

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Báo cáo tài chính  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
đã được kiểm toán



## **MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<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	
Bảng cân đối kế toán	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 32

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch Men Chang Yih (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 31/12/2025.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần Gạch Men Chang Yih ("Công ty") được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 472033000269 ngày 19 tháng 10 năm 2007 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Đồng Nai cấp (thay thế cho Giấy phép Đầu tư số 52/GP-KCN-ĐN ngày 01 tháng 9 năm 2000 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy phép Đầu tư số 52 CPH/GP-KCN-ĐN ngày 06 tháng 02 năm 2006 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp), và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 3600477135, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 09 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp. Thời gian hoạt động của Công ty là 47 năm kể từ ngày 01 tháng 09 năm 2000.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội từ ngày 15 tháng 5 năm 2007 theo Quyết định số 343/QĐ-SGDHN ngày 15 tháng 5 năm 2017 do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: sản xuất các loại gạch men và gạch mỹ thuật trang trí chất lượng cao; xây dựng công trình dân dụng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Trụ sở chính của Công ty tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch I, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

### **Hội đồng Quản trị**

Ông Chen Hui Zun	Chủ tịch
Ông Lee Mo Ting	Thành viên
Ông Tsai Ching Feng	Thành viên
Ông Lê Nguyễn Minh Tính	Thành viên
Ông Trần Văn Sinh	Thành viên

### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Trần Văn Sinh	Tổng Giám đốc
-------------------	---------------

### **Ban Kiểm soát**

Bà Trần Thị Giang	Trưởng ban
Bà Võ Thị Mỹ Liên	Thành viên
Ông Tseng Sen Hsien	Thành viên

### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Chen Hui Zun	Chủ tịch HĐQT
------------------	---------------

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm Toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **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 hoạt động, 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:

- 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;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- 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.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, 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, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**TRẦN VĂN SINH**

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Số: 06.09.1.1/25/BCTC/NVA

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch Men Chang Yih

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Gạch Men Chang Yih, được lập ngày 28/03/2026, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản 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 ngoại trừ của chúng tôi.

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như thuyết minh số VII.09 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính: tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lũy kế là 238.150.588.291 đồng (số đầu năm là 208.392.585.114 đồng), vượt quá vốn chủ sở hữu 146.860.538.291 đồng, tổng nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 170.405.618.626 đồng. Công ty chưa có phương án hiệu quả khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản nợ, vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay, các khoản phải trả cho nhà cung cấp. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về việc gia hạn thanh toán từ nhà cung cấp cũng như từ chủ nợ các khoản cho vay và các bằng chứng cho thấy khả năng thanh toán nợ của Công ty cho các khoản nợ đến hạn và quá hạn. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu báo cáo tài chính kèm theo được lập với giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của những vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Gạch Men Chang Yih tại ngày 31/12/2025, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA



Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY  
TNHH  
KIỂM TOÁN  
NVA

Cao Thị Hồng Nga

Số giấy chứng nhận ĐKHN  
kiểm toán: 0613-2023-152-1

Kiểm toán viên

Bùi Duy Phương Thanh

Số giấy chứng nhận ĐKHN  
kiểm toán: 5425-2025-152-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	100		<b>181.572.953.162</b>	<b>198.999.306.738</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110		<b>299.811.541</b>	<b>274.402.833</b>
1. Tiền	111	V.01	299.811.541	274.402.833
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>17.582.733.667</b>	<b>9.000.895.289</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	36.073.715.082	29.806.289.325
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.815.915.142	1.001.315.014
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.03	4.846.430.973	4.337.583.487
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(26.153.327.530)	(26.144.292.537)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.06	<b>158.575.819.412</b>	<b>185.010.440.429</b>
1. Hàng tồn kho	141		173.560.897.716	195.025.254.699
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(14.985.078.304)	(10.014.814.270)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>5.114.588.542</b>	<b>4.713.568.187</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.04	2.269.109.832	1.149.708.638
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.845.478.710	3.563.859.549
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	200		<b>23.545.080.335</b>	<b>29.753.761.355</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>22.427.054.732</b>	<b>28.816.956.621</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	22.427.054.732	28.816.956.621
- Nguyên giá	222		321.816.139.354	322.998.007.400
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(299.389.084.622)	(294.181.050.779)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>1.118.025.603</b>	<b>936.804.734</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.04	1.118.025.603	936.804.734
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>205.118.033.497</b>	<b>228.753.068.093</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>C. Nợ phải trả</b>	300		<b>351.978.571.788</b>	<b>345.855.603.207</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>351.978.571.788</b>	<b>345.855.603.207</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.08	77.207.548.873	86.110.828.170
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	71.398.252.415	63.140.838.092
3. Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	313	V.09	2.119.773.222	2.069.714.553
4. Phải trả người lao động	314		1.965.025.364	1.383.809.918
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	53.276.970.676	52.319.245.107
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	566.217.948	3.145.224.077
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	145.444.783.290	137.685.943.290
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		-	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	-	-
<b>D. Vốn chủ sở hữu</b>	400		<b>(146.860.538.291)</b>	<b>(117.102.535.114)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.14	<b>(146.860.538.291)</b>	<b>(117.102.535.114)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		90.478.550.000	90.478.550.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.478.550.000	90.478.550.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		829.809.325	829.809.325
3. Cổ phiếu quỹ	415		(18.309.325)	(18.309.325)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(238.150.588.291)	(208.392.585.114)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(208.392.585.114)	(184.844.255.188)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(29.758.003.177)	(23.548.329.926)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>205.118.033.497</b>	<b>228.753.068.093</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Thân Thanh Hoàng

Thân Thanh Hoàng

Trần Văn Sinh

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026



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

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	118.921.285.297	128.505.367.165
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.03</b>	<b>118.921.285.297</b>	<b>128.505.367.165</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	130.829.644.294	126.500.207.203
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>(11.908.358.997)</b>	<b>2.005.159.962</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	911.860	82.720.631
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	3.693.029.797	5.095.364.478
<i>Trong đó : Chi phí lãi vay</i>	23		<i>49.800.000</i>	<i>104.284.933</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.07	4.472.202.771	5.654.965.440
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	5.515.398.997	7.533.825.819
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(25.588.078.702)</b>	<b>(16.196.275.144)</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.09	2.387.184.099	1.345.754.534
12. Chi phí khác	32	VI.10	6.557.108.574	8.697.809.316
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(4.169.924.475)</b>	<b>(7.352.054.782)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(29.758.003.177)</b>	<b>(23.548.329.926)</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(29.758.003.177)</b>	<b>(23.548.329.926)</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(3.289)	(2.603)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(3.289)	(2.603)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Thân Thanh Hoàng

Thân Thanh Hoàng

Trần Văn Sinh

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(29.758.003.177)	(23.548.329.926)
<b>2. Điều chỉnh các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	6.212.621.643	7.266.913.956
- Các khoản dự phòng	03	4.979.299.027	5.821.502.663
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	3.586.656.058	4.905.245.597
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(278.177.069)	(90.031.031)
- Chi phí lãi vay	06	49.800.000	104.284.933
<b>3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>(15.207.803.518)</b>	<b>(5.540.413.808)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(7.872.492.532)	1.147.687.966
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	21.464.356.983	(17.700.553.571)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.464.659.169)	16.924.566.796
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.300.622.063)	2.348.956.867
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(49.800.000)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(5.431.020.299)</b>	<b>(2.819.755.750)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(45.750.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	454.545.455	29.629.630
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.900.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	911.860	78.401.401
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>455.457.315</b>	<b>1.962.281.031</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.500.000.000	-
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.500.000.000)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>5.000.000.000</b>	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	<b>24.437.016</b>	<b>(857.474.719)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	274.402.833	1.124.766.024
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	971.692	7.111.528
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	299.811.541	274.402.833

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Thân Thanh Hoàng

Thân Thanh Hoàng

Trần Văn Sinh

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Năm 2025**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Gạch Men Chang Yih (“Công ty”) được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 472033000269 ngày 19 tháng 10 năm 2007 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Đồng Nai cấp (thay thế cho Giấy phép Đầu tư số 52/GP-KCN-ĐN ngày 01 tháng 9 năm 2000 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy phép Đầu tư số 52 CPH/GP-KCN-ĐN ngày 06 tháng 02 năm 2006 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp), và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 3600477135, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 09/08/2025 do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp. Thời gian hoạt động của Công ty là 47 năm kể từ ngày 01/09/2000.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội từ ngày 15 tháng 5 năm 2007 theo Quyết định số 343/QĐ-SGDHN ngày 15 tháng 5 năm 2017 do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch I, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 94 người (số đầu năm là 104 người).

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là: sản xuất các loại gạch men và gạch mỹ thuật trang trí chất lượng cao; xây dựng công trình dân dụng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### **5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

Trong năm, không có thay đổi bất thường gì ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### **6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Trong năm Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

#### **7. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. 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 (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

**2. 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 hiện hành đang áp dụng.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:

+ Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

+ Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính/riêng nếu có hợp nhất.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

1388  
NG  
NH  
A TC  
VA  
P. HỒ  
H

## **CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### **2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

#### **3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

#### **4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

I-C  
TY  
I  
ÁN  
CHI M  
41  
NG  
PH  
CH  
N  
20

## **CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### **5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	05 - 12 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 12 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

#### **6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### **7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### **8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản 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”.

## CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận 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 được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ: khi cổ phần trong vốn chủ sở hữu được mua lại, khoản tiền trả bao gồm các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán cổ phiếu được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần trong kỳ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

##### ***Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

## **CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### **11. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho sẽ được hạch toán ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

### **12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

### **13. Nguyên tắc ghi nhận 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 bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

### **14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

## **CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### **15. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

**Bộ phận theo khu vực địa lý:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### **16. Công cụ tài chính**

##### **Ghi nhận ban đầu**

**Tài sản tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

**Nợ phải trả tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

##### **Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu**

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### **17. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>Cuối năm VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
Tiền mặt	15.104.505	20.599.327
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	284.707.036	253.803.506
<b>Cộng</b>	<b>299.811.541</b>	<b>274.402.833</b>
	<b>Cuối năm VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>		
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	<b>36.073.715.082</b>	<b>29.806.289.325</b>
Công ty Cổ phần Xây Dựng Phước Thành	195.258.702	2.165.342.534
Công ty TNHH Hoàng Tiến Phong	4.727.076.093	4.727.076.093
Doanh Nghiệp Tư Nhân Vạn Đức	12.569.587.597	12.569.587.597
Công ty TNHH UK Tech	8.430.292.010	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Nghiệp	-	2.450.468.064
Công ty Cổ phần Công Nghệ VLXD Việt Mỹ	-	1.229.539.551
Các khoản phải thu khách hàng khác	10.151.500.680	6.664.275.486
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan Không phát sinh		
	<b>Cuối năm VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
<b>3. Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Phải thu tạm ứng cán bộ nhân viên	4.492.943.656	3.984.096.170
Các khoản phải thu khác	353.487.317	353.487.317
<b>Cộng</b>	<b>4.846.430.973</b>	<b>4.337.583.487</b>
	<b>Cuối năm VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
<b>4. Chi phí trả trước</b>		
a) Ngắn hạn	<b>2.269.109.832</b>	<b>1.149.708.638</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	1.829.494.832	786.198.690
Chi phí sửa chữa	439.615.000	50.609.250
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	312.900.698
b) Dài hạn	<b>1.118.025.603</b>	<b>936.804.734</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	838.219.763	728.249.725
Chi phí sửa chữa	279.805.840	208.555.009
<b>Cộng</b>	<b>3.387.135.435</b>	<b>2.086.513.372</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**  
 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

*Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi*  
 Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Nghiệp  
 Công ty TNHH Thương Mại Ha Lô  
 Công ty TNHH Hoàng Tiến Phong  
 Công ty TNHH TM-DV & KT Xây Dựng Bắc Âu  
 Doanh Nghiệp Tư Nhân Vạn Đức  
 Các khoản phải thu khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	26.153.327.530	(26.153.327.530)	26.153.327.530	(26.144.292.537)
	2.450.468.064	(2.450.468.064)	2.450.468.064	(2.450.468.064)
	506.420.273	(506.420.273)	506.420.273	(506.420.273)
	4.727.076.093	(4.727.076.093)	4.727.076.093	(4.727.076.093)
	878.894.100	(878.894.100)	878.894.100	(878.894.100)
	12.569.587.597	(12.569.587.597)	12.569.587.597	(12.569.587.597)
	5.020.881.403	(5.020.881.403)	5.020.881.403	(5.011.846.410)
<b>Cộng</b>	<b>26.153.327.530</b>	<b>(26.153.327.530)</b>	<b>26.153.327.530</b>	<b>(26.144.292.537)</b>

**6. Hàng tồn kho**

Nguyên liệu, vật liệu  
 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang  
 Thành phẩm

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	12.753.127.485	(2.619.477.515)	17.942.969.087	(1.195.039.952)
	27.284.276.453	-	9.522.858.436	-
	133.523.493.778	(12.365.600.789)	167.559.427.176	(8.819.774.318)
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>173.560.897.716</b>	<b>(14.985.078.304)</b>	<b>195.025.254.699</b>	<b>(10.014.814.270)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**  
 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý
<b>7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình</b>				<b>Cộng</b>
Nguyên giá TSCĐ hữu hình	76.421.587.380	239.130.993.296	6.173.813.127	1.271.613.597
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Số tăng trong năm	-	-	1.181.868.046	-
Số giảm trong năm	-	-	1.181.868.046	-
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	1.181.868.046	-
Số dư cuối năm	76.421.587.380	239.130.993.296	4.991.945.081	1.271.613.597
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	59.643.698.026	228.993.036.037	4.286.453.119	1.257.863.597
Số tăng trong năm	3.006.396.132	2.751.226.139	441.249.372	13.750.000
- <i>Khấu hao trong năm</i>	3.006.396.132	2.751.226.139	441.249.372	13.750.000
Số giảm trong năm	-	-	1.004.587.800	-
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	1.004.587.800	-
Số dư cuối năm	62.650.094.158	231.744.262.176	3.723.114.691	1.271.613.597
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>				
Tại ngày đầu năm	16.777.889.354	10.137.957.259	1.887.360.008	13.750.000
Tại ngày cuối năm	13.771.493.222	7.386.731.120	1.268.830.390	-
				<b>Cuối năm</b>
				<b>Đầu năm</b>
				213.875.641.004
				208.805.683.654

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:



**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**  
 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>8. Phải trả người bán</b>				
a) Phải trả người bán ngắn hạn				
Astral Material Industrial Company Limited	77.207.548.873	77.207.548.873	86.110.828.170	86.110.828.170
Công ty TNHH Hiệp Nhất Vi Na	3.620.850.994	3.620.850.994	4.202.363.944	4.202.363.944
Công ty TNHH Năng Lượng Tân Hồng Minh	6.986.302.889	6.986.302.889	7.115.163.142	7.115.163.142
Công ty TNHH Hsiang Juih Việt Nam	15.604.771.673	15.604.771.673	14.565.733.495	14.565.733.495
Công ty Cổ phần Bao Bì Giấy An Hạ	1.125.104.375	1.125.104.375	1.060.381.970	1.060.381.970
Công ty TNHH TM DV Bảo Tú	3.005.729.232	3.005.729.232	2.345.746.338	2.345.746.338
Công ty TNHH TM VLXD Triệu Phát	10.422.843.055	10.422.843.055	14.880.666.330	14.880.666.330
Công ty TNHH Torrecid Việt Nam	5.552.543.511	5.552.543.511	8.112.676.971	8.112.676.971
Phải trả các đối tượng khác	11.347.603.862	11.347.603.862	16.010.483.212	16.010.483.212
	19.541.799.282	19.541.799.282	17.817.612.768	17.817.612.768

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Không phát sinh

	Đơn vị tính: VND			
	Đầu năm		Cuối năm	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp
<b>9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước</b>				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	274.062.846	-	274.062.846
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	19.922.253	-	15.634.187
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	181.171.078	-	181.171.078
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.594.558.376	-	1.648.905.111
Các loại thuế khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	2.069.714.553	-	2.119.773.222

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

10. Người mua trả tiền trước	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Grand Home	1.227.628.937	1.000.000.000
Công ty TNHH Vật Liệu Xây Dựng Home Tiles	3.031.895.535	1.330.258.806
Công ty TNHH TM DV Trang Trí Nội Thất Minh Đức	2.120.517.340	2.414.964.123
Công ty TNHH Vật Liệu Xây Dựng Phở An	2.840.384.070	4.002.307.338
Công ty TNHH Linh Nhơn	9.656.860.972	6.913.174.872
Công ty TNHH Công Nghệ Bao Bì Thiên Nhiên	4.800.000.000	-
Công ty TNHH VLXD An Thiên Phú	2.379.879.953	735.148.433
Jiin Terng International Trade Co., Ltd. (*)	43.253.804.839	43.253.804.839
Các khách hàng khác	2.087.280.769	3.491.179.681
<b>Cộng</b>	<b>71.398.252.415</b>	<b>63.140.838.092</b>

(\*) Là khoản tiền người mua trả trước cho các đơn hàng phát sinh từ năm 2017. Trong năm 2025, Công ty không phát sinh doanh thu đối với khách hàng này.

11. Chi phí phải trả ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Chi phí lãi vay phải trả	53.097.038.064	52.268.250.314
+ <i>Chyih Investment Co. Ltd</i>	26.466.022.375	25.637.234.625
+ Ông <i>Chen Hui Zun</i>	19.057.218.354	19.057.218.354
+ Ông <i>Trần Văn Sinh</i>	7.573.797.335	7.573.797.335
Chi phí phải trả khác	179.932.612	50.994.793
<b>Cộng</b>	<b>53.276.970.676</b>	<b>52.319.245.107</b>

12. Các khoản phải trả, phải nộp khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>566.217.948</b>	<b>3.145.224.077</b>
Kinh phí công đoàn	329.832.088	323.817.260
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	194.060.860	1.444.969.891
Phải trả tiền mượn	-	200.000.000
+ Nguyễn Thị Kim Ngọc	-	300.000.000
+ Nguyễn Thị Minh	-	300.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	42.325.000	876.436.926
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>566.217.948</b>	<b>3.145.224.077</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**  
 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Đầu năm		Trong năm			Cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>13. Vay và nợ thuê tài chính</b>							
a) Ngắn hạn (*)	137.685.943.290	137.685.943.290	10.258.840.000	2.500.000.000	145.444.783.290	145.444.783.290	
Vay ngắn hạn	52.345.603.290	52.345.603.290	7.500.000.000	2.500.000.000	57.345.603.290	57.345.603.290	
Vay Ông Chen Hui Zun (a1)	20.478.944.004	20.478.944.004	-	-	20.478.944.004	20.478.944.004	
Vay Ông Trần Văn Sinh (a2)	31.866.659.286	31.866.659.286	-	-	31.866.659.286	31.866.659.286	
Vay Bà Trần Thị Thòa (a3)	-	-	7.500.000.000	2.500.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	
Nợ dài hạn đến hạn trả	85.340.340.000	85.340.340.000	2.758.840.000	-	88.099.180.000	88.099.180.000	
Chyih Investment Co., Ltd (a4)	85.340.340.000	85.340.340.000	2.758.840.000	-	88.099.180.000	88.099.180.000	
b) Dài hạn	-	-	-	-	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>137.685.943.290</b>	<b>137.685.943.290</b>	<b>10.258.840.000</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>145.444.783.290</b>	<b>145.444.783.290</b>	

(\*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

(a1) Vay ngắn hạn cá nhân Ông Chen Hui Zun theo hợp đồng vay vốn cá nhân không có biên pháp đảm bảo số 2402/CYC-VCN ngày 05/01/2024, số tiền vay 20.478.944.004 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 với lãi suất 0%/ năm tính từ ngày 01/01/2024. Khi nợ đáo hạn, nếu vốn gốc chưa được thanh toán hết thì số tiền vay sẽ chuyển sang hình thức cho vay với lãi suất 10%/năm. Theo Phụ lục hợp đồng vay vốn cá nhân số PL01-2402/CYC-VCN ngày 31/12/2024 thì lãi suất vay là 0%/năm tính từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025 và thời gian trả nợ gốc được gia hạn đến ngày 31/12/2025. Số dư nợ gốc tại 31/12/2025 là 20.478.944.004 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**  
Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

(a2) Vay ngắn hạn cá nhân Ông Trần Văn Sinh theo các hợp đồng vay vốn sau:

+ Hợp đồng vay vốn cá nhân không có biện pháp đảm bảo số 2401/CYC-VCN ngày 05/01/2024, số tiền vay 30.566.659.286 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 với lãi suất 0%/ năm tính từ ngày 01/01/2024. Khi nợ đáo hạn, nếu vốn gốc chưa được thanh toán hết thì số tiền vay sẽ chuyển sang hình thức cho vay với lãi suất 10%/năm. Theo Phụ lục hợp đồng vay vốn cá nhân số PL01-2401/CYC-VCN ngày 31/12/2024 thì lãi suất vay là 0%/năm tính đến ngày 31/12/2025 và thời gian trả nợ gốc được gia hạn đến ngày 31/12/2025. Số dư nợ gốc tại 31/12/2025 là 30.566.659.286 đồng.

+ Hợp đồng vay vốn cá nhân không có biện pháp đảm bảo số 241001/CYC-TRAN ngày 30/10/2024, số tiền vay 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 31/10/2024 đến 30/10/2025. Theo Phụ lục hợp đồng vay vốn cá nhân số PL01-241001/CYC-TRAN ngày 05/01/2025 thì lãi suất vay là 0%/năm tính đến ngày 31/12/2025 và thời gian trả nợ gốc được gia hạn đến ngày 31/12/2025. Khi nợ đáo hạn, nếu vốn gốc chưa được thanh toán hết thì số tiền vay sẽ chuyển sang hình thức cho vay với lãi suất 8%/năm. Số dư nợ gốc tại 31/12/2025 là 1.300.000.000 đồng.

(a3) Vay ngắn hạn cá nhân Bà Trần Thị Thóra theo các hợp đồng vay vốn sau:

+ Hợp đồng vay tiền ngày 29/08/2025, số tiền vay 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 29/08/2025 đến 29/08/2026 với lãi suất 10%/ năm. Số dư nợ gốc tại 31/12/2025 là 1.500.000.000 đồng.

+ Hợp đồng vay tiền ngày 17/10/2025, số tiền vay 6.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 0%/ năm. Số dư nợ gốc tại 31/12/2025 là 3.500.000.000 đồng.

(a4) Là khoản vay 4.000.000,00 USD từ Công ty Chyih Investment Co., Ltd. theo Hợp đồng CYY/TL/05/01 ngày 10/07/2001 và Phụ lục Hợp đồng PL201305/CYY/TL/05/01 ngày 12/05/2013 với lãi suất 3%/năm để bổ sung vốn hoạt động, thời hạn vay từ 13/05/2013 đến 12/05/2018. Khoản vay này đã đăng ký và được chấp thuận bởi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại Công văn số 1644/CV-QLNH ngày 08/11/2001 và Công văn số 600/NHNN-ĐNAI ngày 06/06/2013 bởi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai. Theo Phụ lục hợp đồng tin dụng số 01/2025 ngày 30/12/2024 thì lãi suất là 0%/năm áp dụng từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025. Số dư nợ gốc tại 31/12/2025 là 3.340.000,00 USD, tương đương 88.099.180.000 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**  
 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**14. 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	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	90.478.550.000	829.809.325	(18.309.325)	(184.844.255.188)	(93.554.205.188)
Lãi/(Lỗ) trong năm				(23.548.329.926)	(23.548.329.926)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>90.478.550.000</b>	<b>829.809.325</b>	<b>(18.309.325)</b>	<b>(208.392.585.114)</b>	<b>(117.102.535.114)</b>
Số dư đầu năm nay	90.478.550.000	829.809.325	(18.309.325)	(208.392.585.114)	(117.102.535.114)
Lãi/(Lỗ) trong năm				(29.758.003.177)	(29.758.003.177)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>90.478.550.000</b>	<b>829.809.325</b>	<b>(18.309.325)</b>	<b>(238.150.588.291)</b>	<b>(146.860.538.291)</b>

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

	Cuối năm VND	Tỷ lệ	Đầu năm VND	Tỷ lệ
Chiyh Investment Co., Ltd	70.573.250.000	78%	70.573.250.000	78%
Vốn góp của các đối tượng khác	19.905.300.000	22%	19.905.300.000	22%
<b>Cộng</b>	<b>90.478.550.000</b>	<b>100%</b>	<b>90.478.550.000</b>	<b>100%</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	90.478.550.000	90.478.550.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	90.478.550.000	90.478.550.000

d) Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	9.047.855	9.047.855
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	9.047.855	9.047.855
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.047.855	9.047.855
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.430	1.430
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.430	1.430
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.046.425	9.046.425
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.046.425	9.046.425

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**15. Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
- Từ 1 năm trở xuống	2.222.934.864	2.153.323.301
- Trên 1 năm đến 5 năm	8.891.739.454	8.613.293.202
- Trên 5 năm	37.419.403.448	38.400.932.107
<b>Cộng</b>	<b>48.534.077.766</b>	<b>49.167.548.610</b>

Công ty hàng năm phải trả tiền thuê đối với diện tích 102.775 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch với giá thuê 0,82 USD/m<sup>2</sup>/năm theo quy định tại Hợp đồng thuê lại đất số 985/CT-ĐT ngày 25/10/2000, Phụ lục số 97/CT-KHĐT ngày 20/01/2005 và Phụ lục số 1226/CT-ĐT-PLHD ngày 03/12/2005.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>118.921.285.297</b>	<b>128.505.367.165</b>
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu bán thành phẩm	118.536.285.297	128.505.367.165
Doanh thu cung cấp dịch vụ	385.000.000	-
<b>b) Doanh thu với các bên liên quan: Không phát sinh</b>		
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>118.921.285.297</b>	<b>128.505.367.165</b>
Doanh thu thuần bán thành phẩm	118.536.285.297	128.505.367.165

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**  
 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của thành phẩm đã bán	125.811.646.814	121.571.981.578
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	47.733.446	-
Trích lập/(hoàn nhập) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.970.264.034	4.928.225.625
<b>Cộng</b>	<b>130.829.644.294</b>	<b>126.500.207.203</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	911.860	78.401.401
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	4.319.230
<b>Cộng</b>	<b>911.860</b>	<b>82.720.631</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	49.800.000	104.284.933
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	56.573.739	85.833.948
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.586.656.058	4.905.245.597
<b>Cộng</b>	<b>3.693.029.797</b>	<b>5.095.364.478</b>
<b>7. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân công	2.582.253.455	3.010.135.100
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.798.853.146	2.364.535.356
Chi phí khác bằng tiền	91.096.170	280.294.984
<b>Cộng</b>	<b>4.472.202.771</b>	<b>5.654.965.440</b>
<b>8. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	1.572.899.170	1.401.296.323
Chi phí đồ dùng văn phòng	176.663.912	76.517.044
Chi phí khấu hao	807.766.888	840.063.588
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.034.993	893.277.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.285.795.918	2.185.452.500
Chi phí khác bằng tiền	663.238.116	2.137.219.326
<b>Cộng</b>	<b>5.515.398.997</b>	<b>7.533.825.819</b>
<b>9. Thu nhập khác</b>		
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	277.265.209	11.629.630
Xử lý công nợ	2.103.668.465	1.301.308.504
Thu nhập khác	6.250.425	32.816.400
<b>Cộng</b>	<b>2.387.184.099</b>	<b>1.345.754.534</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

<b>10. Chi phí khác</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Thuế GTGT bị truy thu	-	505.402.854
Chi phí phạt vi phạm hành chính	157.060.808	321.360.991
Xử lý hàng tồn kho	-	1.958.853.960
Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất	614.278.404	614.278.404
Chi phí tạm ngưng sản xuất trong kỳ	5.764.263.189	4.942.168.072
Chi phí khác	21.506.173	355.745.035
<b>Cộng</b>	<b>6.557.108.574</b>	<b>8.697.809.316</b>

**11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Theo Giấy phép Đầu tư số 52 CPH/GP-KCN-ĐN ngày 06 tháng 02 năm 2006 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 15% trên thu nhập chịu thuế, áp dụng đến hết ngày 01 tháng 9 năm 2047.

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(29.758.003.177)	(23.548.329.926)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	860.558.366	1.602.603.575
- Các khoản điều chỉnh tăng	860.558.366	1.602.603.575
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ	811.670.226	1.576.720.043
+ Chi phí lãi vay bị loại theo giao dịch liên kết	48.888.140	25.883.532
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	(28.897.444.811)	(21.945.726.351)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	15%	15%
Chi phí thuế TNDN tính trên TN chịu thuế năm hiện hành	-	-

**12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(29.758.003.177)	(23.548.329.926)
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(29.758.003.177)	(23.548.329.926)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	9.046.425	9.046.425
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.289)	(2.603)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(3.289)	(2.603)

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2025.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chỉ tiêu</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	76.271.479.554	96.769.719.167
Chi phí nhân công	15.249.486.106	18.211.526.640
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.598.343.239	6.652.635.552
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.592.025.150	30.848.680.643
Chi phí khác bằng tiền	1.831.396.632	3.267.008.832
<b>Tổng cộng</b>	<b>124.542.730.681</b>	<b>155.749.570.834</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin về các bên liên quan****1.1 Danh mục các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Chyih Investment Co., Ltd	Công ty mẹ

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

**1.2 Giao dịch với bên liên quan**

Trong năm Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Bà Trần Thị Thò	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	49.800.000

Cho đến ngày 31/12/2025, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Chyih Investment Co., Ltd	Công ty mẹ	Vay dài hạn	(88.099.180.000)
		Chi phí lãi vay phải trả	(26.466.022.375)
Ông Chen Hui Zun	Chủ tịch HĐQT	Vay ngắn hạn	(20.478.944.004)
		Chi phí lãi vay phải trả	(19.057.218.354)
		Tạm ứng	2.302.950.000
Ông Trần Văn Sinh	Tổng Giám Đốc	Vay ngắn hạn	(31.866.659.286)
		Chi phí lãi vay phải trả	(7.573.797.335)
Bà Trần Thị Thò	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	(5.000.000.000)

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm như sau:

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Lê Nguyễn Minh Tfnh	Thành viên HĐQT	214.351.207	-
Ông Trần Văn Sinh	Thành viên HĐQT /Tổng Giám Đốc	1.482.076.785	1.506.203.078
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.696.427.992</b>	<b>1.506.203.078</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****2. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất kinh doanh các sản phẩm gạch men, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính***Đơn vị tính: VND*

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	299.811.541	-	274.402.833	-
Phải thu khách hàng	36.073.715.082	(24.704.709.199)	29.806.289.325	(24.695.674.206)
Trả trước cho người bán	2.815.915.142	(1.001.315.014)	1.001.315.014	(1.001.315.014)
Phải thu khác	4.846.430.973	(447.303.317)	4.337.583.487	(447.303.317)
<b>Cộng</b>	<b>44.035.872.738</b>	<b>(26.153.327.530)</b>	<b>35.419.590.659</b>	<b>(26.144.292.537)</b>
			Giá trị ghi sổ	
			Cuối năm	Đầu năm
<b>Công nợ tài chính</b>				
Các khoản vay			145.444.783.290	137.685.943.290
Phải trả người bán			77.207.548.873	86.110.828.170
Phải trả khác			236.385.860	2.821.406.817
Chi phí phải trả			53.276.970.676	52.319.245.107
<b>Cộng</b>			<b>276.165.688.699</b>	<b>278.937.423.384</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**4. Tài sản đảm bảo**

Tại thời điểm 31/12/2025 Công ty không thế chấp tài sản cố định và Công ty cũng không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác.

**5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

## CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

#### Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### 6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>276.165.688.699</b>	-	<b>276.165.688.699</b>
Các khoản vay	145.444.783.290	-	145.444.783.290
Phải trả người bán	77.207.548.873	-	77.207.548.873
Chi phí phải trả	53.276.970.676	-	53.276.970.676
Phải trả khác	236.385.860	-	236.385.860
<b>Số đầu năm</b>	<b>278.937.423.384</b>	-	<b>278.937.423.384</b>
Các khoản vay	137.685.943.290	-	137.685.943.290
Phải trả người bán	86.110.828.170	-	86.110.828.170
Chi phí phải trả	52.319.245.107	-	52.319.245.107
Phải trả khác	2.821.406.817	-	2.821.406.817

Mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là cao. Công ty không 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. Việc thanh toán phụ thuộc vào sự hỗ trợ tài chính của chủ sở hữu.

#### 7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

##### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH

Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

#### Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

#### 8. 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 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm Toán NVA kiểm toán.

#### 9. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lỗ lũy kế là 238.150.588.291 đồng (số đầu năm là 208.392.585.114 đồng), vượt quá vốn chủ sở hữu 146.860.538.291 đồng, tổng nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 170.405.618.626 đồng. Công ty chưa có phương án hiệu quả khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản nợ, vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. Các yếu tố này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay, các khoản phải trả cho nhà cung cấp. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 không bao gồm điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

#### 10. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Thân Thanh Hoàng

Thân Thanh Hoàng

Trần Văn Sinh

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY  
CP GẠCH  
MEN  
CHANG YIH

Digitally signed by CÔNG TY CP  
GẠCH MEN CHANG YIH  
DN: C=VN, S=ĐỒNG NAI, L=Nhơn  
Trạch, CN=CÔNG TY CP GẠCH  
MEN CHANG YIH,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M  
ST:3600477135  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location here  
Date: 2026.03.30 09:56:10+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 11.1.0