

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(đã được kiểm toán)



**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

---

**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	06-31
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	10-31

**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 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 2023.

**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 hai ngày 04 tháng 08 năm 2020.

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**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.

**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

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 2023, 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 31/12/2020 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 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Thạch Anh Đức**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024



Số: 290324.032/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 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, 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.

## Báo cáo về các yêu cầu khác của pháp luật và các quy định

Công ty đang vay vốn với hạn mức 300 tỷ đồng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành - công ty mẹ chiếm 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty. Hợp đồng vay vốn giữa hai bên đã được Hội đồng quản trị phê duyệt, tuy nhiên chưa được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm b, Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Điểm c, Khoản 4 Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Chế tạo Biển thể và Vật liệu điện Hà Nội đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam kiểm toán. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính này theo Báo cáo kiểm toán số 199/BCKT-TC/AVA.NV7 ngày 24 tháng 3 năm 2023.

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: 5220-2020-002-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**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 31/12/2023**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>231.186.338.068</b>	<b>217.726.100.548</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>7.742.412.515</b>	<b>1.960.526.725</b>
111	1. Tiền		7.742.412.515	1.960.526.725
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>193.595.000.000</b>	<b>163.524.458.904</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	193.595.000.000	163.524.458.904
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>29.805.551.068</b>	<b>52.238.709.326</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	5.035.097.877	5.393.491.202
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	19.498.787.953	46.249.949.355
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	9.936.621.222	5.260.224.753
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.664.955.984)	(4.664.955.984)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>43.374.485</b>	<b>2.405.593</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	43.374.485	2.405.593
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>963.089.934.422</b>	<b>531.325.090.959</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>10.724.500.000</b>	<b>10.724.500.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	10.724.500.000	10.724.500.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>35.749.671</b>	<b>74.351.040</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	35.749.671	74.351.040
222	- Nguyên giá		38.881.818	750.377.278
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.132.147)	(676.026.238)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>900.591.916.150</b>	<b>506.254.003.731</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	900.591.916.150	506.254.003.731
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>51.737.768.601</b>	<b>14.272.236.188</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	51.737.768.601	14.272.236.188
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.194.276.272.490</b>	<b>749.051.191.507</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 31/12/2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>918.140.195.462</b>	<b>473.019.845.701</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>918.140.195.462</b>	<b>306.927.801.043</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	87.996.972.033	27.965.769.761
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	763.757.834.382	264.212.366.960
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	5.333.551.193	3.442.561.285
314	4. Phải trả người lao động		144.805.100	75.142.100
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	14.763.081.755	-
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	417.526.342
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	7.134.817.348	4.418.173.594
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	39.009.133.651	6.396.261.001
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>166.092.044.658</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	15	-	7.042.044.658
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	-	159.050.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>276.136.077.028</b>	<b>276.031.345.806</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	18	<b>276.136.077.028</b>	<b>276.031.345.806</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		17.991.526.068	17.886.794.846
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		17.886.794.846	16.190.924.492
421b	LNST chưa phân phối năm nay		104.731.222	1.695.870.354
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.194.276.272.490</b>	<b>749.051.191.507</b>



Lê Thị Thu Hương

Người lập

Lê Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Thạch Anh Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024



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 31/12/2023

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

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	1.052.860.194	984.933.827
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.052.860.194	984.933.827
11	4. Giá vốn hàng bán		-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.052.860.194	984.933.827
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	13.711.645.504	4.964.772.277
22	7. Chi phí tài chính	22	12.001.987.523	2.076.076.703
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		16.996.537	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	3.009.747.479	2.227.237.732
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(247.229.304)	1.646.391.669
31	11. Thu nhập khác	24	677.993.205	473.446.273
32	12. Chi phí khác	25	239.879.899	-
40	13. Lợi nhuận khác		438.113.306	473.446.273
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		190.884.002	2.119.837.942
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	86.152.780	423.967.588
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>104.731.222</u>	<u>1.695.870.354</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	--	4	68



Lê Thị Thu Hương  
Người lập

Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng

Thạch Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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 31/12/2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm 2023

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		533.092.003.515	276.230.047.740
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(53.297.455.105)	(938.885.490)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(1.110.180.583)	(1.022.399.900)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(16.996.537)	-
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.483.715.436)	(4.007.527.040)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		24.410.295.166	17.348.073.623
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.515.220.514)	(1.469.278.645)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<b>482.078.730.506</b>	<b>286.140.030.288</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(333.767.911.650)	(323.582.312.032)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(249.815.527.945)	(260.800.408.966)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		219.744.986.849	194.130.259.263
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		13.978.735.380	3.412.026.006
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<b>(349.859.717.366)</b>	<b>(386.840.435.729)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		289.400.480.216	159.500.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(415.837.607.566)	(57.401.582.252)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<b>(126.437.127.350)</b>	<b>102.098.417.748</b>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>		<b>5.781.885.790</b>	<b>1.398.012.307</b>
60	<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>		<b>1.960.526.725</b>	<b>562.514.418</b>
70	<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	3	<b>7.742.412.515</b>	<b>1.960.526.725</b>

*(Handwritten signatures)*



Lê Thị Thu Hương  
Người lập

Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng

Thạch Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 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 Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28 tháng 09 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 04 tháng 08 năm 2020.

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 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 31 tháng 12 năm 2023 là: 06 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 07 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 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;
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2023, 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 theo đúng tiến độ đề ra. Thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 09.



## 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 31/12/2023

### 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 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 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 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Thời gian phân bổ của chi phí trả trước;
- 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 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.

## 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 31/12/2023

### 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 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 . 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:

- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 20 - 30 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 năm      |



**2.9 . 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.

**2.10 . 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.

**2.11 . 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.

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.

**2.12 . 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.

**2.13 . 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.

**2.14 . 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.



### **2.15 . 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 ... 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.

### **2.16 . 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 khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ khác.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

### **2.17 . 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 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.

### **2.18 . 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 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.

## 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 31/12/2023

### 2.19 . 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.

### 2.20 . 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 2023, 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.

### 2.21 . 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.

### 2.22 . 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.

### 2.23 . 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>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	5.725.757	8.846.757
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.736.686.758	1.951.679.968
	<u>7.742.412.515</u>	<u>1.960.526.725</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 31/12/2023

**4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền gửi có kỳ hạn	193.595.000.000	-	163.524.458.904	-
	<b>193.595.000.000</b>	<b>-</b>	<b>163.524.458.904</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 193.595.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,6%/năm đến 7,5%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn có giá trị 65.875.000.000 đồng đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh số 17).

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng 18	564.841.000	(564.841.000)	564.841.000	(564.841.000)
Nguyễn Thành Linh	564.330.800	(564.330.800)	564.330.800	(564.330.800)
Công ty Cổ phần Gang thép Hà Tĩnh	464.429.991	(464.429.991)	464.429.991	(464.429.991)
Phải thu khách hàng khác	3.441.496.086	(3.071.354.193)	3.799.889.411	(3.071.354.193)
	<b>5.035.097.877</b>	<b>(4.664.955.984)</b>	<b>5.393.491.202</b>	<b>(4.664.955.984)</b>

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	-	-	40.606.719.216	-
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thăng Long	-	-	3.603.324.175	-
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	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	3.415.444.463	-	2.039.905.964	-
	<b>19.498.787.953</b>	<b>-</b>	<b>46.249.949.355</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 31/12/2023

**7 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi	1.531.517.480	-	2.216.133.698	-
Tạm ứng	5.800.000	-	156.800.000	-
Phải thu về thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp	8.398.642.086	-	2.887.291.055	-
Phải thu khác	661.656	-	-	-
	<b>9.936.621.222</b>	<b>-</b>	<b>5.260.224.753</b>	<b>-</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
Cục thuế thành phố Hà Nội	8.398.642.086	-	2.887.291.055	-
Các đối tượng khác	1.537.979.136	-	2.372.933.698	-
	<b>9.936.621.222</b>	<b>-</b>	<b>5.260.224.753</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	-	10.724.500.000	-
	<b>10.724.500.000</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	-	10.724.500.000	-
	<b>10.724.500.000</b>	<b>-</b>	<b>10.724.500.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với 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, Hà Nội.

**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 31/12/2023

**8 . NỢ XẤU**

	31/12/2023		01/01/2023	
	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	-	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	-
	<b>4.664.955.984</b>	<b>-</b>	<b>4.664.955.984</b>	<b>-</b>

**9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự án khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở, nhà trẻ và cây xanh	900.591.916.150	506.254.003.731
	<b>900.591.916.150</b>	<b>506.254.003.731</b>

**Tên dự án**

- 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>. Công trình hỗn hợp 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 đồng;
- Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: dự án được triển khai từ quý IV/2019 và dự kiến hoàn thành vào quý II/2024;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023: đối với khối cao tầng, dự án đã hoàn thành các công việc, chỉ còn lại công tác sửa chữa các khiếm khuyết và một số công tác nhỏ lẻ. Khối thấp tầng và hạ tầng cảnh quan đang tiếp tục được thi công.

**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 31/12/2023

**10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	<b>Cộng</b> VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	450.421.278	299.956.000	750.377.278
- Mua trong năm	-	38.881.818	38.881.818
- Thanh lý, nhượng bán	(450.421.278)	(299.956.000)	(750.377.278)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>38.881.818</b>	<b>38.881.818</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	376.070.238	299.956.000	676.026.238
- Khấu hao trong năm	74.351.040	3.132.147	77.483.187
- Thanh lý, nhượng bán	(450.421.278)	(299.956.000)	(750.377.278)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>3.132.147</b>	<b>3.132.147</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	74.351.040	-	74.351.040
Tại ngày cuối năm	<b>-</b>	<b>35.749.671</b>	<b>35.749.671</b>

**11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	43.374.485	2.405.593
	<b>43.374.485</b>	<b>2.405.593</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	64.688.581	7.476.609
Chi phí quảng cáo cho dự án Khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở, nhà trẻ và cây xanh	1.446.507.073	649.243.907
Chi phí môi giới cho hoạt động chào bán bất động sản của dự án Khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở, nhà trẻ và cây xanh	49.646.643.558	13.507.549.005
Chi phí trả trước dài hạn khác	579.929.389	107.966.667
	<b>51.737.768.601</b>	<b>14.272.236.188</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 31/12/2023

**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
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	35.044.129.644	35.044.129.644	21.832.494.507	21.832.494.507
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	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	13.752.194.536	13.752.194.536	369.338.379	369.338.379
	<b>87.996.972.033</b>	<b>87.996.972.033</b>	<b>27.965.769.761</b>	<b>27.965.769.761</b>

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b><i>Bên liên quan</i></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	-
Bà Phí Thu Trà	1.953.368.629	-
<b><i>Bên khác</i></b>	<b>760.224.005.792</b>	<b>264.212.366.960</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	760.050.684.761	264.160.601.357
Người mua khác trả tiền trước	132.607.156	11.051.728
	<b>763.757.834.382</b>	<b>264.212.366.960</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 31/12/2023

**14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	-	1.842.425.050	8.807.736.262	8.113.708.781	-	2.536.452.531
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	1.577.405.994	5.599.300.357	4.483.715.436	-	2.692.990.915
Thuế Thu nhập cá nhân	-	22.730.241	267.217.293	185.839.787	-	104.107.747
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	86.875.495	86.875.495	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	<b>3.442.561.285</b>	<b>14.764.129.407</b>	<b>12.873.139.499</b>	-	<b>5.333.551.193</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 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 31/12/2023

**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	14.763.081.755	-
	<u><b>14.763.081.755</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>b) Chi phí phải trả dài hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	-	7.042.044.658
	<u><b>-</b></u>	<u><b>7.042.044.658</b></u>
<b>c) Trong đó: Chi phí phải trả với bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành	14.763.081.755	7.042.044.658
	<u><b>14.763.081.755</b></u>	<u><b>7.042.044.658</b></u>

**16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Chi tiết theo nội dung</b>		
- Kinh phí công đoàn	23.973.811	19.797.811
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	6.563.490.075	4.144.585.403
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	547.353.462	253.790.380
	<u><b>7.134.817.348</b></u>	<u><b>4.418.173.594</b></u>
<b>Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Công ty TNHH Dwell Realty Việt Nam (**)	4.750.000.000	-
- Các đối tượng khác	2.384.817.348	4.418.173.594
	<u><b>7.134.817.348</b></u>	<u><b>4.418.173.594</b></u>
<b>Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Ông Lê Minh Thảo	-	711.382.020
- Bà Trịnh Thu Quỳnh	-	693.261.881
- Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	-	713.995.386
- Ông Hoàng Ngọc Kiên	100.000.000	100.000.000
	<u><b>100.000.000</b></u>	<u><b>2.218.639.287</b></u>

(\*) Nhận đặt cọc của khách hàng mua căn hộ tại Dự án Khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở, nhà trẻ và cây xanh.

(\*\*) Nhận đặt cọc của Hợp đồng hợp tác phân phối độc quyền Quỹ căn hộ nước ngoài của Dự án Khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở, nhà trẻ và cây xanh cho các khách hàng người nước ngoài.



**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 31/12/2023

**17 . VAY**

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	6.396.261.001	6.396.261.001	289.400.480.216	263.447.607.566	32.349.133.651	32.349.133.651
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (1)	6.396.261.001	6.396.261.001	255.863.970.983	257.797.607.566	4.462.624.418	4.462.624.418
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (2)	-	-	33.536.509.233	5.650.000.000	27.886.509.233	27.886.509.233
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	159.050.000.000	152.390.000.000	6.660.000.000	6.660.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành (3)	-	-	159.050.000.000	152.390.000.000	6.660.000.000	6.660.000.000
	<b>6.396.261.001</b>	<b>6.396.261.001</b>	<b>448.450.480.216</b>	<b>415.837.607.566</b>	<b>39.009.133.651</b>	<b>39.009.133.651</b>
b) Vay dài hạn						
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành (3)	159.050.000.000	159.050.000.000	-	152.390.000.000	6.660.000.000	6.660.000.000
	<b>159.050.000.000</b>	<b>159.050.000.000</b>	<b>-</b>	<b>152.390.000.000</b>	<b>6.660.000.000</b>	<b>6.660.000.000</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(159.050.000.000)	(152.390.000.000)	(6.660.000.000)	(6.660.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<b>159.050.000.000</b>	<b>159.050.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 31/12/2023

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

- (1) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2023/11939144/HĐTD ngày 23 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Giá trị hạn mức thấu chi: 24.725.000.000 đồng;
  - + 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 2024;
  - + Lãi suất thấu chi trong hạn: 4,9%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 4.462.624.418 đồng;
  - + 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.
- (2) Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM/NHCT127-BIENTHE&VLĐHANOI ngày 06 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức cho vay: 41.150.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
  - + Thời hạn duy trì hạn mức: từ ngày 06 tháng 12 năm 2023 đến ngày 06 tháng 12 năm 2024;
  - + Lãi suất cho vay: được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 27.886.509.233 đồng;
  - + Khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp tiền gửi với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

### Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

- (3) Khoản vay với bên liên quan theo hợp đồng vay vốn số 09/2022/HĐVV-HT-BT ngày 19 tháng 01 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Hoàng Thành (công ty mẹ), với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức vay vốn: 300.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: bổ sung vốn thực hiện dự án Khu hỗn hợp dịch vụ nhà ở, nhà trẻ và cây xanh;
  - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày 21 tháng 01 năm 2022 đến ngày 21 tháng 01 năm 2024;
  - + Lãi suất cho vay: 5,3%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 6.660.000.000 đồng. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 6.660.000.000 đồng;
  - + Hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp;
  - + Chi phí lãi vay tương ứng được trình bày tại Thuyết minh số 15 - Chi phí phải trả.

**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 31/12/2023

**18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND		VND		VND		VND	VND	
Số dư đầu năm trước	250.000.000.000		4.115.775.000		4.028.775.960		16.190.924.492		274.335.475.452
Lãi trong năm trước	-		-		-		1.695.870.354		1.695.870.354
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>250.000.000.000</b>		<b>4.115.775.000</b>		<b>4.028.775.960</b>		<b>17.886.794.846</b>		<b>276.031.345.806</b>
Số dư đầu năm nay	250.000.000.000		4.115.775.000		4.028.775.960		17.886.794.846		276.031.345.806
Lãi trong năm nay	-		-		-		104.731.222		104.731.222
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>250.000.000.000</b>		<b>4.115.775.000</b>		<b>4.028.775.960</b>		<b>17.991.526.068</b>		<b>276.136.077.028</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm		Đầu năm		Tỷ lệ (%)
	VND		VND		
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	65,00
Hoàng Ngọc Kiên	48.470.910.000	19,39	57.320.910.000	22,93	22,93
Hoàng Ngọc Quân	12.907.180.000	5,16	12.907.180.000	5,16	5,16
Nguyễn Hoa Cương	12.613.000.000	5,05	12.613.000.000	5,05	5,05
Các cổ đông khác	13.508.910.000	5,40	4.658.910.000	1,86	1,86
	<b>250.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>100</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 31/12/2023

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>250.000.000.000</i>	<i>250.000.000.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>250.000.000.000</i>	<i>250.000.000.000</i>

**d) Cổ phiếu**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>25.000.000</i>	<i>25.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.000.000	25.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>25.000.000</i>	<i>25.000.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**e) Các quỹ công ty**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
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>

**19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG****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 để 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.

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

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.052.860.194	984.933.827
	<u>1.052.860.194</u>	<u>984.933.827</u>

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

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu	13.711.645.504	4.964.772.277
	<u>13.711.645.504</u>	<u>4.964.772.277</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 31/12/2023

**22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2023	Năm 2022 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Lãi tiền vay	16.996.537	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ	11.897.252.728	1.183.308.349
Chi phí tài chính khác	87.738.258	892.768.354
	<b>12.001.987.523</b>	<b>2.076.076.703</b>

**23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.139.589	51.621.998
Chi phí nhân công	1.518.052.876	1.260.459.783
Chi phí khấu hao tài sản cố định	77.483.187	8.648.484
Thuế, phí, lệ phí	66.995.578	59.682.243
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.156.869.227	838.482.710
Chi phí khác bằng tiền	164.207.022	8.342.514
	<b>3.009.747.479</b>	<b>2.227.237.732</b>

**24 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền phạt thu được	661.448.744	173.441.273
Thu nhập khác	16.544.461	300.005.000
	<b>677.993.205</b>	<b>473.446.273</b>

**25 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Các khoản bị phạt	238.083.353	-
Chi phí khác	1.796.546	-
	<b>239.879.899</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 31/12/2023

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	190.884.002	2.119.837.942
Các khoản điều chỉnh tăng	239.879.899	-
- Chi phí không hợp lệ	239.879.899	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	430.763.901	2.119.837.942
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>86.152.780</b>	<b>423.967.588</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	223.009.283	373.674.391
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(347.286.741)	(574.632.696)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>(36.328.132)</b>	<b>223.009.283</b>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	5.511.351.031	2.887.291.055
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.354.396.711	1.900.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(4.136.428.695)	(3.432.894.344)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>2.729.319.047</b>	<b>1.354.396.711</b>
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	86.152.780	423.967.588
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm</b>	<b>2.692.990.915</b>	<b>1.577.405.994</b>

**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:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	104.731.222	1.695.870.354
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	104.731.222	1.695.870.354
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>4</b>	<b>68</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 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.



**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 31/12/2023

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.139.589	51.621.998
Chi phí nhân công	1.518.052.876	1.260.459.783
Chi phí khấu hao tài sản cố định	77.483.187	8.648.484
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.156.869.227	838.482.710
Chi phí khác bằng tiền	231.202.600	68.024.757
	<b>3.009.747.479</b>	<b>2.227.237.732</b>

**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 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
<b>Tại ngày 31/12/2023</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>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Tiền	1.951.679.968	-	-	1.951.679.968
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.988.759.971	10.724.500.000	-	16.713.259.971
Các khoản cho vay	163.524.458.904	-	-	163.524.458.904
	<b>171.464.898.843</b>	<b>10.724.500.000</b>	<b>-</b>	<b>182.189.398.843</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 31/12/2023

**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
<b>Tại ngày 31/12/2023</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><u>148.904.004.787</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>148.904.004.787</u></b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Vay và nợ	6.396.261.001	159.050.000.000	-	165.446.261.001
Phải trả người bán, phải trả khác	32.383.943.355	-	-	32.383.943.355
Chi phí phải trả	-	7.042.044.658	-	7.042.044.658
	<b><u>38.780.204.356</u></b>	<b><u>166.092.044.658</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>204.872.249.014</u></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.

**30 . 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.

**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
Bà Phí Thu Trà	Con dâu của Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Trịnh Thu Quỳnh	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty kiêm Kế toán trưởng Công ty mẹ
Ông Hoàng Ngọc Kiên	Ông Hoàng Ngọc Kiên là cổ đông lớn của Công ty và con trai của Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Thị Thanh Hà	Bà Nguyễn Thị Thanh Hà là cổ đông của Công ty và chị gái ruột của Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lê Minh Thảo	Em trai ruột của bà Lê Thị Thu Hương - Kế toán trưởng Công ty

Các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác của Công ty và người có liên quan của các cá nhân 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 31/12/2023

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:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Lãi vay</b>	<b>7.721.037.097</b>	<b>7.042.044.658</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành	7.721.037.097	7.042.044.658
<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>763.798.204</b>	<b>685.845.544</b>
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Chủ tịch Hội đồng quản trị	298.461.536	278.461.540
Ông Thạch Anh Đức - Tổng Giám đốc	465.336.668	407.384.004
<b>Thù lao 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 số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

**32 . 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 2022 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 2022 do đang ghi nhận chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ là chi phí lãi vay. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2022 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Chi phí lãi vay	23	1.183.308.349	-	(1.183.308.349)
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
Tiền lãi vay đã trả	04	(1.183.308.349)	-	1.183.308.349
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(285.970.296)	(1.469.278.645)	(1.183.308.349)

Lê Thị Thu Hương  
Người lậpLê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởngThạch Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024