

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

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

Số: 141026/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 10 năm 2026

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
CHẾ TẠO BIẾN THỂ 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 THỂ 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:
Date: 2026.10.19 18:49:31+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

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

Căn cứ quy định tại mục 4a điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính về việc giải trình "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước". Công ty cổ phần Chế tạo Biến thể và Vật liệu điện Hà Nội xin giải trình chênh lệch lợi nhuận quý 3 năm 2026 so với quý 3 năm 2025 như sau:

đvt: VND

Chỉ tiêu	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025	Chênh lệch Q3/2026 so với Q3/2025
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2 264 650 181	4 968 956 415	-2 704 306 234
2. Giá vốn hàng bán	747 337 795	2 209 345 547	-1 462 007 752
3. Lợi nhuận gộp	1 517 312 386	2 759 610 868	-1 242 298 482
4. Doanh thu tài chính	9 894 837 779	12 329 615 505	-2 434 777 726
5. Chi phí tài chính		346 711 136	-346 711 136
6. Chi phí bán hàng		153 255 726	-153 255 726
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	610 818 304	1 240 265 600	-629 447 296
8. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	10 801 331 861	13 348 993 911	-2 547 662 050
9. Thu nhập khác	3 766 793	101 615 099	-97 848 306
10. Chi phí khác			
11. Lợi nhuận khác	3 766 793	101 615 099	-97 848 306
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10 805 098 654	13 450 609 010	-2 645 510 356
13. Lợi nhuận sau thuế	8 644 078 923	10 760 487 208	-2 116 408 285

Lý do chủ yếu:

Quý 3/2025, Công ty đã bàn giao và ghi nhận doanh thu tính thuế TNDN của 01 căn chung cư trong khi Quý 3/2026, Công ty không ghi nhận doanh thu tính thuế TNDN của bất cứ căn nhà nào. Bởi vậy, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ quý 3/2026 (cho thuê hoạt động văn phòng, thương mại dịch vụ và trông giữ xe) giảm khoảng 54% so với quý 3/2025. Tương ứng phần giá vốn giảm khoảng 66% và lợi nhuận gộp giảm khoảng 45%.

- Dòng tiền nhận rồi từ thu tiền mua bán nhà và Công ty đang khai thác gửi ngân hàng ở quý 3/2026 (453 tỷ) giảm mạnh so với quý 3/2025 (1017 tỷ) nhưng do mặt bằng lãi suất tiền gửi ở quý 3/2026 tăng mạnh so với quý 3/2025 nên doanh thu tài chính quý 3/2026 chỉ giảm khoảng 19% so với quý 3/2025 .

- Chi phí tài chính và chi phí bán hàng quý 3/2026 không phát sinh.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm phần lớn là do chi phí nhân sự, chi phí dịch vụ mua ngoài quý 3/2026 giảm so với quý 3/2025.

- Từ các lý do chính kể trên dẫn đến lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế quý 3/2026 giảm khoảng 19% so với quý 3/2025.

Tính đến 30/09/2026, Công ty đã ghi nhận kết quả kinh doanh của 329/334 căn hộ và 17/25 căn liền 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
Thạch Anh Đức