

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ
VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận
Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ
VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0100779340
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2026.08.14 17:15:21+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05-31
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	09-31

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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 (nay là Sở Tài chính) 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, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị:

Bà Đỗ Thị Ngọc	Chủ tịch
Ông Hoàng Ngọc Kiên	Thành viên
Ông Trần Hữu Thái	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Thạch Anh Đức	Tổng Giám đốc
-------------------	---------------

Ban Kiểm soát

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 kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này là ông Thạch Anh Đức - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

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

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, chúng tôi 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

Chúng tôi 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 giữa niên độ 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.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Thạch Anh Đức

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Chế tạo Biển thể và Vật liệu điện Hà Nội được lập ngày 14 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Tuấn Anh
Giám đốc kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 1369-2023-002-1

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		583.886.789.813	589.533.024.282
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.467.702.095	3.956.234.391
111	1. Tiền		1.467.702.095	3.956.234.391
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	482.696.225.876	459.164.250.433
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		482.696.225.876	459.164.250.433
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		25.786.747.266	38.010.649.157
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	25.485.916.326	37.212.947.056
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	82.593.000
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	300.830.940	715.109.101
140	IV. Hàng tồn kho	7	73.923.037.183	88.384.967.200
141	1. Hàng tồn kho		73.923.037.183	88.384.967.200
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.077.393	16.923.101
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	13.077.393	16.923.101
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		81.103.737.666	82.164.291.056
220	I. Tài sản cố định		-	7.971.916
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	-	7.971.916
222	- Nguyên giá		82.492.929	82.492.929
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(82.492.929)	(74.521.013)
240	II. Bất động sản đầu tư	9	78.785.128.639	79.719.339.649
241	- Nguyên giá		82.521.972.679	82.521.972.679
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.736.844.040)	(2.802.633.030)
270	III. Tài sản dài hạn khác		2.318.609.027	2.436.979.491
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	2.318.609.027	2.436.979.491
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		664.990.527.479	671.697.315.338

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		102.216.664.066	187.045.781.498
310	I. Nợ ngắn hạn		101.249.439.226	186.122.556.658
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	6.174.129.106	7.953.332.047
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	18.377.926.653	53.940.336.263
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	13	81.117.800	121.968.800
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	14	13.702.002.488	43.799.269.774
319	5. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		-	429.732.227
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	836.402.430	811.560.295
322	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	47.805.104.753	66.079.879.714
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		14.272.755.996	12.986.477.538
330	II. Nợ dài hạn		967.224.840	923.224.840
338	1. Phải trả dài hạn khác	15	967.224.840	923.224.840
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	17	562.773.863.413	484.651.533.840
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		4.115.775.000	4.115.775.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		4.028.775.960	4.028.775.960
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		304.629.312.453	226.506.982.880
420a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		224.646.444.474	40.453.142.282
420b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		79.982.867.979	186.053.840.598
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		664.990.527.479	671.697.315.338

Lê Thị Thu Hương
Người lập

Lê Thị Thu Hương
Kế toán trưởng

Thạch Anh Đức
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	85.566.427.827	17.529.574.068
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		85.566.427.827	17.529.574.068
11	3. Giá vốn hàng bán	20	18.368.653.934	7.482.742.961
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		67.197.773.893	10.046.831.107
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	16.810.611.537	22.881.414.900
23	6. Chi phí tài chính	22	379.212.140	3.505.068.584
24	Trong đó: Chi phí đi vay		379.212.140	2.714.237.004
25	7. Chi phí bán hàng	23	(17.888.570.700)	547.350.954
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	1.578.981.433	2.477.450.951
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		99.938.762.557	26.398.375.518
31	10. Thu nhập khác	25	39.864.080	73.934.303
32	11. Chi phí khác		33.331	233.130.000
40	12. Lợi nhuận khác		39.830.749	(159.195.697)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		99.978.593.306	26.239.179.821
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	19.995.725.327	5.294.461.964
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>79.982.867.979</u>	<u>20.944.717.857</u>
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	3.199	838



Lê Thị Thu Hương
Người lập

Lê Thị Thu Hương
Kế toán trưởng

Thạch Anh Đức
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước 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		63.545.366.594	123.341.720.270
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(4.592.959.088)	(27.498.958.851)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(535.933.613)	(1.221.726.419)
04	4. Chi phí đi vay đã trả		(379.212.140)	(3.025.400.857)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(44.537.631.761)	(77.278.591.201)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		920.137.901	1.506.979.550
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.142.488.210)	(6.758.778.343)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		4.277.279.683	9.065.244.149
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(254.658.961.289)	(708.124.784.326)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		238.728.090.003	814.445.500.967
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.205.910.307	29.612.682.166
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(6.724.960.979)	135.933.398.807
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		27.018.547.815	71.307.036.432
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(27.018.547.815)	(212.808.302.313)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(40.851.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(40.851.000)	(141.501.265.881)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(2.488.532.296)	3.497.377.075
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.956.234.391	380.642.090
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	1.467.702.095	3.878.019.165

Lê Thị Thu Hương
Người lập

Lê Thị Thu Hương
Kế toán trưởng

Thạch Anh Đức
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 . Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Chế tạo Biến thế 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 (nay là Sở Tài chính) 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 30 tháng 06 năm 2026 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 30 tháng 06 năm 2026 là: 06 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 06 người).

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 . 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 thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện. Chi tiết: Sản xuất máy biến áp và các loại thiết bị điện, khí cụ điện, vật liệu điện, máy móc kỹ thuật điện có điện áp đến 110KV;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy biến áp và các loại thiết bị điện, khí cụ điện, vật liệu điện, máy móc kỹ thuật điện có điện áp đến 110KV;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán bar, vũ trường);
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý, ký gửi, bán buôn, bán lẻ hàng hóa, vật tư thiết bị điện, điện tử, thông tin viễn thông;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây lắp đường dây và trạm biến áp có điện áp đến 110KV;
- Sửa chữa thiết bị khác. Chi tiết: sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị điện công nghiệp có điện áp đến 110KV;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh xuất nhập khẩu các loại vật tư thiết bị điện và vật liệu cách điện;

1.4 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty đang tiếp tục hoàn thành công tác quyết toán chi phí xây dựng với các nhà thầu và bàn giao thêm được 02 căn nhà liền kề cho khách hàng (trong kỳ trước bàn giao được 04 căn hộ chung cư). Bên cạnh đó, Công ty hoàn nhập dự phòng bảo hành đối với các hạng mục đã hết hạn bảo hành. Do đó, kết quả kinh doanh kỳ này của Công ty tăng mạnh so với cùng kỳ 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính.

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 giữa niên độ 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 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (sau đây gọi là "Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế 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, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư 99 từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong Báo cáo tài chính giữa niên độ. Số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số 32 - Số liệu so sánh của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định, bất động sản đầu tư;
- 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 giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . 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/chí 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 kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

2.6 . Tiền

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi 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 kỳ 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.

2.8 . 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 giữa niên độ 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.

2.9 . 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 xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

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

2.10 . 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 sau ghi nhận ban đầu mà 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 kỳ 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 văn phòng 03 năm

2.11 . 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.

2.12 . 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 kỳ kế toán 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.

2.13 . 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.

2.14 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của từng kỳ kế toán 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 chờ phân bổ 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, 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 năm đến 02 năm.
- 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.

2.15 . 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.17 . 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 dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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”.

2.19 . 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 kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2.20 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.21 . 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 phản ánh phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành của cổ phiếu mua lại của chính mình được bán; giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi; các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu trừ trường hợp nếu phát hành cổ phiếu không thành công thì chi phí phát hành cổ phiếu không thành công phải được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

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.

2.22 . 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

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình Công ty vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), Công ty không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 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.

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình Công ty vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng. Trường hợp này, Công ty phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;

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.

2.23 . 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 sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.24 . 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 kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, 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.

2.27 . 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 kỳ.

2.28 . 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 tổ chức 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 tổ chức 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.
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29 . 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

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	614.517	614.517
Tiền gửi không kỳ hạn	1.467.087.578	3.955.619.874
	<u>1.467.702.095</u>	<u>3.956.234.391</u>

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

	<u>Loại tiền</u>	<u>Giá trị</u>
		VND
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.397.337.215
- Các ngân hàng khác	VND	69.750.363
		<u>1.467.087.578</u>

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4 . ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	420.155.692.677	420.155.692.677	393.560.629.490	393.560.629.490
Trái phiếu	62.540.533.199	62.540.533.199	65.603.620.943	65.603.620.943
	<u>482.696.225.876</u>	<u>482.696.225.876</u>	<u>459.164.250.433</u>	<u>459.164.250.433</u>

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
				VND
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	06 tháng	7,8 - 8,0%	128.523.322.409
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	06 tháng	8,8% - 9,1%	146.154.699.891
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Kỹ nguyên Thịnh vượng	VND	06 tháng	8,8% - 9,0%	142.779.580.514
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	VND	06 tháng	8,00%	2.698.089.863
				<u>420.155.692.677</u>

Trái phiếu

Tên trái phiếu	Mã trái phiếu	Số lượng	Kỳ hạn	Lãi suất	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
					VND	VND
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập	IPA12402	601	03 tháng	9,5%/năm	62.540.533.199	62.540.533.199
					<u>62.540.533.199</u>	<u>62.540.533.199</u>

(*) Công ty có quyền và đã thực hiện việc trả lại số trái phiếu này vào ngày 10 tháng 08 năm 2026 với lợi suất đầu tư 8,5%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	25.485.916.326	-	37.212.947.056	-
Phải thu khách hàng mua căn hộ và nhà liền kề dự án Hoàng Thành Pearl	25.453.778.836	-	37.196.959.565	-
Phải thu khách hàng khác	32.137.490	-	15.987.491	-
	25.485.916.326	-	37.212.947.056	-

6 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	-	-	40.000.000	-
Phải thu về thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp	198.492.351	-	579.311.101	-
Phải thu khác	102.338.589	-	95.798.000	-
	300.830.940	-	715.109.101	-

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Visaho	8.112.589	-	-	-
	8.112.589	-	-	-

7 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Sản phẩm	73.923.037.183	-	88.384.967.200	-
	73.923.037.183	-	88.384.967.200	-

8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình của Công ty là các thiết bị dụng cụ quản lý đã hết khấu hao nhưng vẫn đang sử dụng với nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 82.492.929 đồng, giá trị khấu hao trong kỳ là 7.971.916 đồng.

9 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ
Bất động sản đầu tư cho thuê

	Bãi đỗ xe ô tô VND	Khu thương mại, văn phòng VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	40.136.232.223	42.385.740.456	82.521.972.679
Số dư cuối kỳ	<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	1.363.117.320	1.439.515.710	2.802.633.030
- Khấu hao trong kỳ	454.372.440	479.838.570	934.211.010
Số dư cuối kỳ	<u>1.817.489.760</u>	<u>1.919.354.280</u>	<u>3.736.844.040</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	38.773.114.903	40.946.224.746	79.719.339.649
Tại ngày cuối kỳ	<u>38.318.742.463</u>	<u>40.466.386.176</u>	<u>78.785.128.639</u>

- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 4.581.462.061 đồng (6 tháng đầu năm 2025 là 3.288.784.575 đồng).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 18.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. 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 kỳ kế toán.

10 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	13.077.393	16.923.101
	<u>13.077.393</u>	<u>16.923.101</u>
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	48.285.000	139.681.318
Phí bảo trì phần sở hữu khu thương mại và văn phòng	2.270.324.027	2.297.298.173
	<u>2.318.609.027</u>	<u>2.436.979.491</u>

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	-	1.029.726.239
Công ty Cổ phần Visaho	-	1.029.726.239
Bên khác	6.174.129.106	6.923.605.808
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	5.763.936.875	5.763.936.875
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Hoàn Mỹ	-	224.056.170
Phải trả nhà cung cấp khác	410.192.231	935.612.763
	<u>6.174.129.106</u>	<u>7.953.332.047</u>
Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	5.763.936.875	5.763.936.875
	<u>5.763.936.875</u>	<u>5.763.936.875</u>

12 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<i>Bên liên quan</i>	<i>1.564.279.858</i>	<i>1.564.279.858</i>
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	1.564.279.858	1.564.279.858
<i>Bên khác</i>	<i>16.813.646.795</i>	<i>52.376.056.405</i>
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	16.761.881.192	52.324.290.802
Người mua khác trả tiền trước	11.051.728	11.051.728
	<u>18.377.926.653</u>	<u>53.940.336.263</u>

13 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	81.117.800	121.968.800
	<u>81.117.800</u>	<u>121.968.800</u>

- Thời hạn trả cổ tức bằng tiền, tài sản phi tiền tệ cho các cổ đông: 06 tháng kể từ ngày kết thúc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Các khoản cổ tức của năm 2023 và 2024 đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông có giá trị 81.117.800 đồng do các cổ đông chưa lưu ký chưa thực hiện các thủ tục để nhận cổ tức.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

14 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	4.160.561.924	4.002.534.691	8.110.629.071	-	52.467.544
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	38.537.631.761	19.614.906.577	44.537.631.761	-	13.614.906.577
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.101.076.089	261.787.086	1.328.234.808	-	34.628.367
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	37.032.814	37.032.814	-	-
	-	43.799.269.774	23.916.261.168	54.013.528.454	-	13.702.002.488

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	32.668.703	30.954.271
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	600.000.000	500.000.000
+ <i>Võ Doãn Trung Thành và Mai Huyền Trang</i>	-	100.000.000
+ <i>Đỗ Đình Bảo Cương</i>	100.000.000	100.000.000
+ <i>Nguyễn Thị Tình</i>	100.000.000	100.000.000
+ <i>Hoàng Huy Hùng</i>	100.000.000	-
+ <i>Đặng Văn Thảo</i>	100.000.000	-
+ <i>Các đối tượng khác</i>	200.000.000	200.000.000
- Phải trả về tiền tạm giữ đảm bảo nghĩa vụ hợp đồng	165.000.000	165.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	38.733.727	115.606.024
	<u>836.402.430</u>	<u>811.560.295</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	967.224.840	923.224.840
+ <i>Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ EASYMART</i>	530.283.270	530.283.270
+ <i>Bà Trần Minh Huyền</i>	214.500.000	214.500.000
+ <i>Ông Bùi Văn Cường</i>	45.000.000	45.000.000
+ <i>Hộ kinh doanh Tiến Phát 888</i>	133.441.570	133.441.570
+ <i>Thị Phương Ly</i>	44.000.000	-
	<u>967.224.840</u>	<u>923.224.840</u>
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Visaho	14.842.453	86.777.257
	<u>14.842.453</u>	<u>86.777.257</u>

16 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Đầu năm</u>	<u>Trong kỳ</u>	<u>Cuối kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>Tăng</u>	<u>Giảm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự phòng bảo hành chất lượng công trình các căn hộ và nhà liền kề	66.079.879.714	1.347.230.934	19.622.005.895
	<u>66.079.879.714</u>	<u>1.347.230.934</u>	<u>19.622.005.895</u>
			<u>47.805.104.753</u>

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn 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	683.153.692.199	941.298.243.159
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	20.944.717.857	20.944.717.857
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(642.700.549.917)	(642.700.549.917)
Số dư cuối kỳ trước	250.000.000.000	4.115.775.000	4.028.775.960	61.397.860.139	319.542.411.099
Số dư đầu năm nay	250.000.000.000	4.115.775.000	4.028.775.960	226.506.982.880	484.651.533.840
Lãi trong kỳ này	-	-	-	79.982.867.979	79.982.867.979
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(1.860.538.406)	(1.860.538.406)
Số dư cuối kỳ này	250.000.000.000	4.115.775.000	4.028.775.960	304.629.312.453	562.773.863.413

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 18/2026/NQ-ĐHĐCĐ/BTH ngày 04 tháng 06 năm 2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00%	186.053.840.598
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1,00%	1.860.538.406
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 2.000 đồng) (*)	26,87%	50.000.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	72,13%	134.193.302.192

(*) Công ty sẽ thanh toán cổ tức cho các cổ đông vào ngày 14 tháng 08 năm 2026.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ 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	46.326.910.000	18,53
Hoàng Ngọc Quân	12.668.180.000	5,07	12.668.180.000	5,07
Nguyễn Hoa Cương	12.113.000.000	4,85	12.113.000.000	4,85
Các cổ đông khác	16.391.910.000	6,55	16.391.910.000	6,55
	250.000.000.000	100	250.000.000.000	100

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	250.000.000.000	250.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	250.000.000.000	250.000.000.000
Cổ tức:		
- Cổ tức phải trả đầu năm	121.968.800	8.193.800
- Cổ tức phải trả trong kỳ	-	625.000.000.000
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	-	625.000.000.000
- Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(40.851.000)	-
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	(40.851.000)	-
- Cổ tức còn phải trả cuối kỳ	81.117.800	625.008.193.800

d) Cổ phiếu

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Quỹ đầu tư phát triển	4.028.775.960	4.028.775.960
	<u>4.028.775.960</u>	<u>4.028.775.960</u>

18 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Từ 1 năm trở xuống	4.121.943.630	3.822.221.130
- Trên 1 năm đến 5 năm	16.599.935.739	16.193.836.254
- Trên 5 năm	12.738.864.088	14.597.052.418
	<u>33.460.743.457</u>	<u>34.613.109.802</u>

b) 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.

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Doanh thu bán căn hộ dự án Hoàng Thành Pearl	79.296.352.097	13.629.139.611
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.270.075.730	3.900.434.457
	<u>85.566.427.827</u>	<u>17.529.574.068</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	<u>1.675.856.740</u>	<u>568.192.946</u>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31)</i>		

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Giá vốn bán căn hộ dự án Hoàng Thành Pearl	15.430.396.651	6.072.897.166
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.938.257.283	1.409.845.795
	<u>18.368.653.934</u>	<u>7.482.742.961</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31)</i>		
Tổng giá trị mua vào:	<u>1.816.772.872</u>	<u>240.746.248</u>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31)</i>		

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	16.810.611.537	22.881.414.900
	<u>16.810.611.537</u>	<u>22.881.414.900</u>

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Chi phí đi vay	379.212.140	2.714.237.004
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ	-	790.831.580
	<u>379.212.140</u>	<u>3.505.068.584</u>

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	13.265.062
Chi phí khác bằng tiền	386.204.261	7.695.000
Chi phí bảo hành chất lượng công trình các căn hộ/căn liền kề	1.347.230.934	526.390.892
Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng	(19.622.005.895)	-
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành chất lượng công trình các căn liền kề	(19.622.005.895)	-
	<u>(17.888.570.700)</u>	<u>547.350.954</u>

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.652.500	9.972.997
Chi phí nhân công	703.193.735	1.263.119.805
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	9.720.456
Thuế, phí, lệ phí	-	58.972.243
Chi phí dịch vụ mua ngoài	857.571.198	1.006.026.686
Chi phí khác bằng tiền	5.564.000	129.638.764
	1.578.981.433	2.477.450.951
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan	-	765.430
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31)		

25 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tiền chậm nộp mua căn hộ	39.864.080	-
Thu nhập khác	-	73.934.303
	39.864.080	73.934.303

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	99.978.593.306	26.239.179.821
Các khoản điều chỉnh tăng	33.331	233.130.000
- Chi phí không hợp lệ	33.331	233.130.000
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	99.978.626.637	26.472.309.821
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	19.995.725.327	5.294.461.964
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	38.537.631.761	77.278.591.201
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(44.537.631.761)	(77.278.591.201)
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	-	1.071.052.243
Bù trừ với thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% của hoạt động kinh doanh bất động sản	(380.818.750)	(77.955.815)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối kỳ	13.614.906.577	6.287.558.392

27 . 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	79.982.867.979	20.944.717.857
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	79.982.867.979	20.944.717.857
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	25.000.000	25.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.199	838

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 giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	124.729.526	173.238.469
Chi phí nhân công	703.193.735	1.263.119.805
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	942.182.926	958.196.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.704.535.715	1.243.167.607
Chi phí/hoàn nhập bảo hành công trình xây dựng	(18.274.774.961)	526.390.892
Chi phí phát triển bất động sản	968.466.634	6.798.957.345
Chi phí khác bằng tiền	428.801.075	270.534.185
	(12.402.865.350)	11.233.605.045

29 . 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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền	1.467.087.578	-	-	1.467.087.578
Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.786.747.266	-	-	25.786.747.266
Các khoản cho vay	482.696.225.876	-	-	482.696.225.876
	509.950.060.720	-	-	509.950.060.720
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền	3.955.619.874	-	-	3.955.619.874
Phải thu khách hàng, phải thu khác	37.928.056.157	-	-	37.928.056.157
Các khoản cho vay	459.164.250.433	-	-	459.164.250.433
	501.047.926.464	-	-	501.047.926.464

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 30/06/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	7.091.649.336	222.441.570	744.783.270	8.058.874.176
	<u>7.091.649.336</u>	<u>222.441.570</u>	<u>744.783.270</u>	<u>8.058.874.176</u>
Tại ngày 01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	8.886.861.142	178.441.570	744.783.270	9.810.085.982
	<u>8.886.861.142</u>	<u>178.441.570</u>	<u>744.783.270</u>	<u>9.810.085.982</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.

30 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoài các sự kiện đã trình bày tại Thuyết minh số 4 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn và Thuyết minh số 17 - Vốn chủ sở hữu, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

31 . 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
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 kỳ với các bên liên quan như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu	1.675.856.740	568.192.946
Công ty Cổ phần Visaho	1.675.856.740	568.192.946
Mua hàng	1.816.772.872	241.511.678
Công ty Cổ phần Visaho	1.816.772.872	241.511.678

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thu nhập của các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác của Công ty:	749.332.631	1.148.011.450
Bà Đỗ Thị Ngọc - Chủ tịch Hội đồng quản trị, Nguyên Phó Tổng Giám đốc	-	296.398.492
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị	278.777.076	278.777.076
Ông Hoàng Ngọc Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-
Ông Trần Hữu Thái - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-
Ông Thạch Anh Đức - Tổng Giám đốc	-	212.680.002
Bà Lê Thị Thu Hương - Kế toán trưởng	470.555.555	360.155.880
Thu nhập của các thành viên trong Ban Kiểm soát	-	-

Trong kỳ, 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 Hải Bà Trung, thành phố Hà Nội.

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

32 . THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99 từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong Báo cáo tài chính giữa niên độ thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ theo Thông tư 99, cụ thể như sau:

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99				Thay đổi	
Mã số		Khoản mục		Số tiền		Số tiền		Số tiền	
				VND				VND	
a) Bảng cân đối kế toán									
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	455.072.439.995	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	459.164.250.433	Đổi tên chi tiêu, trình bày lại			
136	Phải thu ngắn hạn khác	4.806.919.539	135	Phải thu ngắn hạn khác	715.109.101	Đổi mã số chi tiêu, trình bày lại			
150	Tài sản ngắn hạn khác	16.923.101	160	Tài sản ngắn hạn khác	16.923.101	Đổi mã số chi tiêu			
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	16.923.101	161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	16.923.101	Đổi tên và mã số chi tiêu			
230	Bất động sản đầu tư	79.719.339.649	240	Bất động sản đầu tư	79.719.339.649	Đổi mã số chi tiêu			
231	Nguyên giá	82.521.972.679	241	Nguyên giá	82.521.972.679	Đổi mã số chi tiêu			
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(2.802.633.030)	242	Giá trị hao mòn lũy kế	(2.802.633.030)	Đổi mã số chi tiêu			
260	Tài sản dài hạn khác	2.436.979.491	270	Tài sản dài hạn khác	2.436.979.491	Đổi mã số chi tiêu			
261	Chi phí trả trước dài hạn	2.436.979.491	271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	2.436.979.491	Đổi tên và mã số chi tiêu			
270	Tổng cộng tài sản	671.697.315.338	280	Tổng cộng tài sản	671.697.315.338	Đổi mã số chi tiêu			
			313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	121.968.800	Bỏ sung chi tiêu, trình bày lại			
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	43.799.269.774	314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	43.799.269.774	Đổi mã số chi tiêu			
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	429.732.227	319	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	429.732.227	Đổi mã số chi tiêu			
319	Phải trả ngắn hạn khác	933.529.095	320	Phải trả ngắn hạn khác	811.560.295	Đổi mã số chi tiêu, trình bày lại			
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	66.079.879.714	322	Dự phòng phải trả ngắn hạn	66.079.879.714	Đổi mã số chi tiêu			
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	12.986.477.538	323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	12.986.477.538	Đổi mã số chi tiêu			
337	Phải trả dài hạn khác	923.224.840	338	Phải trả dài hạn khác	923.224.840	Đổi mã số chi tiêu			
410	Vốn chủ sở hữu	484.651.533.840				Bỏ chi tiêu và mã số			
412	Thặng dư vốn cổ phần	4.115.775.000	412	Thặng dư vốn	4.115.775.000	Đổi tên chi tiêu			
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	226.506.982.880	420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	226.506.982.880	Đổi mã số chi tiêu			
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	40.453.142.282	420a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	40.453.142.282	Đổi mã số chi tiêu			
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	186.053.840.598	420b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	186.053.840.598	Đổi mã số chi tiêu			

Số liệu theo Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	
		VND			VND	
b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ						
21	Doanh thu hoạt động tài chính	22.881.414.900	22	Doanh thu hoạt động tài chính	22.881.414.900	Đổi mã số chỉ tiêu
22	Chi phí tài chính	3.505.068.584	23	Chi phí tài chính	3.505.068.584	Đổi mã số chỉ tiêu
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	2.714.237.004	24	- Trong đó: Chi phí đi vay	2.714.237.004	Đổi tên và mã số chỉ tiêu
c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (phương pháp trực tiếp)						
4	Tiền lãi vay đã trả	(3.025.400.857)	4	Chi phí đi vay đã trả	(3.025.400.857)	Đổi tên chỉ tiêu





Lê Thị Thu Hương Người lập	Lê Thị Thu Hương Kế toán trưởng	Thạch Anh Đức Người đại diện theo pháp luật
--------------------------------------	---	---

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

