

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 38



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Bà Lê Minh Trang	Chủ tịch
Ông Nguyễn Nhân Nghĩa	Thành viên
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên
Ông Lê Toàn	Thành viên
Ông Võ Hữu Thiện	Thành viên
Ông Bùi Ngọc Quới	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Bùi Ngọc Quới	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23 tháng 8 năm 2012)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 kỳ. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban 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; và
- 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.

Ban 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 Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban 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.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Bùi Ngọc Quới**  
**Tổng Giám đốc**  
Ngày 27 tháng 3 năm 2013





# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ International Auditing and Financial Consulting Company Limited

Địa chỉ : Phòng 3203, Tầng 32, Nhà 34T, KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Address: Room 3203, 32<sup>th</sup> Floor, 34T Building, Trung Hoa - Nhan Chinh, Cau Giay District, Hanoi, Vietnam.

Tel: +84.4 222 12 891 Fax: +84.4 222 12 892 Email: ifc@ifcvietnam.com.vn Website: www.ifcvietnam.com.vn

Số: 3175/2013/BCKT-IFC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của  
Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex (gọi tắt là "Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập ngày 27 tháng 3 năm 2013 từ trang 5 đến trang 38 kèm theo. Các Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong báo cáo của Ban Tổng Giám đốc tại trang 2, Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

### Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN (Tiếp theo)

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

### Ý kiến

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 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày, phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Như trình bày tại Thuyết minh số III, trong năm, Công ty đã áp dụng phi hồi tố Thông tư số 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 (“Thông tư 179”). Thông tư 179 thay thế thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính (“Thông tư 201”). Thông tư 179 quy định về ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ và số dư các khoản mục tiền tệ phát sinh từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 về cơ bản là giống như hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10. Ảnh hưởng của việc Công ty áp dụng Thông tư 179 đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày tại thuyết minh số IV - Ngoại tệ.



**Khúc Đình Dũng**  
**Tổng Giám đốc**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số 0748/KTV  
*Thay mặt và đại diện cho*  
**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế (IFC)**  
Ngày 27 tháng 3 năm 2013

**Lương Xuân Trường**  
**Kiểm toán viên**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số 1741/KTV



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MÃ SỐ B 01-DN  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>592.893.850.946</b>	<b>545.023.269.354</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>39.625.065.490</b>	<b>71.593.131.813</b>
1. Tiền	111		8.810.065.490	15.433.931.813
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.815.000.000	56.159.200.000
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>140.097.512.028</b>	<b>101.243.879.699</b>
1. Phải thu khách hàng	131		134.227.070.975	85.582.642.559
2. Trả trước cho người bán	132		32.857.018.315	39.457.153.928
5. Các khoản phải thu khác	135	V.2	7.355.173.774	11.122.455.735
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.3	(34.341.751.036)	(34.918.372.523)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	<b>390.080.552.667</b>	<b>358.081.237.286</b>
1. Hàng tồn kho	141		392.229.895.727	360.278.800.972
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.149.343.060)	(2.197.563.686)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>23.090.720.761</b>	<b>14.105.020.556</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.132.406.391	93.360.126
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.446.567.551	9.833.701.418
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	V.5	2.779.615.313	2.901.668.565
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	11.732.131.506	1.276.290.447
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>89.355.833.909</b>	<b>81.170.534.912</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>58.435.203.965</b>	<b>54.464.220.437</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	52.804.795.718	49.284.292.349
- Nguyên giá	222		133.182.492.208	120.681.926.031
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.377.696.490)	(71.397.633.682)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	5.012.517.047	5.179.928.088
- Nguyên giá	228		6.610.683.449	6.504.433.449
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.598.166.402)	(1.324.505.361)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		617.891.200	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>791.480.771</b>	<b>1.987.330.367</b>
- Nguyên giá	241		1.936.218.974	3.515.187.507
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.144.738.203)	(1.527.857.140)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>11.751.362.543</b>	<b>11.461.120.914</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.536.000.000	5.536.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		13.120.448.561	12.662.040.741
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(6.905.086.018)	(6.736.919.827)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>18.377.786.630</b>	<b>13.257.863.194</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	17.414.218.061	13.257.863.194
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		71.968.569	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		891.600.000	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>682.249.684.855</b>	<b>626.193.804.266</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MÃ SỐ B 01-DN  
 Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>395.840.858.550</b>	<b>339.942.493.045</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>384.860.500.983</b>	<b>289.452.170.940</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	114.746.015.132	104.838.825.407
2. Phải trả người bán	312		143.038.759.116	73.020.243.338
3. Người mua trả tiền trước	313		42.547.990.779	49.714.982.276
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	147.787.532	3.711.206.254
5. Phải trả người lao động	315		6.569.191.330	7.086.231.546
6. Chi phí phải trả	316	V.14	10.356.949.990	10.423.645.555
9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	67.195.385.270	41.065.155.456
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		258.421.834	(408.118.892)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.980.357.567</b>	<b>50.490.322.105</b>
3. Phải trả dài hạn khác	333		627.038.500	569.182.500
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	49.661.830.070
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	259.309.535
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.16	10.353.319.067	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>286.408.826.305</b>	<b>286.251.311.221</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>286.408.826.305</b>	<b>286.251.311.221</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		99.634.500.000	99.634.500.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		144.032.786.110	144.032.786.110
4. Cổ phiếu quỹ	414		(7.315.281.096)	(7.315.281.096)
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	(1.177.841.454)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		11.948.321.889	10.929.501.328
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.030.952.085	2.521.541.805
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		7.639.648.398	10.188.205.609
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		27.437.898.919	27.437.898.919
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>682.249.684.855</b>	<b>626.193.804.266</b>



Bùi Ngọc Quới  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 27 tháng 3 năm 2013

Phạm Hoàng Sơn  
 Kế toán trưởng

Trương Thị Mai Anh  
 Người lập

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 02-DN  
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	634.265.810.962	456.973.862.425
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(86.273.431.874)	(50.915.656)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		547.992.379.088	456.922.946.769
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	479.667.383.390	392.934.542.987
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>68.324.995.698</b>	<b>63.988.403.782</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.437.252.774	17.278.868.415
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.696.801.756	19.569.297.815
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.114.924.657	7.574.405.671
8. Chi phí bán hàng	24		15.366.913.169	9.634.606.794
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		43.547.224.308	52.018.550.971
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh</b>	<b>30</b>		<b>8.151.309.239</b>	<b>44.816.617</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.5	3.507.762.752	7.195.330.871
12. Chi phí khác	32	VI.6	1.766.547.767	113.031.760
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>1.741.214.985</b>	<b>7.082.299.111</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>9.892.524.224</b>	<b>7.127.115.728</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	2.759.212.322	556.862.524
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(71.968.569)	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>7.205.280.471</b>	<b>6.570.253.204</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>61</b>	<b>VI.8</b>	<b>753</b>	<b>681</b>



Bùi Ngọc Quới  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 27 tháng 3 năm 2013

Phạm Hoàng Sơn  
 Kế toán trưởng

Trương Thị Mai Anh  
 Người lập



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 03-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9.892.524.224	7.127.115.728
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao TSCĐ	02	9.587.826.822	8.486.438.442
- Các khoản dự phòng	03	(456.675.922)	19.142.699.027
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(65.151.037)	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(20.339.965.338)	(10.046.465.643)
- Chi phí lãi vay	06	2.114.924.657	7.574.405.671
3. Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	733.483.406	32.284.193.225
- Tăng các khoản phải thu	09	(35.312.756.632)	(3.968.155.083)
- Tăng hàng tồn kho	10	(31.951.094.755)	(142.906.473.211)
- Tăng các khoản phải trả	11	113.682.792.025	77.210.670.328
- Tăng chi phí trả trước	12	(5.195.401.132)	(1.516.163.075)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(19.275.946.475)	(7.356.917.411)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(5.031.802.251)	(1.456.443.294)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	(2.822.506.378)	14.901.235.125
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(8.396.564.807)	(2.838.829.866)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>6.430.203.001</b>	<b>(35.646.883.262)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(14.863.868.516)	(6.282.631.428)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	19.839.847.655	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.001.025.445	9.910.209.334
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>7.977.004.584</b>	<b>3.627.577.906</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
2. Tiền chi mua cổ phiếu quỹ đã phát hành	32	-	(1.856.276.142)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	255.140.211.585	280.972.042.356
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(294.894.851.930)	(264.326.793.473)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.685.784.600)	(4.819.215.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(46.440.424.945)</b>	<b>9.969.757.741</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(32.033.217.360)</b>	<b>(22.049.547.615)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>71.593.131.813</b>	<b>93.455.179.046</b>
	61		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		65.151.037	187.500.382
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>39.625.065.490</b>	<b>71.593.131.813</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Thông tin bổ sung cho Báo cáo lưu chuyển tiền tệ:**

Trong năm, Công ty đã nhận nợ với Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH Một thành viên (Satra) một khoản chi phí sử dụng vốn là 38.511.183.038 đồng và được vốn hóa vào giá trị Công trình chung cư Ngọc Lan do đó chi phí lãi vay không bao gồm số tiền này.



**Bùi Ngọc Quới**  
**Tổng Giám đốc**  
Ngày 27 tháng 3 năm 2013

**Phạm Hoàng Sơn**  
**Kế toán trưởng**

**Trương Thị Mai Anh**  
**Người lập**



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/2001/QĐ-TTg ngày 10 tháng 4 năm 2001 về việc chuyển đổi Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex thành Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28 tháng 5 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần các lần sửa đổi.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần thứ 10 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 5 năm 2011, Vốn điều lệ của Công ty là : 99.634.500.000 đồng, tổng số Cổ phần là 9.963.450 đơn vị với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đơn vị liên quan:

**Chi nhánh:**

Tên chi nhánh

- Xí nghiệp trang trí nội thất (Savidecor).
- Trung tâm xây dựng và kinh doanh địa ốc (Savihome).
- Nhà máy tinh chế đồ gỗ xuất khẩu (Satimex)
- Xí nghiệp sản xuất bao bì (Savipack)

Địa chỉ

- 234 Trường Sơn, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp. HCM
- 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. HCM
- Nguyễn Ánh Thủ, Khu phố 2, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Tp. HCM
- 162 Đường HT 17, Khu phố 2, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Tp. HCM

**Công ty con: 1 công ty**

- **Công ty Cổ phần Đồ gỗ Savi**
  - Địa chỉ: 234 Trường Sơn, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 0305029275, đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 5 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 25 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
  - Hoạt động chính: chế biến gỗ, sản xuất sản phẩm gỗ, mua bán nguyên vật liệu, vật tư, máy móc, thiết bị chế biến và sản phẩm gỗ.
  - Vốn điều lệ: 8.094.000.000 đồng.
  - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 68,4%.
  - Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 68,4%.

**Công ty liên kết: 1 công ty**

- **Công ty Liên doanh Champa-Savi**
  - Địa chỉ: Cây số thứ 12 Quốc lộ 13, Bàn Huổi Sết, Huyện Bachieng, Tỉnh Chanpasak, Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào.
  - Hoạt động chính: sản xuất và tinh chế đồ gỗ tiêu thụ nội địa và xuất khẩu.
  - Vốn đã góp của các bên tham gia liên doanh: 15.809.089.054,96 kíp.
  - Vốn đã góp của Công ty: 13.120.448.561 đồng
  - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 49,00%.
  - Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 49,00%.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Sản xuất, kinh doanh trong nước và xuất khẩu;
- Sản xuất kinh doanh trong nước và xuất khẩu gỗ chế biến, sản phẩm gỗ;
- Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị chế biến gỗ và sản phẩm gỗ;
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp và nông lâm ngư nghiệp;
- Cho thuê văn phòng, kinh doanh nhà ở;
- Được phép kinh doanh đa ngành nghề theo qui định của pháp luật;
- Thiết kế công trình giao thông (cầu, đường bộ);
- Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình;
- Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế nội – ngoại thất công trình;
- Thiết kế kết cấu công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Quản lý dự án công trình;
- Xây dựng công trình giao thông, thủy lợi;
- Sản xuất và mua bán bao bì giấy (không sản xuất tại trụ sở);
- In trên bao bì (không in trên kim loại); và
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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

Báo cáo tài chính được lập theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC (“Thông tư 179”) quy định việc ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp thay thế Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 (“Thông tư 201”). Thông tư 179 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012 và được áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư 179 quy định về ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ và số dư các khoản mục tiền tệ phát sinh từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 về cơ bản là giống như hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10. Ảnh hưởng của việc Công ty áp dụng Thông tư 179 đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày tại thuyết minh số IV – Ngoại tệ.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Công ty áp dụng sổ kế toán theo hình thức kế toán nhật ký chung.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

#### IV. 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 khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng 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 lập Báo cáo tài chính 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.

##### 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, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính dài hạn

*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 của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, và các khoản vay.

###### *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 và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, 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 sáu 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 trị của hàng tồn kho xuất dùng được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. 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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: giá xuất kho tính theo phương pháp bình quân gia quyền;

Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 25
Máy móc và thiết bị	2 - 15
Thiết bị văn phòng	5 - 10
Phương tiện vận tải	3 - 5
Tài sản cố định khác	3 - 5

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất không có thời hạn được trình bày theo nguyên giá và tài sản cố định vô hình khác là phần mềm vi tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Phần mềm vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 8 đến 10 năm.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

**Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán**

*Công ty con*

Các công ty được xem là công ty con của Công ty khi Công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong Chuẩn mực Kế toán số 25 - Báo cáo tài chính và các khoản đầu tư vào công ty con. Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán (tiếp theo)**

Công ty không lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở báo cáo tài chính của công ty con, do hoạt động của công ty con bị hạn chế trong thời gian dài, điều này ảnh hưởng đáng kể tới khả năng chuyển vốn cho công ty mẹ. Hiện tại, công ty con đã ngưng hoạt động và Công ty đang tiến hành thủ tục mua lại, giải thể Công ty con là Công ty Cổ phần Đồ gỗ Savi.

*Công ty liên kết*

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty không lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở báo cáo tài chính của công ty liên kết, Ban Giám đốc nhận thấy việc sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu không còn phù hợp vì công ty liên kết hoạt động theo các quy định hạn chế khắt khe dài hạn gây ra những cản trở đáng kể trong việc chuyển giao vốn cho Công ty.

**Các khoản trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ, và các khoản chi phí trả trước dài hạn:

- Chi phí trả trước dài hạn là công cụ dụng cụ, chi phí thiết bị văn phòng không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính;
- Chi phí quảng cáo, môi giới cho các dự án bất động sản được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong 15 tháng;
- Chi phí thuê đất cho dự án di dời nhà máy sản xuất chờ phân bổ theo thời gian còn lại của dự án khi dự án bắt đầu đi vào hoạt động.

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn 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 lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát sinh và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do Công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu.

Vốn góp liên doanh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản mà không thành lập cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận như một khoản phải trả cho bên liên doanh.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và 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.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc 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;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành.

Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thương thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

**Ngoại tệ**

Trong năm, Công ty đã áp dụng phi hồi tố Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp thay thế Thông tư số 201/2009/TT-BTC. Theo đó, 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 khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua tại ngày này do ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố. Chênh lệch tỷ giá phát sinh và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông. Thông tư 179 quy định về ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ và số dư các khoản mục tiền tệ phát sinh từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 về cơ bản là giống như hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10.

Nếu Công ty áp dụng ghi nhận chênh lệch tỷ giá theo VAS 10, số dư lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 01 tháng 01 năm 2012 sẽ giảm 1.177.841.454 đồng và lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ tăng 1.177.841.454 đồng và số dư khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" được phản ánh trong mục "Vốn chủ sở hữu" trên bảng cân đối kế toán của Công ty tại ngày 1 tháng 1 năm 2012 sẽ tăng 1.177.841.454 đồng. Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định áp dụng việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn tại Thông tư 179 và tin tưởng việc áp dụng đó cùng với việc đồng thời công bố đầy đủ thông tin về sự khác biệt trong trường hợp áp dụng theo hướng dẫn theo VAS 10 sẽ cung cấp đầy đủ hơn các thông tin cho người sử dụng báo cáo tài chính.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

### Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### 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 chỉ 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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 nợ 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 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.

Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% tính trên thu nhập chịu thuế của hoạt động sản xuất, dịch vụ và kinh doanh bất động sản

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	337.936.312	533.999.994
Tiền gửi ngân hàng	8.472.129.178	14.899.931.819
Các khoản tương đương tiền	30.815.000.000	56.159.200.000
<b>Cộng</b>	<b><u>39.625.065.490</u></b>	<b><u>71.593.131.813</u></b>

2. Các khoản phải thu khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư XD & Máy Thầu Tân Tiến	5.094.736.390	5.094.736.390
Công ty CP BĐS Điện Lực Sài Gòn Vina	217.446.500	-
Công ty CP Đồ gỗ Savi	-	3.511.639.214
Ban quản lý dự án Khu dân cư Bình Hòa	861.243.924	671.258.924
Dự án Lào	-	428.508.361
Công ty CP đầu tư Chứng khoán BSC	48.160.202	49.428.386
Thuế thu nhập cá nhân	-	174.646.822
Hàng cho mượn	-	427.263.073
Trích trước lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	136.256.309
Các đối tượng khác	1.133.586.758	628.718.256
<b>Cộng</b>	<b><u>7.355.173.774</u></b>	<b><u>11.122.455.735</u></b>

3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1	(34.918.372.523)	(22.094.610.784)
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	(12.823.761.739)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	576.621.487	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b><u>(34.341.751.036)</u></b>	<b><u>(34.918.372.523)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. Hàng tồn kho

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	42.008.219.483	57.558.733.031
Công cụ, dụng cụ	316.773.827	170.780.540
Sản phẩm dở dang	21.155.876.432	18.715.038.719
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, bao gồm:	304.105.111.302	264.613.472.387
- Chung cư Ngọc Lan - Q.7	117.619.872.775	103.019.359.108
- Khu dân cư Phú Mỹ - Q.7	104.418.149.309	82.234.518.143
- Dự án Đào Trí - Q.7	69.240.408.488	69.240.408.488
- Chung cư Nguyễn Phúc Nguyên - Q.3	4.636.982.431	3.794.968.249
- Dự án khu sinh thái Tuyền Lâm - Đà Lạt	3.656.035.212	3.656.035.212
- Công trình trang trí nội thất	2.577.251.360	1.575.699.355
- Khu dân cư Bình Trị Đông - H. Bình Chánh	1.024.425.646	46.350.646
- Khu dân cư Phú Thuận - Q.7	385.797.403	465.063.784
- Khu dân cư Tân Thới Hiệp - Q.12	362.080.623	396.961.347
- Sửa chữa trường Cán bộ	184.108.055	184.108.055
Thành phẩm	22.734.734.329	16.142.433.794
Hàng hóa	651.992.955	2.409.934.610
Hàng gửi đi bán	588.779.508	-
Hàng hóa bất động sản	668.407.891	668.407.891
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>392.229.895.727</b>	<b>360.278.800.972</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.149.343.060)	(2.197.563.686)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện của hàng tồn kho</b>	<b>390.080.552.667</b>	<b>358.081.237.286</b>

5. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế TNDN nộp thừa	136.590.331	-
Thuế nhập khẩu tạm nộp	2.643.024.982	2.901.668.565
<b>Cộng</b>	<b>2.779.615.313</b>	<b>2.901.668.565</b>

6. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Tạm ứng cho nhân viên</b>	<b>1.571.284.275</b>	<b>1.170.327.401</b>
- Tại văn phòng Công ty	361.607.815	203.645.000
- Nhà máy Satimex	463.379.600	231.123.000
- Xí nghiệp trang trí nội thất - Savidecor	672.712.860	539.759.401
- Xí nghiệp sản xuất bao bì - Savipack	73.584.000	44.800.000
- Trung tâm XD & KD địa ốc - Savihome	-	151.000.000
<b>Ký quỹ ký cược</b>	<b>10.160.847.231</b>	<b>105.963.046</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn dùng làm tài sản đảm bảo	10.100.847.231	98.764.875
- Các khoản ký quỹ khác	60.000.000	7.198.171
<b>Cộng</b>	<b>11.732.131.506</b>	<b>1.276.290.447</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)  
Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2012	53.123.666.349	55.376.093.143	9.090.870.825	2.577.291.806	514.003.908	120.681.926.031
Tăng trong kỳ	4.418.918.071	8.682.245.081	595.028.500	-	443.535.664	14.139.727.316
Phân loại lại	-	13.714.286	-	-	(13.714.286)	-
Thanh lý trong kỳ	-	(1.607.304.339)	-	-	(31.856.800)	(1.639.161.139)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2012	57.542.584.420	62.464.748.171	9.685.899.325	2.577.291.806	911.968.486	133.182.492.208
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2012	29.134.196.188	33.831.028.295	5.993.117.024	2.105.976.997	333.315.178	71.397.633.682
Khấu hao trong kỳ	3.610.728.658	4.599.520.867	709.697.072	224.070.480	74.313.760	9.218.330.837
Thanh lý trong kỳ	-	(216.499.243)	-	-	(21.768.786)	(238.268.029)
Phân loại lại	-	11.047.611	-	-	(11.047.611)	-
Tại ngày 31/12/2012	32.744.924.846	38.225.097.530	6.702.814.096	2.330.047.477	374.812.541	80.377.696.490
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2012	23.989.470.161	21.545.064.848	3.097.753.801	471.314.809	180.688.730	49.284.292.349
Tại ngày 31/12/2012	24.797.659.574	24.239.650.641	2.983.085.229	247.244.329	537.155.945	52.804.795.718

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 19.243.857.770 đồng.  
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hư hỏng chờ thanh lý và tài sản không sử dụng: 16.223.339.925 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền phần mềm vi tính VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2012	4.020.325.500	2.484.107.949	6.504.433.449
Tăng trong kỳ	-	106.250.000	106.250.000
Tại ngày 31/12/2012	4.020.325.500	2.590.357.949	6.610.683.449
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2012	223.322.729	1.101.182.632	1.324.505.361
Hao mòn trong kỳ	-	273.661.041	273.661.041
Tại ngày 31/12/2012	223.322.729	1.374.843.673	1.598.166.402
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2012	3.797.002.771	1.382.925.317	5.179.928.088
Tại ngày 31/12/2012	3.797.002.771	1.215.514.276	5.012.517.047

Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất không thời hạn tại Nhà máy Satimex có giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 3.797.002.771 đồng được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cho khoản vay ngắn hạn như một tài sản đảm bảo, theo như thuyết minh V.12.

9. Bất động sản đầu tư

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	3.515.187.507	3.515.187.507
Thanh lý trong kỳ	(1.578.968.533)	(1.578.968.533)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.936.218.974	1.936.218.974
<b>KHẤU HAO LUỸ KẾ</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	1.527.857.140	1.527.857.140
Khấu hao trong kỳ	95.834.944	95.834.944
Thanh lý trong kỳ	(478.953.881)	(478.953.881)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.144.738.203	1.144.738.203
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	1.987.330.367	1.987.330.367
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	791.480.771	791.480.771

Bất động sản đầu tư của Công ty thể hiện giá trị xây dựng 1.936.218.974 đồng đối với 3 tầng 3, 4 và 5 thuộc tòa cao ốc 194 Nguyễn Công Trứ hiện đang được Công ty cho thuê.

Trong năm, Công ty đã bán tài sản là căn nhà tại số 2 Phó Đức Chính, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh với nguyên giá mua ban đầu là 1.578.968.533 đồng.

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của quyền sử dụng đất lâu dài nêu trên do không thể thu thập được thông tin từ thị trường một cách đáng tin cậy để áp dụng các phương pháp kỹ thuật xác định giá trị hợp lý.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Tên Công ty	31/12/2012		01/01/2012	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị đầu tư VND	Tỷ lệ (%)	Giá trị đầu tư VND
<b>Công ty con</b>				
Công ty CP Đồ gỗ Savi	68,4%	<u>5.536.000.000</u>	68,4%	<u>5.536.000.000</u>
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Liên doanh Champa-Savi	49%	<u>13.120.448.561</u>	49%	<u>12.662.040.741</u>
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn</b>				
Công ty CP Đồ gỗ Savi		(4.687.885.347)		(4.487.100.754)
Công ty Liên doanh Champa-Savi		<u>(2.217.200.671)</u>		<u>(2.249.819.073)</u>
		<u><b>(6.905.086.018)</b></u>		<u><b>(6.736.919.827)</b></u>
<b>Giá trị thuần các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<u><b>11.751.362.543</b></u>		<u><b>11.461.120.914</b></u>

Đây là khoản dự phòng cho các khoản đầu tư vào Công ty CP Đồ Gỗ Savi và Công ty Liên doanh Champa-Savi đang được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

**11. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2012	01/01/2012
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	331.554.481	7.467.607
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	1.028.371.008	169.814.662
Chi phí quảng cáo, môi giới cho dự án Ngọc Lan	1.144.086.039	59.097.455
Chi phí thuê đất tại KCN Nhị Xuân (*)	14.831.499.379	13.021.483.470
Chi phí trả trước dài hạn khác	78.707.154	-
<b>Cộng</b>	<u><b>17.414.218.061</b></u>	<u><b>13.257.863.194</b></u>

(\*) Chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp Nhị Xuân, Hóc Môn phục vụ việc xây dựng nhà máy mới và tái cấu trúc hoạt động sản xuất của Công ty. Chi phí này sẽ được phân bổ vào chi phí khi nhà máy mới đi vào hoạt động theo thời gian còn lại của thời gian thuê đất.

**12. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2012	01/01/2012
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. HCM	30.279.903.366	44.256.487.300
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - CN TP. HCM	64.486.826.689	60.582.338.107
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - CN 11 TP. HCM	19.979.285.077	-
<b>Cộng</b>	<u><b>114.746.015.132</b></u>	<u><b>104.838.825.407</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

12. Vay và nợ ngắn hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn:

a. Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng	Thời hạn tối đa	Lãi suất	Hạn mức tín dụng VND	Số dư	Số dư VND
				USD	Hay quy đổi ra VND
00310/2012/ 0000093 ngày 17/01/2012	8 tháng	Theo thời điểm	100.000.000.000	-	30.279.903.366

Tài sản đảm bảo:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 382/70 Quang Trung, Phường 10, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng thế chấp tài sản số 021008/93890 ngày 27/08/2008).
- Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng Đồng Việt Nam và ngoại tệ của Công ty cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu - Savimex tại Ngân hàng và các Tổ chức tín dụng khác.
- Các khoản phải thu theo các Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Công ty cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu - Savimex và đối tác khác mà Công ty là người thụ hưởng.
- Hợp đồng tiền gửi số 1399-HDTG/2012 ngày 02/08/2012 số tiền 10 tỷ đồng.

b. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng	Thời hạn tối đa	Lãi suất	Hạn mức tín dụng VND	Số dư	Số dư VND
				USD	Hay quy đổi ra VND
0401/KH/09NH ngày 29/10/2009	6 tháng	Theo thời điểm	80.000.000.000	-	50.632.865.217
0401/KH/09NH ngày 29/10/2009	6 tháng	Theo thời điểm	80.000.000.000	666.055,84	13.853.961.472

Tài sản đảm bảo:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 553359 Do UBND Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/07/2000 tại Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 33.602m<sup>2</sup>.

c. Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi Nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng	Thời hạn tối đa	Lãi suất	Hạn mức tín dụng VND	Số dư	Số dư VND
				USD	Hay quy đổi ra VND
65-2012/HĐTĐ- PKHDN	6 tháng	Theo thời điểm	20.000.000.000	-	19.979.285.077

Tài sản đảm bảo:

- 2 chứng nhận tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng với số tiền 397.152,74 Euro và 395,570.22 Euro



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	634.453.804
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.135.999.598
Thuế thu nhập cá nhân	43.067.300	195.964.987
Thuế khác	104.720.232	744.787.865
<b>Cộng</b>	<b>147.787.532</b>	<b>3.711.206.254</b>

14. Chi phí phải trả

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí sang nhượng quyền sử dụng đất của dự án Bình Trị Đông	9.000.000.000	9.000.000.000
Trích trước chi phí các dự án trang trí nội thất	905.721.433	743.959.600
Trích trước lãi vay phải trả	188.483.866	389.563.955
Chi phí phải trả khác	262.744.691	290.122.000
<b>Cộng</b>	<b>10.356.949.990</b>	<b>10.423.645.555</b>

Chi phí sang nhượng quyền sử dụng đất của dự án Bình Trị Đông là chi phí trích trước khoản 10% giá trị quyền sử dụng đất mua từ Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh Niên Xung Phong (CINCO). Khoản chi phí trích trước này được vốn hóa vào giá trị công trình Bình Trị Đông để tính giá thành sản phẩm trong kỳ.

15. Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH Một thành viên (Satra)	38.541.183.038	-
Công ty CP BĐS Điện lực Vina	21.022.626.394	36.614.853.472
Phí bảo trì chung cư Ngọc Lan	3.335.619.962	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	1.361.730.257	1.246.813.542
Công ty CP Đồ gỗ Savi (*)	848.114.653	-
Kinh phí công đoàn	351.996.551	155.630.448
Bảo hiểm thất nghiệp	88.921.826	94.994.218
Phí BH cháy nổ chung cư Nguyễn Phúc Nguyên	191.658.310	-
Tài sản thừa chờ xử lý	1.703.644	-
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	-
Phải trả, phải nộp khác	1.441.830.635	2.952.863.776
<b>Cộng</b>	<b>67.195.385.270</b>	<b>41.065.155.456</b>

(\*) Số dư là khoản phải trả cho Công ty Đồ Gỗ Savi thể hiện các khoản nhận bàn giao từ công ty con trong khi công ty này đang tiến hành các thủ tục giải thể, chờ xử lý.

16. Doanh thu chưa thực hiện

Số dư khoản doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 thể hiện khoản tiền đã thu và xuất hóa đơn theo tiến độ bán các căn hộ thuộc dự án chung cư Ngọc Lan nhưng Công ty chưa bàn giao quyền sử dụng căn hộ cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)  
Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

17. **Vốn chủ sở hữu**

a. **Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2011</b>	99.634.500.000	144.032.786.110	(5.459.004.954)	672.942.053	9.471.484.522	8.082.093.329	27.437.898.919	10.102.688.587	293.975.388.566
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	6.570.253.204	6.570.253.204
- Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	(1.850.783.507)	-	-	-	-	(1.850.783.507)
- Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.856.276.142)	-	-	-	-	-	(1.856.276.142)
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	1.458.016.806	868.582.148	-	(2.326.598.954)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
- Chi trả lao HỀQT không trực tiếp điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(630.800.000)	(630.800.000)
- Chia cổ tức năm 2010	-	-	-	-	-	-	-	(4.830.115.000)	(4.830.115.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(3.626.355.900)	-	-	(3.626.355.900)
- Hoàn nhập quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	-	(2.802.777.772)	-	2.802.777.772	-
<b>Tại ngày 01/01/2012</b>	99.634.500.000	144.032.786.110	(7.315.281.096)	(1.177.841.454)	10.929.501.328	2.521.541.805	27.437.898.919	10.188.205.609	286.251.311.221
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	7.205.280.471	7.205.280.471
- Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	1.177.841.454	-	-	-	-	1.177.841.454
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	1.018.820.561	509.410.280	-	(1.528.230.841)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(1.528.230.841)	(1.528.230.841)
- Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	(6.697.376.000)	(6.697.376.000)
- Chia cổ tức năm 2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	99.634.500.000	144.032.786.110	(7.315.281.096)	-	11.948.321.889	3.030.952.085	27.437.898.919	7.639.648.398	286.408.826.305



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

17. **Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vốn đầu tư của Nhà nước - đại diện bởi Tổng Công ty Thương Mại Sài Gòn	13.500.000.000	13.500.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	86.134.500.000	86.134.500.000
<b>Cộng</b>	<b>99.634.500.000</b>	<b>99.634.500.000</b>

c. **Cổ phần**

	31/12/2012	01/01/2012
	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phần được phép ban hành	9.963.450	9.963.450
Số lượng cổ phần đã phát hành và góp vốn đủ	9.963.450	9.963.450
+ Cổ phần thường	9.963.450	9.963.450
+ Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần được mua lại	395.770	395.770
+ Cổ phần thường	395.770	395.770
+ Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	9.567.680	9.567.680
+ Cổ phần thường	9.567.680	9.567.680
+ Cổ phần ưu đãi	-	-

d. **Cổ tức**

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chi trả cổ tức	6.685.784.600	4.830.115.000

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đề xuất cổ tức với giá trị 750 đồng/cổ phiếu và sẽ chia cho các cổ đông tại ngày 18 tháng 4 năm 2013. Các cổ đông của Công ty sẽ phê duyệt mức cổ tức này tại Đại hội cổ đông thường niên. Công ty chưa hạch toán khoản cổ tức được chia này vào báo cáo tài chính năm nay. Mức cổ tức đề xuất sẽ được thanh toán cho các cổ đông theo Sổ Đăng ký thành viên tại ngày 4 tháng 4 năm 2013. Tổng số cổ tức sẽ trả ước tính khoảng 7.175.760.000 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>634.265.810.962</b>	<b>456.973.862.425</b>
- Doanh thu bán hàng, thành phẩm	474.352.733.651	406.228.786.884
- Doanh thu bán bất động sản	145.672.563.664	20.439.865.797
- Doanh thu bất động sản đầu tư	4.213.735.916	4.755.924.062
- Doanh thu bán hàng, trang trí nội thất	9.642.389.522	21.411.372.611
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	384.388.209	4.137.913.071
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>86.273.431.874</b>	<b>50.915.656</b>
- Hàng bán trả lại của hoạt động bất động sản	86.109.925.047	-
- Giảm giá hàng bán	127.893.384	31.162.018
- Hàng bán trả lại của hoạt động sản xuất	35.613.443	19.753.638
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>547.992.379.088</b>	<b>456.922.946.769</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	419.100.066.311	355.363.966.920
Giá vốn bán bất động sản	48.633.826.417	16.500.838.539
Giá vốn bán hàng, trang trí nội thất	11.393.987.414	18.613.894.599
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	129.732.544	122.152.162
Giá vốn cung cấp dịch vụ	409.770.704	2.333.690.767
<b>Cộng</b>	<b>479.667.383.390</b>	<b>392.934.542.987</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.001.025.445	10.046.465.643
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.436.227.329	7.110.741.422
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	121.661.350
<b>Cộng</b>	<b>4.437.252.774</b>	<b>17.278.868.415</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. Chi phí tài chính

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.237.440.238	4.365.915.452
Chi phí lãi vay	2.114.924.657	7.574.405.671
Chi phí tài chính khác	1.327.201.963	892.056.865
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	17.234.898	6.736.919.827
<b>Cộng</b>	<b>5.696.801.756</b>	<b>19.569.297.815</b>

5. Thu nhập khác

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Công nợ phải trả treo lâu năm	1.943.996.703	-
Thanh lý tài sản cố định	1.146.454.545	-
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc	93.124.657	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản góp vốn liên doanh	-	3.849.224.480
Thu hồi công nợ đã xóa sổ	-	643.280.000
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	30.000.000
Thu hồi thuế GTGT Đất chung cư Ngọc Lan	-	2.629.576.546
Thu nhập khác	324.186.847	43.249.845
<b>Cộng</b>	<b>3.507.762.752</b>	<b>7.195.330.871</b>

6. Chi phí khác

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	1.400.893.110	-
Phạt vi phạm hành chính về bảo vệ môi trường	245.000.000	30.000.000
Chi phí khác	120.654.657	-
Chi phí sản xuất bù hàng cho Homedesk Kurogane	-	83.031.760
<b>Cộng</b>	<b>1.766.547.767</b>	<b>113.031.760</b>

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận trước thuế	9.892.524.224	7.127.115.728
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	(5.277.165.632)
Cộng:		
Các khoản chi phí không được khấu trừ	856.450.788	377.500.000
Lợi nhuận chưa thực hiện	287.874.274	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>11.036.849.286</b>	<b>2.227.450.096</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	2.759.212.322	556.862.524
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.759.212.322</b>	<b>556.862.524</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

8. **Lãi cơ bản trên cổ phần**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	7.205.280.471	6.570.253.204
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	9.567.680	9.648.964
<b>Lãi cơ bản trên cổ phần</b>	<b>753</b>	<b>681</b>

9. **Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	353.592.507.441	302.771.861.850
Chi phí nhân công	113.718.645.205	90.900.308.998
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.491.991.878	8.364.286.280
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.223.155.532	32.279.161.572
Chi phí khác bằng tiền	6.548.743.221	6.404.995.478
Chi phí dự phòng	3.006.477.590	13.867.086.574
<b>Cộng</b>	<b>538.581.520.867</b>	<b>454.587.700.752</b>

VII. **CÁC THÔNG TIN KHÁC**

1. **Cam kết thuê hoạt động**

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trong năm thứ nhất	1.636.206.003	1.680.032.948
Trong năm thứ hai	1.592.379.056	1.636.206.003
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	3.053.277.273	4.645.656.329
<b>Cộng</b>	<b>6.281.862.332</b>	<b>7.961.895.280</b>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê và lãi trả chậm 3%/năm đối với 26.101 m<sup>2</sup> tại cụm Công nghiệp Nhị Xuân với giá thuê đất tạm tính 13.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm nhân với hệ số vị trí đất tại từng lô. Hợp đồng thuê đất được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12 tháng 6 năm 2007.

2. **Các cam kết không hủy ngang**

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 056/HĐ-EVNLSG-ĐT ngày 27 tháng 11 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Điện Lực Sài Gòn Vina và Công ty Cổ Phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex về việc hợp tác đầu tư dự án chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cam kết góp 50% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án. Hai bên sẽ tiến hành chia sản phẩm từ dự án bao gồm các căn hộ và diện tích sàn kinh doanh thương mại theo tỷ lệ góp vốn mỗi bên 50%.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

**3. Báo cáo bộ phận**

**a. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh - báo cáo bộ phận chính yếu**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động - Bộ phận sản xuất đồ gỗ, Bộ phận kinh doanh bất động sản và Bộ phận cung cấp dịch vụ khác. Công ty lập báo cáo bộ phận theo ba bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của ba bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận sản xuất đồ gỗ: sản xuất đồ gỗ, bao bì tiêu thụ trong nước và xuất khẩu, trang trí nội thất.
- Bộ phận kinh doanh bất động sản: xây dựng và kinh doanh căn hộ; mua bán bất động sản.
- Cung cấp các dịch vụ khác bao gồm: cho thuê văn phòng, nhà cửa và đất đai; dịch vụ quản lý cao ốc.

**Năm 2012**

**Bảng cân đối kế toán**

	Sản xuất đồ gỗ 31/12/2012 VND	Kinh doanh bất động sản 31/12/2012 VND	Cung cấp dịch vụ khác 31/12/2012 VND	Loại trừ 31/12/2012 VND	Tổng cộng 31/12/2012 VND
<b>TÀI SẢN</b>					
Tài sản bộ phận	201.294.407.196	792.087.974.194	18.654.090.068	(329.786.786.603)	682.249.684.855
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>201.294.407.196</b>	<b>792.087.974.194</b>	<b>18.654.090.068</b>	<b>(329.786.786.603)</b>	<b>682.249.684.855</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>					
Nợ phải trả bộ phận	187.337.236.125	516.627.892.582	21.662.516.446	(329.786.786.603)	395.840.858.550
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>187.337.236.125</b>	<b>516.627.892.582</b>	<b>21.662.516.446</b>	<b>(329.786.786.603)</b>	<b>395.840.858.550</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Năm 2012

Bảng báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Sản xuất đồ gỗ VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	480.588.328.976	145.672.563.664	8.004.918.322	-	634.265.810.962
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	26.921.524.472		1.345.549.737	(28.267.074.209)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>507.509.853.448</b>	<b>145.672.563.664</b>	<b>9.350.468.059</b>	<b>(28.267.074.209)</b>	<b>634.265.810.962</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Các khoản giảm trừ:	163.506.827	86.109.925.047	-	-	86.273.431.874
Doanh thu Thuần:	507.346.346.621	59.562.638.617	9.350.468.059	(28.267.074.209)	547.992.379.088
* <b>Tổng Chi Phí:</b>	<b>467.549.408.978</b>	<b>55.943.108.189</b>	<b>15.089.003.700</b>		<b>538.581.520.867</b>
Giá vốn đã loại giao dịch nội bộ	427.080.578.888	48.633.826.417	3.952.978.085	-	479.667.383.390
- <i>Giá vốn</i>	454.002.103.360	48.633.826.417	3.952.978.085	(26.921.524.472)	479.667.383.390
- <i>Giá vốn loại trừ của bộ phận</i>	(26.921.524.472)	-	-	26.921.524.472	-
Chi phí bán hàng không phân bổ	10.781.747.942	4.585.165.227	-	-	15.366.913.169
Chi phí quản lý không phân bổ	29.687.082.148	2.724.116.545	11.136.025.615	-	43.547.224.308
- <i>Chi phí quản lý</i>	29.687.082.148	2.724.116.545	12.481.575.352	(1.345.549.737)	43.547.224.308
- <i>Chi phí quản lý loại trừ bộ phận</i>	-	-	(1.345.549.737)	1.345.549.737	-
Doanh thu từ các khoản đầu tư	1.223.037.713	701.100	3.213.513.961	-	4.437.252.774
Chi phí tài chính	4.628.677.544	-	1.068.124.212	-	5.696.801.756
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.469.773.340	3.620.231.528	(4.938.695.629)	-	8.151.309.239
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) khác	511.403.617	40.778.835	1.189.032.533	-	1.741.214.985
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>9.981.176.957</b>	<b>3.661.010.363</b>	<b>(3.749.663.096)</b>		<b>9.892.524.224</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	2.759.212.322
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	2.759.212.322	(71.968.569)
<b>Lợi nhuận sau thuế trong kỳ</b>	<b>9.981.176.957</b>	<b>3.661.010.363</b>	<b>(3.749.663.096)</b>	<b>(2.687.243.753)</b>	<b>7.205.280.471</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Năm 2011

Bảng cân đối kế toán

	Sản xuất đồ gỗ 31/12/2011 VND	Kinh doanh bất động sản 31/12/2011 VND	Cung cấp dịch vụ khác 31/12/2011 VND	Loại trừ 31/12/2011 VND	Tổng cộng 31/12/2011 VND
<b>TÀI SẢN</b>					
Tài sản bộ phận	182.014.047.435	767.409.067.628	11.867.522.811	(335.096.833.608)	626.193.804.266
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>182.014.047.435</b>	<b>767.409.067.628</b>	<b>11.867.522.811</b>	<b>(335.096.833.608)</b>	<b>626.193.804.266</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>					
Nợ phải trả bộ phận	179.656.528.000	480.882.103.494	14.500.695.159	(335.096.833.608)	339.942.493.045
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>179.656.528.000</b>	<b>480.882.103.494</b>	<b>14.500.695.159</b>	<b>(335.096.833.608)</b>	<b>339.942.493.045</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

Năm 2011

Bảng báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Sản xuất đồ gỗ VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	430.000.963.613	20.439.865.797	6.533.033.015	-	456.973.862.425
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	22.761.516.969	-	1.289.359.672	(24.050.876.641)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>452.762.480.582</b>	<b>20.439.865.797</b>	<b>7.822.392.687</b>	<b>(24.050.876.641)</b>	<b>456.973.862.425</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Các khoản giảm trừ :	33.455.896	17.459.760	-	-	50.915.656
Doanh thu Thuần :	452.729.024.686	20.422.406.037	7.822.392.687	(24.050.876.641)	456.922.946.769
* <b>Tổng Chi Phí :</b>	<b>422.084.514.898</b>	<b>19.542.270.425</b>	<b>12.960.915.429</b>	-	<b>454.587.700.752</b>
Giá vốn đã loại giao dịch nội bộ	373.569.694.335	16.500.838.539	2.864.010.113	-	392.934.542.987
- <i>Giá vốn</i>	<i>396.331.211.304</i>	<i>16.500.838.539</i>	<i>2.864.010.113</i>	<i>(22.761.516.969)</i>	<i>392.934.542.987</i>
- <i>Giá vốn loại trừ của bộ phận</i>	<i>(22.761.516.969)</i>	-	-	<i>22.761.516.969</i>	-
Chi phí bán hàng không phân bổ	9.030.134.749	604.472.045	-	-	9.634.606.794
Chi phí quản lý không phân bổ sau loại trừ	39.484.685.814	2.436.959.841	10.096.905.316	-	52.018.550.971
- <i>Chi phí quản lý</i>	<i>39.484.685.814</i>	<i>2.436.959.841</i>	<i>11.386.264.988</i>	<i>(1.289.359.672)</i>	<i>52.018.550.971</i>
- <i>Chi phí quản lý loại trừ bộ phận</i>	-	-	<i>(1.289.359.672)</i>	<i>1.289.359.672</i>	-
Doanh thu từ các khoản đầu tư	2.349.616.235	-	14.929.252.180	-	17.278.868.415
Chi phí tài chính	9.483.543.485	-	10.085.754.330	-	19.569.297.815
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	749.065.569	880.135.612	(1.584.384.564)	-	44.816.617
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) khác	(78.115.248)	2.659.576.546	4.500.837.813	-	7.082.299.111
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>670.950.321</b>	<b>3.539.712.158</b>	<b>2.916.453.249</b>	-	<b>7.127.115.728</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	556.862.524	556.862.524
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế trong kỳ</b>	<b>670.950.321</b>	<b>3.539.712.158</b>	<b>2.916.453.249</b>	<b>(556.862.524)</b>	<b>6.570.253.204</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**b. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý - báo cáo bộ phận thứ yếu**

Các hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện toàn bộ tại các khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, do đó Công ty không phân tích báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

**4. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý 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 có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Các khoản vay	114.746.015.132	154.500.655.477
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(39.625.065.490)	(71.593.131.813)
Nợ thuần	75.120.949.642	82.907.523.664
Vốn chủ sở hữu	286.408.826.305	286.251.311.221
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>26%</b>	<b>29%</b>

**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, và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV – Công cụ tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.625.065.490	71.593.131.813
Phải thu khách hàng	99.885.319.939	50.664.270.036
Phải thu khác	7.355.173.774	11.122.455.735
Ký quỹ ký cược	11.732.131.506	1.276.290.447
Đầu tư tài chính dài hạn	11.751.362.543	11.461.120.914
<b>Tổng cộng</b>	<b>170.349.053.252</b>	<b>146.117.268.945</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Vay và nợ	114.746.015.132	154.500.655.477
Phải trả người bán	143.038.759.116	73.020.243.338
Phải trả khác	67.195.385.270	41.065.155.456
Chi phí phải trả	10.356.949.990	10.423.645.555
<b>Tổng cộng</b>	<b>335.337.109.508</b>	<b>279.009.699.826</b>

Công ty chưa xác định được 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 số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“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 cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro tỷ giá**

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

*Quản lý rủi ro tỷ giá (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Tài sản VND	Công nợ VND
Đô la Mỹ	<u>97.495.750.856</u>	<u>(38.537.070.347)</u>

*Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ*

Công ty chủ yếu chịu ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá của đồng đô la Mỹ.

Bảng sau đây thể hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ của Công ty trong trường hợp tỷ giá đồng Việt Nam giảm 10% so với các đồng tiền trên. Tỷ lệ thay đổi 10% được Ban Tổng Giám đốc sử dụng khi phân tích rủi ro tỷ giá và thể hiện đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về mức thay đổi có thể có của tỷ giá. Phân tích độ nhạy với ngoại tệ chỉ áp dụng cho các số dư của các khoản mục tiền tệ bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ và điều chỉnh việc đánh giá lại các khoản mục này khi có 10% thay đổi của tỷ giá. Nếu tỷ giá đồng ngoại tệ dưới đây so với Đồng Việt Nam tăng 10% thì lợi nhuận trước thuế trong năm của Công ty sẽ tăng một khoản tương ứng như sau:

	Thay đổi lợi nhuận trước thuế VND
Đô la Mỹ	<u>5.895.868.051</u>

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Ban Tổng Giám đốc sử dụng các khoản tín dụng cấp bởi khách hàng thông qua việc ứng trước tiền hàng với lãi suất thấp để hạn chế sự phụ thuộc vào nguồn vay dài hạn của ngân hàng.

*Quản lý rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

*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.

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ các khách hàng ở nước ngoài như là: C&V resource services llc., PGM products llc., Traba industries, Ingenious designs llc., Furntrade pte ltd. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng hầu hết số dư nợ phải thu của các khách hàng này như trình bày tại thuyết minh số V.3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**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. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được 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 đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 2 năm VND	Từ 2 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.625.065.490	-	-	39.625.065.490
Phải thu khách hàng	57.577.487.015	32.907.832.924	9.400.000.000	99.885.319.939
Phải thu khác	2.260.437.384	-	5.094.736.390	7.355.173.774
Tạm ứng và ký quỹ	11.732.131.506	-	-	11.732.131.506
Đầu tư tài chính dài hạn	848.114.653	-	10.903.247.890	11.751.362.543
<b>Tổng cộng</b>	<b>112.043.236.048</b>	<b>32.907.832.924</b>	<b>25.397.984.280</b>	<b>170.349.053.252</b>
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>				
Vay và nợ	114.746.015.132	-	-	114.746.015.132
Phải trả người bán	108.836.207.827	34.202.551.289	-	143.038.759.116
Phải trả khác	67.195.385.270	-	-	67.195.385.270
Chi phí phải trả	10.356.949.990	-	-	10.356.949.990
<b>Tổng cộng</b>	<b>301.134.558.219</b>	<b>34.202.551.289</b>	<b>-</b>	<b>335.337.109.508</b>
<b>Chênh lệch thanh toán thuần</b>	<b>(189.091.322.171)</b>	<b>(1.294.718.365)</b>	<b>25.397.984.280</b>	<b>(164.988.056.256)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 2 năm VND	Từ 2 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2012</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.593.131.813	-	-	71.593.131.813
Phải thu khách hàng	41.264.270.036	-	9.400.000.000	50.664.270.036
Phải thu khác	6.027.719.345	-	5.094.736.390	11.122.455.735
Tạm ứng và ký quỹ	1.276.290.447	-	-	1.276.290.447
Đầu tư tài chính dài hạn	-	1.048.899.246	10.412.221.668	11.461.120.914
<b>Tổng cộng</b>	<b>120.161.411.641</b>	<b>1.048.899.246</b>	<b>24.906.958.058</b>	<b>146.117.268.945</b>
<b>Tại ngày 01/01/2012</b>				
Vay và nợ	104.838.825.407	12.415.457.517	37.246.372.553	154.500.655.477
Phải trả người bán	73.020.243.338	-	-	73.020.243.338
Phải trả khác	40.495.972.956	569.182.500	-	41.065.155.456
Chi phí phải trả	10.423.645.555	-	-	10.423.645.555
<b>Tổng cộng</b>	<b>228.778.687.256</b>	<b>12.984.640.017</b>	<b>37.246.372.553</b>	<b>279.009.699.826</b>
<b>Chênh lệch thanh toán thuần</b>	<b>(108.617.275.615)</b>	<b>(11.935.740.771)</b>	<b>(12.339.414.495)</b>	<b>(132.892.430.881)</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Ban Tổng Giám đốc đã có kế hoạch bán một số khoản đầu tư của Công ty để thu xếp nguồn tiền thanh toán nợ đến hạn trong năm sau.

5. 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:

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
<b>Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH Một thành viên (Satra)</b>		
Hàng bán trả lại từ Satra	86.109.925.047	-
Chi phí sử dụng vốn phải trả	38.511.183.038	-
<b>Công ty CP Đồ gỗ Savi</b>		
Mua tài sản và vật tư sản xuất	4.321.868.455	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	767.025.018	-
<b>Số dư với các bên liên quan:</b>	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>01/01/2012 VND</b>
<b>Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH Một thành viên (Satra)</b>		
Phải trả do mua lại các căn hộ	59.430.880.000	-
Phải trả khác liên quan đến chi phí sử dụng vốn	38.511.183.038	-
<b>Công ty CP Đồ gỗ Savi</b>		
Phải trả (Thuyết minh số 15)	848.114.653	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B 09-DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:**

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lương	993.527.273	896.650.000
Tiền thưởng	183.400.000	389.600.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.176.927.273</b>	<b>1.286.250.000</b>

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện nào trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc niên độ cần phải được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

7. 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 2011 đã được kiểm toán.



Bùi Ngọc Quới  
Tổng Giám đốc  
Ngày 27 tháng 3 năm 2013

Phạm Hoàng Sơn  
Kế toán trưởng

Trương Thị Mai Anh  
Người lập