

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN CHANG YIH**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 – 19

## **BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch Men Chang Yih (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Và Ban Kiểm soát Công ty đã điều hành Công ty trong năm kế toán và đến ngày lập báo cáo này gồm:

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 / 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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính 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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.



Trần Văn Sinh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Số: 317-BCKT/2024/DFK-HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và 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 Công ty Cổ phần Gạch Men Chang Yih (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2024, từ trang 03 đến trang 19, 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 Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi cũng xin lưu ý đến thông tin trình bày tại thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, thể hiện Công ty đã phát sinh một khoản lỗ thuần là 10.413.885.154 đồng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tại ngày này, Công ty đã thông báo một khoản lỗ lũy kế 184.844.255.188 đồng và nguồn vốn chủ sở hữu (93.554.205.188) đồng. Những yếu tố này làm nảy sinh sự hoài nghi về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong tương lai. Với tình hình này, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào sự tiếp tục hỗ trợ tài chính từ chủ sở hữu Công ty. Vì vậy, chủ sở hữu của Công ty đã xác nhận là sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính để Công ty có thể thanh toán được các khoản nợ khi đến hạn. Vì thế, báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động



Nguyễn Anh Tuấn  
Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề Kiểm toán viên  
số 0985-2023-042-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Lê Huy Bình  
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
Kiểm toán viên số 4779-2024-042-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

**MẪU B01-DN**  
 Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>192.052.968.750</b>	<b>183.072.899.222</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.124.766.024</b>	<b>3.600.791.245</b>
1. Tiền	111		497.766.024	3.600.791.245
2. Các khoản tương đương tiền	112		627.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.900.000.000</b>	<b>2.527.000.000</b>
1. Giữ đến ngày đáo hạn	123		1.900.000.000	2.527.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>13.124.464.138</b>	<b>16.254.195.046</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	33.931.933.552	37.211.198.134
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.015.117.314	1.092.117.314
3. Các khoản phải thu khác	136	6	3.428.428.771	3.027.456.317
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(25.251.015.499)	(25.076.576.719)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>172.238.112.483</b>	<b>153.784.166.774</b>
1. Hàng tồn kho	141		177.324.701.128	157.680.188.302
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.086.588.645)	(3.896.021.528)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.665.626.105</b>	<b>6.906.746.157</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	2.184.370.401	5.451.216.983
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.481.255.704	1.455.529.174
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>38.307.220.415</b>	<b>47.031.327.456</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>36.056.120.577</b>	<b>44.018.740.981</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	36.056.120.577	44.018.740.981
Nguyên giá	222		323.312.257.400	323.266.507.400
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(287.256.136.823)	(279.247.766.419)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.251.099.838</b>	<b>3.012.586.475</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	2.251.099.838	3.012.586.475
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>230.360.189.165</b>	<b>230.104.226.678</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU B 01-DN  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>323.914.394.353</b>	<b>313.244.546.712</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>307.914.394.353</b>	<b>297.244.546.712</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	65.763.604.046	71.909.093.301
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	64.401.368.499	61.623.360.427
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		2.405.797.425	1.507.306.989
4. Phải trả công nhân viên	314		2.441.288.763	2.291.838.534
5. Chi phí phải trả	315	13	51.139.559.950	43.241.168.132
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	3.854.372.380	1.067.976.039
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	117.908.403.290	115.603.803.290
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>16.000.000.000</b>	<b>16.000.000.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15	16.000.000.000	16.000.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(93.554.205.188)</b>	<b>(83.140.320.034)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>16</b>	<b>(93.554.205.188)</b>	<b>(83.140.320.034)</b>
1. Vốn điều lệ	411		90.478.550.000	90.478.550.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		90.478.550.000	90.478.550.000
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. Lỗ lũy kế	421		(184.844.255.188)	(174.430.370.034)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	421a		(174.430.370.034)	(166.699.919.399)
- Lỗ năm này	421b		(10.413.885.154)	(7.730.450.635)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>230.360.189.165</b>	<b>230.104.226.678</b>



Châu Văn Sinh  
Giám đốc  
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Thân Thanh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Ngọc  
Lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**MẪU B 02-DN**  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2023	2022
1. Doanh thu bán hàng	01		141.664.882.270	188.196.962.409
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	17	141.664.882.270	188.196.962.409
4. Giá vốn hàng bán	11	18	(129.215.500.083)	(173.838.081.291)
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>12.449.382.187</b>	<b>14.358.881.118</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	208.512.781	106.256.582
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	20	(10.664.249.583)	(6.018.521.661)
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>(7.466.067.621)</i>	<i>(2.362.624.150)</i>
8. Chi phí bán hàng	25	21	(4.959.939.027)	(5.307.107.228)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	(6.641.240.184)	(9.840.593.246)
<b>10. Lãi từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(9.607.533.826)</b>	<b>(6.701.084.435)</b>
11. Thu nhập khác	31		494.490	51.647
12. Chi phí khác	32		(806.845.818)	(1.029.417.847)
13. Lợi nhuận khác	40	23	(806.351.328)	(1.029.366.200)
<b>14. Lỗ kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(10.413.885.154)</b>	<b>(7.730.450.635)</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(10.413.885.154)</b>	<b>(7.730.450.635)</b>
<b>18. Lỗ cơ bản trên cơ phiếu</b>	<b>70</b>		<b>(1.151)</b>	<b>(855)</b>



Trần Văn Sinh  
Giám đốc  
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Thân Thanh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Ngọc  
Lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU B 03-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023	2022
<b>I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1, Lãi trước thuế	01	(10.413.885.154)	(7.730.450.635)
<b>2, Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	8.008.370.404	8.426.150.325
Các khoản dự phòng	03	1.365.005.897	1.601.020.998
Lỗi chênh lệch tỷ giá	04	3.000.329.846	3.752.492.745
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(169.173.386)	535.109.468
Chi phí lãi vay	04	7.466.067.621	2.362.624.150
3, Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	<b>9.256.715.228</b>	<b>8.946.947.051</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	2.961.831.437	(1.379.676.289)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(19.644.512.826)	(16.292.368.262)
Thay đổi các khoản phải trả	11	166.117.479	15.777.688.761
Giảm chi phí trả trước	12	4.028.333.219	(2.040.465.560)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	<b>(3.231.515.463)</b>	<b>5.012.125.701</b>
<b>II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(45.750.000)	(2.008.885.454)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.900.000.000)	(2.527.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.527.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	169.173.386	32.405.150
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	<b>750.423.386</b>	<b>(4.503.480.304)</b>
<b>III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	1.300.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	<b>1.300.000.000</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	<b>(2.481.092.077)</b>	<b>1.808.645.397</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.600.791.245	1.782.001.427
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái	61	5.066.856	10.144.421
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	<b>1.124.766.024</b>	<b>3.600.791.245</b>



Trần Văn Sinh  
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Thân Thanh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Ngọc  
Lập biểu



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

### 1. THÔNG TIN CHUNG

#### 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 52CPH/GP-KCN-ĐN ngày 06 tháng 02 năm 2006 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 117 người (01/01/2023: 137 người).

#### Hoạt động chính

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.

Trụ sở của Công ty đặt tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch I, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

#### 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.

Công ty đã phát sinh một khoản lỗ thuần là 10.413.885.154 đồng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tại ngày này, Công ty đã thông báo một khoản lỗ lũy kế 184.844.255.188 đồng và nguồn vốn chủ sở hữu (93.554.205.188) đồng. Những yếu tố này làm nảy sinh sự hoài nghi về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong tương lai. Với tình hình này, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào sự tiếp tục hỗ trợ tài chính từ chủ sở hữu Công ty. Vì vậy, chủ sở hữu của Công ty đã xác nhận là sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính để công ty có thể thanh toán được các khoản nợ khi đến hạn. Vì thế, báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

#### Năm tài chính

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

### 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 bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu, các khoản đầu tư và các tài sản tài chính khác.

##### *Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ 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.

Công nợ tài chính bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và công nợ tài chính khác.

#### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

### Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn dưới 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ ba tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

### Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho được tính theo phương pháp nhập trước xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05-25
Phương tiện vận tải truyền dẫn	05-12
Thiết bị dụng cụ quản lý	03-10
Máy móc, thiết bị	05-12

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

### **Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, công trình showroom và chi phí sửa chữa tài sản cố định. Các khoản chi phí trả trước dài hạn được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### **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.

### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

### **Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan tới khoản mục ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập hoãn lại của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	35.343.911	16.951.711
Tiền gửi ngân hàng	460.761.113	3.582.178.534
+ VND	323.535.694	3.354.891.780
+ Ngoại tệ	137.225.419	227.286.754
Tiền đang chuyển	1.661.000	1.661.000
Các khoản tương đương tiền	627.000.000	-
	<b>1.124.766.024</b>	<b>3.600.791.245</b>

**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 CP Xây dựng Phước Thành	3.690.803.708	-	3.390.196.008	-
Công ty TNHH Hoàng Tiến Phong	4.727.076.093	(4.727.076.093)	4.727.076.093	(4.727.076.093)
Doanh nghiệp tư nhân Vạn Đức	12.569.587.597	(12.569.587.597)	12.569.587.597	(12.569.587.597)
Các khách hàng khác	12.944.466.154	(7.910.535.809)	16.524.338.436	(7.779.913.029)
	<b>33.931.933.552</b>	<b>(25.207.199.499)</b>	<b>37.211.198.134</b>	<b>(25.076.576.719)</b>

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	3.024.444.451	(43.816.000)	2.673.969.000	-
Các khoản phải thu khác	403.984.320	-	353.487.317	-
	<b>3.428.428.771</b>	<b>(43.816.000)</b>	<b>3.027.456.317</b>	<b>-</b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự Phòng VND	Giá gốc VND	Dự Phòng VND
Nguyên vật liệu	16.302.987.888	(83.441.103)	16.912.757.230	-
Công cụ dụng cụ	-	-	162.193.966	-
Chi phí sản xuất dở dang	15.288.203.642	-	24.368.630.399	-
Thành phẩm	145.733.509.598	(5.003.147.542)	116.236.606.707	(3.896.021.528)
	<b>177.324.701.128</b>	<b>(5.086.588.645)</b>	<b>157.680.188.302</b>	<b>(3.896.021.528)</b>

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	2023	2022
	VND	VND
Tại ngày 01/01	5.451.216.983	3.393.220.505
Tăng trong năm	8.191.206.344	10.155.287.858
Phân bổ vào chi phí trong năm	(11.458.052.926)	(8.097.291.380)
Tại ngày 31/12	<b>2.184.370.401</b>	<b>5.451.216.983</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2023	76.421.587.380	239.257.018.296	6.316.288.127	1.271.613.597	323.266.507.400
Tăng	-	45.750.000	-	-	45.750.000
Thanh lý	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	<u>76.421.587.380</u>	<u>239.085.243.296</u>	<u>6.533.813.127</u>	<u>1.271.613.597</u>	<u>323.312.257.400</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2023	(53.630.905.762)	(221.195.804.252)	(3.385.792.818)	(1.035.263.587)	(279.247.766.419)
Khấu hao trong năm	(3.006.396.132)	(4.276.810.063)	(692.864.209)	(32.300.000)	(8.008.370.404)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	<u>(56.637.301.894)</u>	<u>(225.298.814.305)</u>	<u>(4.078.657.027)</u>	<u>(1.241.363.597)</u>	<u>(287.256.136.823)</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2023	<u>22.790.681.618</u>	<u>18.061.214.044</u>	<u>2.930.495.309</u>	<u>236.350.010</u>	<u>44.018.740.981</u>
Tại ngày 31/12/2023	<u>19.784.285.486</u>	<u>13.786.428.991</u>	<u>2.455.156.100</u>	<u>30.250.000</u>	<u>36.056.120.577</u>

Tài sản cố định của Công ty bao gồm một số máy móc, thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn đang sử dụng với nguyên giá tại ngày 31/12/2023 là 198.433.282.657 VND (tại ngày 31/12/2022 là 193.952.563.350 VND).

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	2023	2022
	VND	VND
Tại ngày 01/01	3.012.586.475	3.030.117.393
Tăng trong năm	1.836.539.028	3.204.901.496
Phân bổ vào chi phí trong năm	(2.598.025.665)	(3.222.432.414)
Tại ngày 31/12	<u>2.251.099.838</u>	<u>3.012.586.475</u>

**11. CÁC KHOẢN 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
Astral Material Industrial Company Limited	3.262.634.344	3.262.634.344	3.589.400.037	3.589.400.037
Công ty CP Bao bì giấy An Hạ	2.166.846.654	2.166.846.654	3.537.906.822	3.537.906.822
Công ty TNHH Năng lượng Tân Hồng Minh	6.951.950.838	6.951.950.838	3.166.574.840	3.166.574.840
Công ty TNHH TM DV Bảo Tú	11.019.938.110	11.019.938.110	11.112.782.445	11.112.782.445
Công ty TNHH TM VLXD Triệu Phát	9.823.017.961	9.823.017.961	10.094.429.061	10.094.429.061
Công Ty TNHH Torrecid Việt Nam	11.939.514.482	11.939.514.482	11.114.940.536	11.114.940.536
Cty TNHH Fritta Việt Nam	2.741.590.387	2.741.590.387	3.269.055.297	3.269.055.297
Nhà cung cấp khác	17.858.111.270	17.858.111.270	26.024.004.263	26.024.004.263
	<u>65.763.604.046</u>	<u>65.763.604.046</u>	<u>71.909.093.301</u>	<u>71.909.093.301</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

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

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH Linh Nhơn	8.089.802.876	5.575.313.621
Công ty TNHH TM DV Trang trí Nội thất Minh Đức	2.068.759.721	1.480.886.624
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Phở An	2.974.696.204	2.315.109.798
Jiin Terng International Trade Co., Ltd. (*)	43.253.804.839	43.253.804.839
Khách hàng khác	8.014.304.859	8.998.245.545
	<b><u>64.401.368.499</u></b>	<b><u>61.623.360.427</u></b>

(\*) Khoản tiền người mua trả trước cho các đơn hàng phát sinh từ năm 2017. Trong năm 2023, Công ty không phát sinh doanh thu đối với khách hàng này.

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay phải trả	51.029.148.256	43.155.780.802
Chi phí khác	110.411.694	85.387.330
	<b><u>51.139.559.950</u></b>	<b><u>43.241.168.132</u></b>

**14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn	192.844.658	135.343.664
Bảo hiểm xã hội	353.415.195	207.732.190
Bảo hiểm y tế	62.655.211	37.264.693
Bảo hiểm thất nghiệp	27.276.790	16.071.141
Phải trả khác	3.218.180.526	671.564.351
	<b><u>3.854.372.380</u></b>	<b><u>1.067.976.039</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

MÃU B 09-DN

**15. VAY NGẮN HẠN VÀ VAY DÀI HẠN**

	01/01/2023		31/12/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng trong năm VND	Phát sinh VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>115.603.803.290</b>	<b>115.603.803.290</b>	<b>2.304.600.000</b>	<b>117.908.403.290</b>
Trần Văn Sinh	31.866.659.286	31.866.659.286	-	31.866.659.286
Ông Chen Hui Zun	4.478.944.004	4.478.944.004	-	4.478.944.004
Nợ dài hạn đến hạn trả:	79.258.200.000	79.258.200.000	2.304.600.000	81.562.800.000
<i>Chyih Investment Co., Ltd</i>	<i>79.258.200.000</i>	<i>79.258.200.000</i>	<i>2.304.600.000</i>	<i>81.562.800.000</i>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>16.000.000.000</b>	-	<b>16.000.000.000</b>
Ông Chen Hui Zun	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
	<b>131.603.803.290</b>	<b>131.603.803.290</b>	<b>2.304.600.000</b>	<b>133.908.403.290</b>

Khoản vay dài hạn cá nhân Ông Chen Hui Zun theo hợp đồng vay vốn cá nhân không có biện pháp đảm bảo số 220801/CYC-ZUN ngày 01 tháng 8 năm 2022, số tiền vay 16.000.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng với lãi suất 13,5% năm.

Khoản vay ngắn hạn cá nhân Ông Chen Hui Zun theo hợp đồng vay vốn cá nhân không có biện pháp đảm bảo số 230601/CYC-ZUN ngày 07 tháng 6 năm 2023, số tiền vay 3.176.470.423 đồng thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 8,00% năm.

Khoản vay ngắn hạn cá nhân Ông Chen Hui Zun theo hợp đồng vay vốn cá nhân không có biện pháp đảm bảo số 230501/CYC-ZUN ngày 30 tháng 5 năm 2023, số tiền vay 1.302.473.581 đồng thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 8,00% năm.

Khoản vay cá nhân Ông Trần Văn Sinh theo hợp đồng vay vốn cá nhân không có biện pháp đảm bảo số 231001/CYC-TRAN ngày 30 tháng 10 năm 2023, số tiền vay 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 0,00% năm.

Khoản vay cá nhân Ông Trần Văn Sinh theo hợp đồng vay vốn cá nhân không có biện pháp đảm bảo số 230401/CYC-TRAN ngày 18 tháng 4 năm 2023, số tiền vay 10.066.659.286 đồng, thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 8,00% năm.

Khoản vay cá nhân Ông Trần Văn Sinh theo hợp đồng vay vốn cá nhân không có biện pháp đảm bảo số 230301/CYC-TRAN ngày 08 tháng 3 năm 2023, số tiền vay 13.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 8,00% năm.

Khoản vay cá nhân Ông Trần Văn Sinh theo hợp đồng vay vốn cá nhân không có biện pháp đảm bảo số 230502/CYC-TRAN ngày 29 tháng 5 năm 2023, số tiền vay 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 8,00% năm.

Khoản vay cá nhân Ông Trần Văn Sinh theo hợp đồng vay vốn cá nhân không có biện pháp đảm bảo số 230601/CYC-TRAN ngày 14 tháng 6 năm 2023, số tiền vay 6.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 8,00% năm.

Khoản vay 4.000.000,00 USD từ Công ty Chyih Investment Co., Ltd. theo Hợp đồng CYI/TL/05/01 ngày 10 tháng 7 năm 2001 và Phụ lục Hợp đồng PL201305/CYI/TL/05/01 ngày 12/5/2013 với lãi suất 3%/năm để bổ sung vốn hoạt động, thời hạn vay từ 13/5/2013 đến 12/5/2018. 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 tháng 11 năm 2001 và Công văn số 600/NHNN-ĐNA1 ngày 06 tháng 6 năm 2013 bởi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lỗ lũy kế VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	90.478.550.000	829.809.325	(18.309.325)	(166.699.919.399)	(75.409.869.399)
Lỗ trong năm	-	-	-	(7.730.450.635)	(7.730.450.635)
Tại ngày 01/01/2023	<u>90.478.550.000</u>	<u>829.809.325</u>	<u>(18.309.325)</u>	<u>(174.430.370.034)</u>	<u>(83.140.320.034)</u>
Lỗ trong năm	-	-	-	(10.413.885.154)	(10.413.885.154)
Tại ngày 31/12/2023	<u><u>90.478.550.000</u></u>	<u><u>829.809.325</u></u>	<u><u>(18.309.325)</u></u>	<u><u>(184.844.255.188)</u></u>	<u><u>(93.554.205.188)</u></u>

**CỔ PHIẾU**

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.047.855	9.047.855
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.047.855	9.047.855
- Cổ phiếu phổ thông	9.047.855	9.047.855
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	1.430	1.430
- Cổ phiếu phổ thông	1.430	1.430
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.046.425	9.046.425
- Cổ phiếu phổ thông	9.046.425	9.046.425

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

**17. DOANH THU**

	2023 VND	2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	141.664.882.270	188.196.962.409
- Doanh thu nội địa	<u>141.664.882.270</u>	<u>188.196.962.409</u>

**18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	2023 VND	2022 VND
Trong đó:		
- Giá vốn của thành phẩm	128.024.932.966	173.838.081.291
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.190.567.117	-
	<u>129.215.500.083</u>	<u>173.838.081.291</u>

**19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2023 VND	2022 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	169.173.386	32.405.150
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	37.332.695	47.226.057
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.006.700	26.625.375
	<u>208.512.781</u>	<u>106.256.582</u>

**20. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	7.466.067.621	2.362.624.150
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.037.662.540	3.603.255.436
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	160.519.422	52.642.075
	<u>10.664.249.583</u>	<u>6.018.521.661</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

**21. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	2023	2022
	VND	VND
Chi phí lương nhân viên	3.568.382.117	3.899.471.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.391.556.910	1.223.959.589
Chi phí khác bằng tiền	-	183.676.589
	<b>4.959.939.027</b>	<b>5.307.107.228</b>

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	2023	2022
	VND	VND
Chi phí Nhân viên quản lý	3.271.738.389	5.365.265.667
Chi phí dự phòng	174.438.780	1.601.020.998
Chi phí đồ dùng văn phòng	131.192.351	58.924.434
Chi phí khấu hao TSCĐ	855.863.588	707.248.757
Thuế, phí và lệ phí	21.983.271	38.693.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.866.374.946	1.470.723.250
Chi phí khác	319.648.859	598.717.140
	<b>6.641.240.184</b>	<b>9.840.593.246</b>

**23. LỢI NHUẬN KHÁC**

	2023	2022
	VND	VND
Khác	494.490	51.647
Thu nhập khác	<b>494.490</b>	<b>51.647</b>
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	(143.808.576)	-
Lỗ thanh lý Tài sản cố định	-	(385.696.436)
Khác	(663.037.242)	(643.721.411)
Chi phí khác	<b>(806.845.818)</b>	<b>(1.029.417.847)</b>
Lợi nhuận khác	<b>(806.351.328)</b>	<b>(1.029.366.200)</b>

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

	2023	2022
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	108.821.649.933	147.630.055.700
Chi phí nhân công	20.209.908.495	26.239.493.949
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.008.370.404	8.335.498.989
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.272.578.918	23.173.014.334
Chi phí khác	379.672.274	1.222.760.520
	<b>160.692.180.024</b>	<b>206.600.823.492</b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	2023	2022
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	(10.413.885.154)	(7.730.450.635)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	6.394.420.809	1.757.354.944
Thu nhập chịu thuế	<b>(4.019.464.345)</b>	<b>(5.973.095.691)</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	15%	15%
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.124.766.024	3.600.791.245
Đầu tư ngắn hạn	1.900.000.000	2.527.000.000
Các khoản phải thu	38.375.479.637	41.330.771.765
Đầu tư dài hạn	-	-
	<b>41.400.245.661</b>	<b>47.458.563.010</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay:	133.908.403.290	131.603.803.290
+ Ngắn hạn	117.908.403.290	115.603.803.290
+ Dài hạn	16.000.000.000	16.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	69.617.976.426	72.977.069.340
Chi phí phải trả	51.139.559.950	43.241.168.132
	<b>254.665.939.666</b>	<b>247.822.040.762</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 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 công nợ tài chính. Thông tư 210 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 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Loại tiền tệ gây ra rủi ro này là USD và EUR. Công ty đảm bảo rằng việc chịu rủi ro này sẽ được duy trì ở mức chấp nhận được bằng cách thực hiện quản lý rủi ro liên quan đến biến động tỷ giá hối đoái thông qua các biện pháp: dự báo tỷ giá ngoại hối trong tương lai, duy trì dự nợ ngoại tệ ở mức thấp...

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Giá trị ghi sổ của các tài sản và công nợ phải trả có gốc USD như sau:

	Ngoại tệ	
	31/12/2023 USD	01/01/2023 USD
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.861,83	9.867,02
Các khoản phải thu	87.069,86	88.487,32
Đầu tư dài hạn	-	-
	<u>92.931,69</u>	<u>98.354,34</u>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay:	6.133.294,95	5.545.882,99
+ Ngắn hạn	4.828.353,94	4.871.630,99
+ Dài hạn	1.304.941,00	674.252,00
Phải trả người bán và phải trả khác	-	-
Chi phí phải trả	2.094.167,07	1.822.215,26
	<u>8.227.462,02</u>	<u>7.368.098,25</u>

*Quản lý 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 theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

*Quản lý rủi ro về giá*

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi theo giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Để quản lý rủi ro, Công ty tiến hành cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng giảm thiểu rủi ro ở mức chấp nhận được.

*Quản lý rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

*Quản lý rủi ro thanh khoản*

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm VND	Từ 1 năm - 5 năm VND	Tổng VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>			
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>			
Các khoản vay	117.908.403.290	16.000.000.000	133.908.403.290
Phải trả người bán và phải trả khác	69.617.976.426	-	69.617.976.426
Chi phí phải trả	51.139.559.950	-	51.139.559.950
	<b>238.665.939.666</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>254.665.939.666</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>			
Các khoản vay	115.603.803.290	16.000.000.000	131.603.803.290
Phải trả người bán và phải trả khác	72.977.069.340	-	72.977.069.340
Chi phí phải trả	43.241.168.132	-	43.241.168.132
	<b>231.822.040.762</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>247.822.040.762</b>
<b>TÀI SẢN TÀI CHÍNH</b>			
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.124.766.024	-	1.124.766.024
Đầu tư ngắn hạn	1.900.000.000	-	1.900.000.000
Các khoản phải thu	38.375.479.637	-	38.375.479.637
Đầu tư dài hạn	-	-	-
	<b>41.400.245.661</b>	<b>-</b>	<b>41.400.245.661</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.600.791.245	-	3.600.791.245
Các khoản phải thu	41.330.771.765	-	41.330.771.765
Đầu tư dài hạn	-	-	-
	<b>44.931.563.010</b>	<b>-</b>	<b>44.931.563.010</b>

**27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	2023 VND	2022 VND
<b>Lãi vay ngắn hạn</b>		
Công ty Chyih Investment Co., Ltd.	2.409.392.500	2.362.624.150
Ông Chen Hui Zun	2.496.869.851	-
Ông Trần Văn Sinh	2.445.332.739	-
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Trần Văn Sinh	-	1.300.000.000
<b>Số dư với các bên liên quan:</b>		
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Các khoản phải trả Chyih Investment Co., Ltd.</b>		
+ Lãi vay phải trả	24.086.016.875	21.432.442.750
+ Vay ngắn hạn	81.562.800.000	79.258.200.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Các khoản phải trả Ông Trần Văn Sinh</b>		
+ Lãi vay phải trả	7.480.485.549	5.047.646.300
+ Vay ngắn hạn	<u>31.866.659.286</u>	<u>31.866.659.286</u>
<b>Các khoản phải trả Mr. Chen Hui Zun</b>		
+ Lãi vay phải trả	19.046.245.207	16.664.818.605
+ Vay ngắn hạn và dài hạn	<u>20.478.944.004</u>	<u>20.478.944.004</u>
<b>Thu nhập của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát</b>		
	2023	2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Ông Lê Nguyễn Minh Tính	328.071.924	315.099.284
Ông Trần Văn Sinh	1.366.596.925	1.370.280.000
<b>Ban Kiểm Soát</b>		
Bà Trần Thị Giang	-	42.077.923
Bà Võ Thị Mỹ Liên	141.729.786	243.560.323
Ông Thân Thanh Hoàng	338.399.037	304.953.845
	<u><u>2.174.797.672</u></u>	<u><u>2.275.971.375</u></u>

**28. 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:

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	2.029.354.040	1.931.594.460
Trong năm thứ hai	2.029.354.040	1.931.594.460
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	6.088.062.120	5.794.783.380
Sau năm thứ năm	36.280.600.840	38.309.954.880
	<u><u>46.427.371.040</u></u>	<u><u>47.967.927.180</u></u>

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.

**29. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 28 vì lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty là gạch men, ngoài ra các hàng hóa, dịch vụ khác chủ yếu là phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh chính (chiếm tỷ trọng rất nhỏ, dưới 10%).

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý vì hoạt động sản xuất kinh doanh tập trung tại Công ty và không có chi nhánh, do vậy không có sự khác biệt về mặt rủi ro và lợi ích kinh tế, cũng như không có sự khác biệt về điều kiện, chính trị và địa lý như đã nêu trong chuẩn mực.

Do đó Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng việc không lập báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty không thuộc phạm vi áp dụng yêu cầu trình bày như quy định của chuẩn mực.



Trần Văn Sinh  
 Giám đốc  
 Ngày 28 tháng 3 năm 2024

*(Signature)*  
 Thân Thanh Hoàng  
 Kế toán trưởng

*(Signature)*  
 Nguyễn Thị Kim Ngọc  
 Lập biểu