522.204	465.336.668
Bà Đỗ Thị Ngọc - Phó Tổng Giám đốc	921.655.146	-
Bà Lê Thị Thu Hương - Kế toán trưởng	1.187.971.367	55.557.867
<b>Thu nhập của các thành viên trong Ban Kiểm soát</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024


**38 . 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 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Theo đó, số liệu so sánh của Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được điều chỉnh cụ thể như sau:

		Số liệu trên Báo cáo tài chính năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
	Mã số	VND	VND	VND	
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>					
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(53.297.455.105)	(387.026.484.937)	(333.729.029.832)	(1)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	482.078.730.506	148.349.700.674	(333.729.029.832)	(1)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(333.767.911.650)	(38.881.818)	333.729.029.832	(1)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(349.859.717.366)	(16.130.687.534)	333.729.029.832	(1)

(1) Điều chỉnh do việc xây dựng dự án Hoàng Thành Pearl để bán sau khi hoàn thành là hoạt động kinh doanh chính, luồng tiền chi trả cho việc xây dựng dự án này cần được ghi nhận là luồng tiền từ hoạt động kinh doanh nhằm đảm bảo phù hợp với đặc điểm kinh doanh của Công ty.

  
Lê Thị Thu Hương  
Người lập

  
Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng

  
Thạch Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025