

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

Số: 140726/CTBT

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

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 07 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 Biển thể và Vật liệu điện Hà Nội xin giải trình chênh lệch lợi nhuận quý 2 năm 2026 so với quý 2 năm 2025 như sau:

đvt: VND

Chỉ tiêu	Quý 2 Năm 2026	Quý 2 Năm 2025	Chênh lệch Q2/2026 so với Q2/2025
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	45 888 088 300	5 494 696 733	40 393 391 567
2. Giá vốn hàng bán	10 068 195 450	1 007 919 022	9 060 276 428
3. Lợi nhuận gộp	35 819 892 850	4 486 777 711	31 333 115 139
4. Doanh thu tài chính	9 200 849 077	11 160 922 936	-1 960 073 859
5. Chi phí tài chính	97 118 725	1 161 024 779	-1 063 906 054
6. Chi phí bán hàng	-19 235 801 634	63 251 048	-19 299 052 682
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	800 297 575	1 366 851 239	-566 553 664
8. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	63 359 127 261	13 056 573 581	50 302 553 680
9. Thu nhập khác	960 000	71 934 303	-70 974 303
10. Chi phí khác	33 331	233 130 000	-233 096 669
11. Lợi nhuận khác	926 669	-161 195 697	162 122 366
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	63 360 053 930	12 895 377 884	50 464 676 046
13. Lợi nhuận sau thuế	50 688 036 478	10 269 676 307	40 418 360 171

Lý do chủ yếu:

Quý 2/2026, Công ty đã bàn giao và ghi nhận doanh thu tính thuế TNDN của 01 căn liền kề trong khi Quý 2/2025, Công ty bàn giao và ghi nhận doanh thu tính thuế TNDN của 01 căn chung cư. Do diện tích và đơn giá bán của liền kề lớn hơn chung cư và doanh thu dịch vụ (cho thuê thương mại, trông giữ xe ô tô) khi tòa nhà đi vào hoạt động

ổn định tăng lên đáng kể nên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ quý 2/2026 tăng khoảng 8,3 lần so với quý 2/2025.

- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm là do dòng tiền nhận rồi từ thu tiền mua bán nhà và Công ty đang khai thác gửi ngân hàng ở quý 2/2026 giảm so với quý 2/2025.

- Chi phí tài chính giảm là do Q2/2026 Công ty không còn phải trả chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ theo chính sách bán hàng như ở Q2/2025 và do Công ty tăng cường việc sử dụng vốn tự có, giảm vay ngân hàng cho các hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Chi phí bán hàng giảm mạnh là do Công hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa cho khu liên kề (19.622.005.895đ) do đã hết thời hạn bảo hành theo quy định của Hợp đồng ký giữa Công ty và khách mua căn liên kề.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm là do chi phí nhân sự Q2/2026 giảm so với Q2/2025.

- Từ các lý do chính kể trên dẫn đến lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế quý 2/2026 tăng khoảng 4,9 lần với quý 2/2025.

Tính đến 30/06/2026, Công ty đã ghi nhận kết quả kinh doanh của 329/334 căn hộ và 17/25 căn liên kề.

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 PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Chạch Anh Đức