



CÔNG TY CỔ PHẦN  
**SAVIMEX**

194 Nguyễn Công Trứ - Quận 1-TP.HCM  
Điện thoại: 38.292.806 – Fax: 38.299.642

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2018

Số: 0008/2018/SAV/CBTT/CV

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM**

Công ty: Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế và Xuất Nhập Khẩu Savimex.

Trụ sở chính: 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 62.50.88.57 Fax (08) 37.17.99.34

Người thực hiện công bố thông tin: Văn Anh Tuấn – Phòng Kế hoạch

Địa chỉ: 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 62.50.88.57 Fax (08) 37.17.99.34

Loại thông tin công bố:  24h  72h  Yêu cầu  Bất thường  Định kỳ

**Nội dung thông tin công bố:**

**Báo cáo thường niên 2017**

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu Văn thư & Cbtt

**VĂN ANH TUẤN**



2017

**BÁO CÁO**  
**THƯỜNG NIÊN**



**Faster**



**Better**



**Cheaper**



**CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX**

**Địa chỉ: 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh**

**Điện thoại: (028) 6250 8857**

**Số Fax: (028) 3717 9934**

**Website: [www.savimex.com.vn](http://www.savimex.com.vn)**

# VISION



# VALUE



# MISSION

# MỤC LỤC

## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Sơ đồ tổ chức

Định hướng phát triển

Các rủi ro



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động trong năm 2017

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về các mặt hoạt động của công ty

Về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Chính sách liên quan đến người lao động

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

# THÔNG TIN TỔNG QUAN



**Thông tin khái quát**

**Quá trình hình thành và phát triển**

**Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

**Sơ đồ tổ chức**

**Định hướng phát triển**

**Các rủi ro**



**Faster – Better – Cheaper**

## Thông tin khái quát



**Tên giao dịch** CÔNG TY CP HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX

**Tên viết tắt** SAVIMEX

**Trụ sở chính** 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**Mã cổ phiếu** SAV

**Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số** 0302317892 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/05/2001, thay đổi lần thứ 16 ngày 22/08/2017



**Vốn điều lệ**

126.666.110.000 đồng

**Vốn chủ sở hữu**

126.666.110.000 đồng

**Số điện thoại**

(028) 6250 8857

**Số fax**

(028) 3717 9934

**Website**[www.savimex.com.vn](http://www.savimex.com.vn)

## Quá trình hình thành và phát triển

Với hơn 30 năm trong ngành đồ gỗ, trải qua quá trình đổi mới cùng đội ngũ nhân viên dày dặn kinh nghiệm, Savimex là đơn vị chuyên sản xuất, gia công và xuất khẩu đồ gỗ, hàng mộc gia dụng, đồ gỗ trang trí nội thất theo phong cách hiện đại và cổ điển. Ngoài ra, Công ty không ngừng cải tiến để đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn khắt khe của các thị trường lớn cũng như cung cấp những sản phẩm tốt nhất cho khách hàng.

### 1985 - 1986

#### Giai đoạn khởi nghiệp

Công ty Savimex thành lập ngày 29/08/1985 với tên gọi là công ty hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu với Lào (Sai Gon – Vientianne import export company, viết tắt là Savimex). Hợp tác với Lào để khai thác gỗ, nhựa thông xuất khẩu và cung cấp các hàng công nghiệp tiêu dùng sang Lào.

### 1986 - 1991

#### Giai đoạn kinh doanh XNK tổng hợp

Mở rộng hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu tổng hợp sang các quốc gia: Liên Xô, Nhật Bản, Singapore, Hồng Kông, Đài Loan... Sản phẩm xuất khẩu chính: ván sàn, gỗ tròn, gỗ xẻ, và hàng nông hải sản. Hàng nhập khẩu: hóa chất, hàng tiêu dùng, máy móc thiết bị...

**1991 - 1996****Giai đoạn đổi mới chiến lược – Phát triển  
CN chế biến đồ gỗ xuất khẩu**

1991: Nhà máy Satimex đã chế biến thành công ván ghép từ cây cao su để xuất khẩu sang thị trường Nhật Bản.

1992: Hợp tác với công ty Shin Nippon, tiếp nhận dây chuyền sản xuất đồ gỗ tinh chế xuất sang Nhật Bản.

1993: Thành lập nhà máy Savi - Kỹ nghệ gỗ (Saviwoodtech) hợp tác với công ty Marunaka, đầu tư máy móc đưa công nghệ tạo dáng tự động CNC, mở rộng thị phần xuất khẩu đồ mộc tinh chế sang Nhật Bản.

Thành lập Trung tâm xây dựng & trang trí nội thất để thực hiện các công trình trang trí nội thất, trang bị đồ gỗ cho nhà hàng, khách sạn, cao ốc, văn phòng...

1994: Đổi tên thành Công ty Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex; tên giao dịch quốc tế là Savimex Corporation.

1995: Tách Trung tâm xây dựng & Trang trí nội thất thành Trung tâm xây dựng & kinh doanh nhà và Xí nghiệp trang trí nội thất.

**1996 - nay****Giai đoạn đầu tư phát triển, hội nhập và  
chuyển thành công ty cổ phần**

2001: Chính thức chuyển đổi mô hình kinh doanh trở thành CTCP lấy tên là CTCP Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex.

2002: Niêm yết cổ phiếu lên sàn giao dịch chứng khoán. Mã cổ phiếu: SAV.

2003: Đầu tư một dây chuyền công nghiệp chế biến gỗ hoàn chỉnh từ tạo dáng đến khâu sơn (công nghệ sơn Enamel đạt độ bóng 100%) để sản xuất hàng xuất khẩu sang thị trường Mỹ.

2004: Đầu tư thêm một nhà xưởng mới với dây chuyền chế biến gỗ hoàn chỉnh hiện đại nhập từ Nhật để sản xuất sản phẩm xuất khẩu cho thị trường Mỹ, EU và đồ gỗ trong nước.

2007: Thành lập xí nghiệp sản xuất Bao bì Carton (SaviPack) với dây chuyền máy móc thiết bị được nhập khẩu từ Đài Loan.

2008: Thành lập Công ty Liên doanh chế biến gỗ Champa – Savi tại Lào.

2012 – 2015: Đầu tư từng bước để thay dần máy móc thiết bị cũ, lạc hậu, tiêu hao nhiều năng lượng, lao động, nguyên vật liệu,...

2016: Công ty tăng vốn điều lệ từ 99.634.500.000 đồng lên 115.513.440.000 đồng do phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

## Thành tích đạt được

Từ khi thành lập đến nay, Công ty luôn nỗ lực phấn đấu với định hướng phát triển ổn định, bền vững trên mọi hoạt động. Theo đó, Công ty đã đạt được những thành tích khen thưởng:

- ❖ Bằng khen của UBND TP.HCM, về thành tích trong thực hiện kế hoạch năm 1995, theo quyết định 1189/TĐKT-UB ngày 1/4/1996.
- ❖ Bằng khen của UBND TP.HCM, về thành tích trong thực hiện kế hoạch năm 1996, theo quyết định 1123/BK-UB ngày 22/3/1997.
- ❖ Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, vì thành tích trong công tác từ năm 1995-1997, theo quyết định 776/TTg ngày 24/8/1998.
- ❖ Huân chương lao động hạng 3, vì đã có thành tích trong công tác từ năm 1995-1999, theo quyết định 378/KT/CT ngày 31/8/2000.
- ❖ Giấy khen của Tổng Công ty thương mại Sài Gòn, về thành tích toàn diện “5 chỉ tiêu” theo quyết định 48/QĐ-TCTy ngày 13/2/2001.
- ❖ Hàng Việt Nam chất lượng cao năm 2004, 2006, 2007.
- ❖ UBND TP. HCM tặng cờ truyền thống cho tập thể CB-CNV CTCP Hợp tác kinh tế và XNK Savimex nhân kỷ niệm 20 năm ngày thành lập Công ty ngày 29/08/2005.
- ❖ Huân chương lao động hạng 2, vì đã có thành tích trong công tác từ năm 2000-2004, theo quyết định 1339/2005/QĐ/CTN ngày 10/11/2005.
- ❖ Thương hiệu mạnh 2005, 2006, 2007.
- ❖ Sản phẩm Việt uy tín chất lượng năm 2006.
- ❖ 500 doanh nghiệp lớn nhất tại Việt Nam năm 2007.
- ❖ Đoàn Thanh niên SAV đạt giải thưởng “Nguyễn Văn Trỗi” dành cho những thanh niên công nhân tiêu biểu nhất của sự cần cù, vượt khó, sáng tạo trong lao động, có nhiều sáng kiến cải tiến, đưa ra giải pháp để nâng cao chất lượng lao động, làm lợi cho doanh nghiệp và xã hội vào tháng 10 năm 2015.
- ❖ Công nhận thương hiệu sản phẩm tham gia chương trình “Thương hiệu Quốc gia”.
- ❖ Bằng khen của Thủ tướng nước Cộng hòa Dân Chủ Nhân Dân Lào về các hoạt động từ thiện.
- ❖ Bằng khen của UBND TP. Hồ Chí Minh về công tác “Đền ơn đáp nghĩa”.
- ❖ Bình chọn là Sản phẩm công nghiệp chủ lực của Thành phố Hồ Chí Minh.

## Chứng nhận tiêu chuẩn quản lý quốc tế



## CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX



**Faster – Better – Cheaper**  
Faster – Better – Cheaper

## Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### Ngành nghề kinh doanh

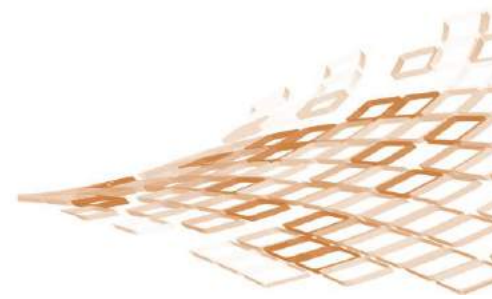
Savimex là một trong những đơn vị hàng đầu tại Việt Nam trong việc sản xuất và xuất khẩu các sản phẩm gỗ chất lượng cao.

- ❖ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- ❖ Sản xuất đồ gỗ xây dựng.
- ❖ Hoàn thiện công trình xây dựng.
- ❖ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

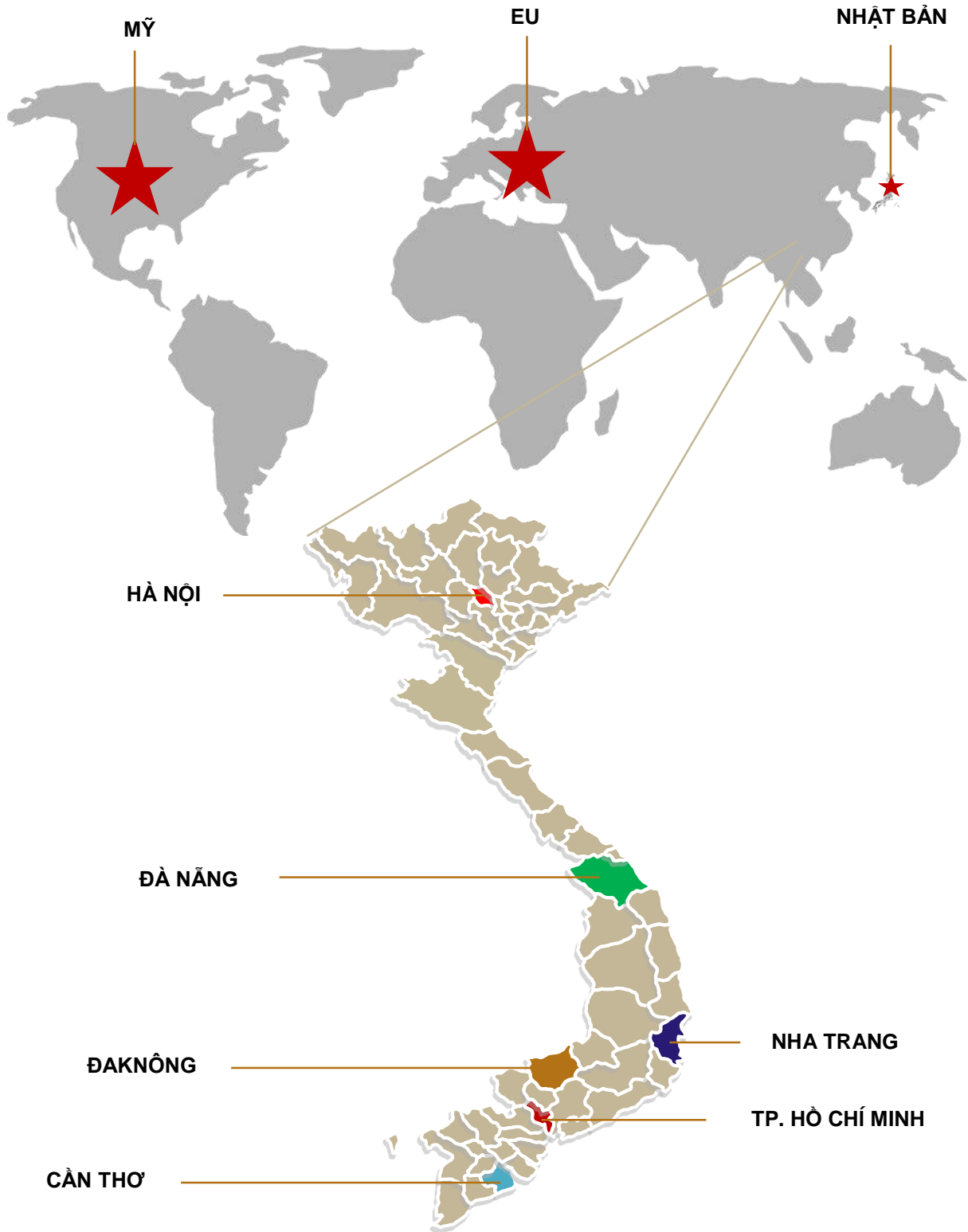


- ❖ Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- ❖ Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế.
- ❖ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- ❖ Hoạt động thiết kế chuyên dụng.
- ❖ Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì từ giấy và bìa.

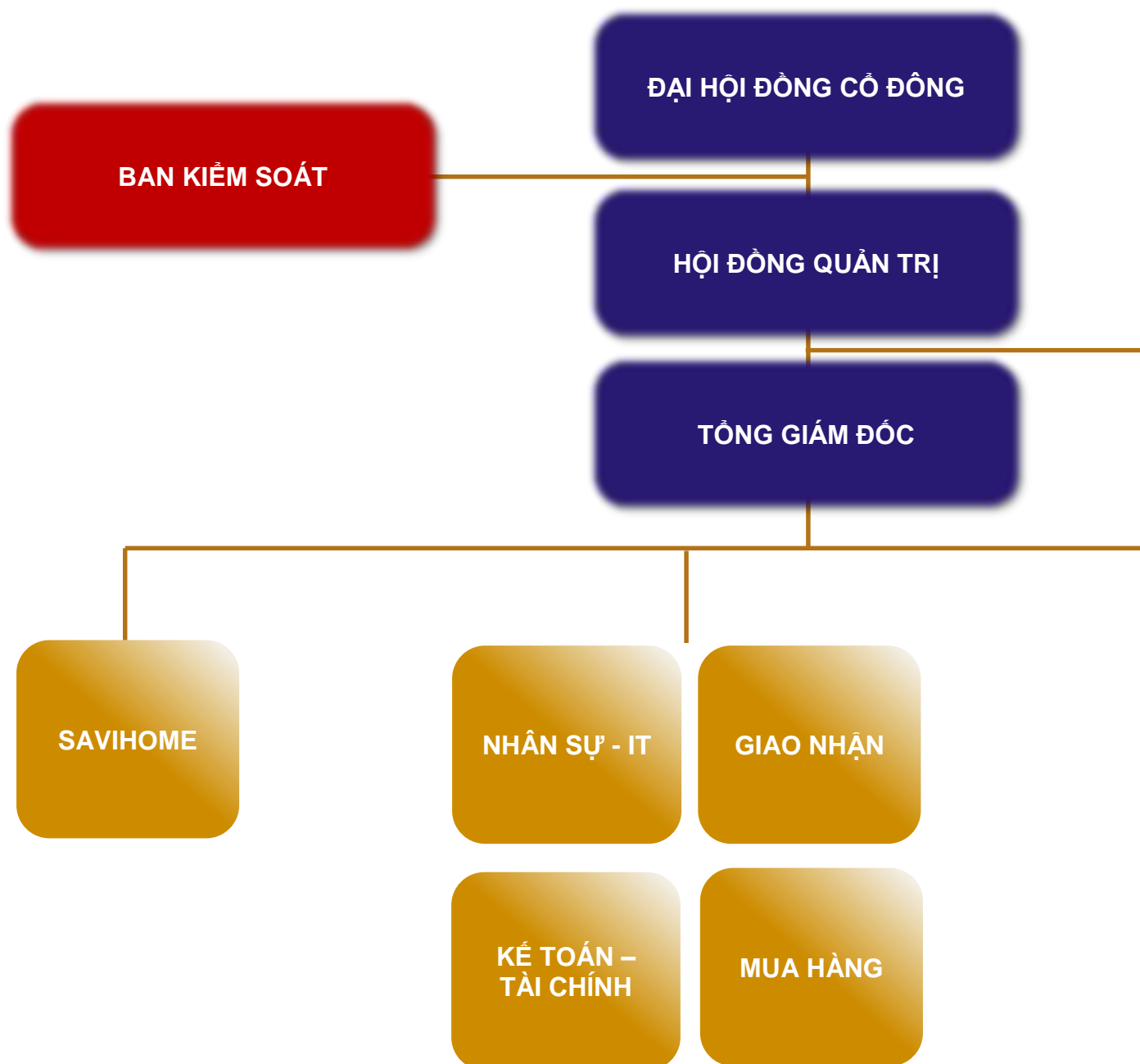
- ❖ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
- ❖ Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.
- ❖ Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép.
- ❖ Bán buôn thực phẩm.



**Địa bàn kinh doanh**



## Sơ đồ tổ chức



### Các công ty con, công ty liên kết

**Công ty con:** Công ty TNHH Một Thành Viên Đồ Gỗ Bình An.

**Địa chỉ:** Lô C6 và C9 đường số 5, Cụm Công Nghiệp – Dân cư Nhị Xuân, Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, TP.HCM

**Lĩnh vực kinh doanh:** Sản xuất đồ gỗ.

**Vốn điều lệ thực góp:** 18.806.700.000 đồng.

**Tỷ lệ sở hữu:** 100%.



KIỂM TOÁN NỘI BỘ

GIÁM ĐỐC SẢN XUẤT

KẾ HOẠCH

SATIMEX

SAVIDECOR

SAVIPACK

KỸ THUẬT

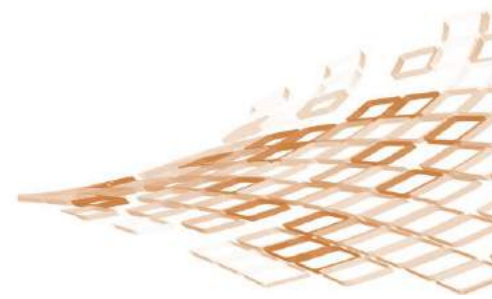
KHO

## Định hướng phát triển



### Triết lý kinh doanh

*“ Tối đa hóa lợi ích các bên ”*





“Nhãn hiệu SAVIMEX ngày càng được khẳng định, đồng hành, gắn bó với đối tác, thị trường xuất khẩu và cả với người tiêu dùng trong nước... Đây cũng chính là động lực và cũng là thách thức để tập thể Cán bộ - Nhân viên Công ty Savimex không ngừng nỗ lực để giữ vững và nâng cao chất lượng sản phẩm phục vụ người tiêu dùng đã tin tưởng sử dụng sản phẩm đồ gỗ của Savimex trong suốt thời gian qua”

#### Các mục tiêu chủ yếu

Không ngừng phát triển và mở rộng các hoạt động sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ, xuất nhập khẩu, nhằm đem lại lợi nhuận tối đa cho Công ty và cổ đông.

Cải thiện điều kiện làm việc, thu nhập và đời sống cho người lao động.



## Chiến lược phát triển trung và dài hạn

### Chiến lược đầu tư máy móc thiết bị

Tài sản cố định như máy móc thiết bị là một trong những nhân tố quan trọng đối với các doanh nghiệp sản xuất như Savimex. Nhận thức được điều này, Công ty đã đưa chiến lược đầu tư máy móc, thiết bị lên làm định hướng phát triển trung hạn, dài hạn quan trọng, nhận định chiến lược này sẽ mang đến những lợi ích và cơ hội sau:

- ❖ Tự chủ kinh doanh trong việc chọn lựa sản phẩm thế mạnh và khách hàng.
- ❖ Tìm kiếm khách hàng mới cho những dòng sản phẩm truyền thống.
- ❖ Cân đối năng lực sản xuất trong năm và giữ mức tăng trưởng doanh số ổn định ở mức 10% - 15%/năm.



### Chiến lược đối với thị trường xuất khẩu

- ❖ Với mục tiêu phát triển lâu dài, Công ty sẽ đưa khối sản xuất – xuất khẩu di dời vào khu công nghiệp tập trung đồng thời xây dựng khu nhà ở cho người lao động nhằm ổn định lực lượng lao động.
- ❖ Tập trung phát triển quan hệ với khách hàng nước ngoài, đặc biệt là khách hàng Nhật Bản. Theo đó, Công ty sẽ đầu tư phát triển dòng hàng xuất khẩu đi Nhật Bản.
- ❖ Đẩy mạnh công tác sản xuất hàng loạt nhằm tối ưu hóa các chi phí sản xuất, nâng cao năng lực sản xuất và cạnh tranh đồng thời đào tạo và nâng cao năng lực làm việc của cán bộ công nhân viên và người lao động trực tiếp.

### Chiến lược đối với thị trường nội địa

Bên cạnh việc tập trung vào thị trường xuất khẩu Công ty cũng hướng đến chú trọng phát triển thị trường nội địa. Cụ thể, SaviPack vừa cung ứng bao bì cho nhà máy Savimex vừa kinh doanh ra bên ngoài với định hướng đa dạng hóa và đẩy mạnh tỷ trọng doanh thu ra bên ngoài.



### Các mục tiêu môi trường, cộng đồng và trách nhiệm xã hội của Công ty

Savimex cam kết duy trì và không ngừng nâng cao các tiêu chuẩn về trách nhiệm xã hội, trách nhiệm đối với người lao động.

- ❖ Phát triển hệ thống trách nhiệm xã hội SA 8000.
- ❖ Xây dựng nhà lưu trú cho công nhân viên.
- ❖ Đóng góp cho các chương trình từ thiện: xây dựng nhà tình nghĩa.
- ❖ Tặng quà cho CBCNV có hoàn cảnh khó khăn nhân dịp kỷ niệm ngày thành lập công ty.
- ❖ Hỗ trợ công nhân lao động mắc bệnh hiểm nghèo.

Quà tặng Tết yêu thương cho các công nhân nghèo có hoàn cảnh khó khăn Tết 2017, 2018.

## Các rủi ro



RỦI RO KINH TẾ, CHÍNH TRỊ



RỦI RO MÔI TRƯỜNG



RỦI RO TỶ GIÁ



RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP



RỦI RO NHÂN LỰC VÀ PHƯƠNG THỨC SẢN XUẤT



## Rủi ro kinh tế, chính trị

Theo báo cáo của Quỹ tiền tệ Quốc tế thì nền kinh tế thế giới năm 2017 tiếp tục tăng trưởng. Theo đó, tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu được ước tính đạt 3.7%. Đặc biệt những nền kinh tế lớn như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản, Liên minh Châu Âu, v.v... đều có mức tăng trưởng ấn tượng, cụ thể, tốc độ tăng trưởng của Mỹ lớn hơn 3%, trong khi Trung Quốc đạt mức tăng trưởng 6.9% cao hơn so với mức dự báo đầu năm của Chính phủ Trung Quốc, v.v... Bên cạnh đó, trong báo cáo “Tình hình kinh tế thế giới và Triển vọng 2018” của Liên hợp quốc thì thương mại hàng hóa thế giới tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2017. Sự tăng trưởng này chủ yếu là do sản xuất triển khai các mô hình điện thoại thông minh mới tại Châu Á tăng mạnh, cũng như những dự án đầu tư vào các nước có tiềm năng của Chính phủ các nước phát triển cũng tăng mạnh. Mặc dù nền kinh tế thế giới tiếp tục đà tăng trưởng nhưng xu hướng bảo hộ cũng có tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế thế giới.

Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam cũng có những chuyển biến tích cực. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2017 của Việt Nam đạt 6.81% cao hơn trung bình nhiều năm. Ngoài ra, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với bình quân năm 2016. Nguyên nhân chỉ số giá tiêu dùng tăng là do nhu cầu hàng hóa của người dân tăng lên, bên cạnh đó, giá cả hàng hóa, dịch vụ tăng cũng là một trong những nguyên nhân làm chỉ số giá CPI tăng. Chỉ số CPI tăng cho thấy nhu cầu mua sắm của người dân ngày càng tăng cao do đời sống của họ được đảm bảo. Tuy vậy, nền kinh tế Việt Nam vẫn đang gặp nhiều thách thức từ chất lượng tăng trưởng, năng suất lao động và sức cạnh tranh thấp, thiên tai, bão, lũ liên tiếp xảy ra. Trong khi đó hoạt động của Công ty ít nhiều đều chịu ảnh hưởng của nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng nên khi tình hình kinh tế khó khăn sẽ có những tác động tiêu cực đến tình hình hoạt động của Công ty. Ngoài ra, những xung đột chính trị ít nhiều cũng có tác động đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi Công ty có những mặt hàng, sản phẩm xuất khẩu.

Ý thức được những tác động đến từ nền kinh tế, chính trị trong nước và thế giới nên trong những năm qua Công ty đã có những biện pháp như thường xuyên theo dõi tình hình kinh tế, chính trị trong nước cũng như trên thế giới, nâng cao chất lượng sản xuất, v.v...



### Rủi ro môi trường

Hiện nay những tin tức về môi trường như hiện tượng trái đất nóng lên, hiệu ứng nhà kính, v.v... đang được xã hội quan tâm nhất hiện nay. Thêm vào đó, khách hàng đang có xu hướng sử dụng những sản phẩm có lợi với môi trường ngày càng tăng lên, cũng như thị hiếu của người tiêu dùng luôn thay đổi. Trong khi, các hoạt động thi công, xây dựng cũng như sản xuất đồ nội thất của Công ty ít nhiều cũng có tác động đến môi trường. Ngoài ra, hệ thống xử lý chất thải của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện.

Nhận thấy tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra những biện pháp thiết thực như đổi mới trang thiết bị, nâng cấp hệ thống xử lý chất thải, phối hợp với các cơ quan chức năng cũng như những tổ chức có thẩm quyền trong công tác tái tạo rừng, sử dụng hợp lý và triệt để nguồn nguyên vật liệu từ gỗ; v.v....





### Rủi ro tỷ giá

Lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là xuất khẩu các sản phẩm từ gỗ, nông sản, thủy hải sản, v.v... và nhập khẩu các loại máy móc, phụ tùng phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh của Công ty nên hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng từ sự biến động của tỷ giá. Biến động của tỷ giá có những tác động tiêu cực đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty vì Công ty cần phải có ngoại tệ để kinh doanh cũng như thanh toán cho các khách hàng nước ngoài. Trong năm 2017, tỷ giá hối đoái trên thế giới biến động mạnh do đồng USD liên tục tăng giá, đồng USD tăng sẽ ảnh hưởng lớn đến tỷ giá VND/USD cũng như các đồng tiền khác khi tỷ giá giữa đồng tiền VND với các đồng tiền như JPY, EUR, v.v... đều thông qua trung gian là đồng USD.

Để giảm thiểu những tác động tiêu cực từ biến động của tỷ giá Công ty đã có những biện pháp như luôn theo dõi tình hình biến động của tỷ giá; thành lập quỹ dự phòng rủi ro, sử dụng các công cụ phái sinh như hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng giao sau, v.v....



### Rủi ro pháp lý

Là một công ty hoạt động rộng ngành xuất, nhập khẩu nên Công ty chịu tác động của Luật Xuất Nhập khẩu, Luật Thương mại Quốc tế, v.v.... Ngoài ra, hoạt động sản xuất của Công ty ít nhiều đều có tác động đến môi trường nên Công ty chịu sự ràng buộc về Luật Môi trường. Trong khi đó các văn bản luật tại Việt Nam đang trong giai đoạn chỉnh sửa và hoàn thiện nên việc thay đổi, bổ sung các văn bản luật thường xuyên diễn ra. Điều này gây ra những tác động về mặt pháp lý đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty là một doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần, được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE) nên Công ty phải tuân thủ các văn bản luật liên quan như Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán, v.v....

Nhận thấy được những tác động của các văn bản luật đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của mình nên Công ty đã có những biện pháp thiết thực như luôn theo dõi, cập nhật các văn bản pháp luật mới nhất, luôn tổ chức các buổi phổ biến về Luật cho nhân viên của Công ty, cũng như đưa ra những chính sách khác phù hợp với các quy định mới.



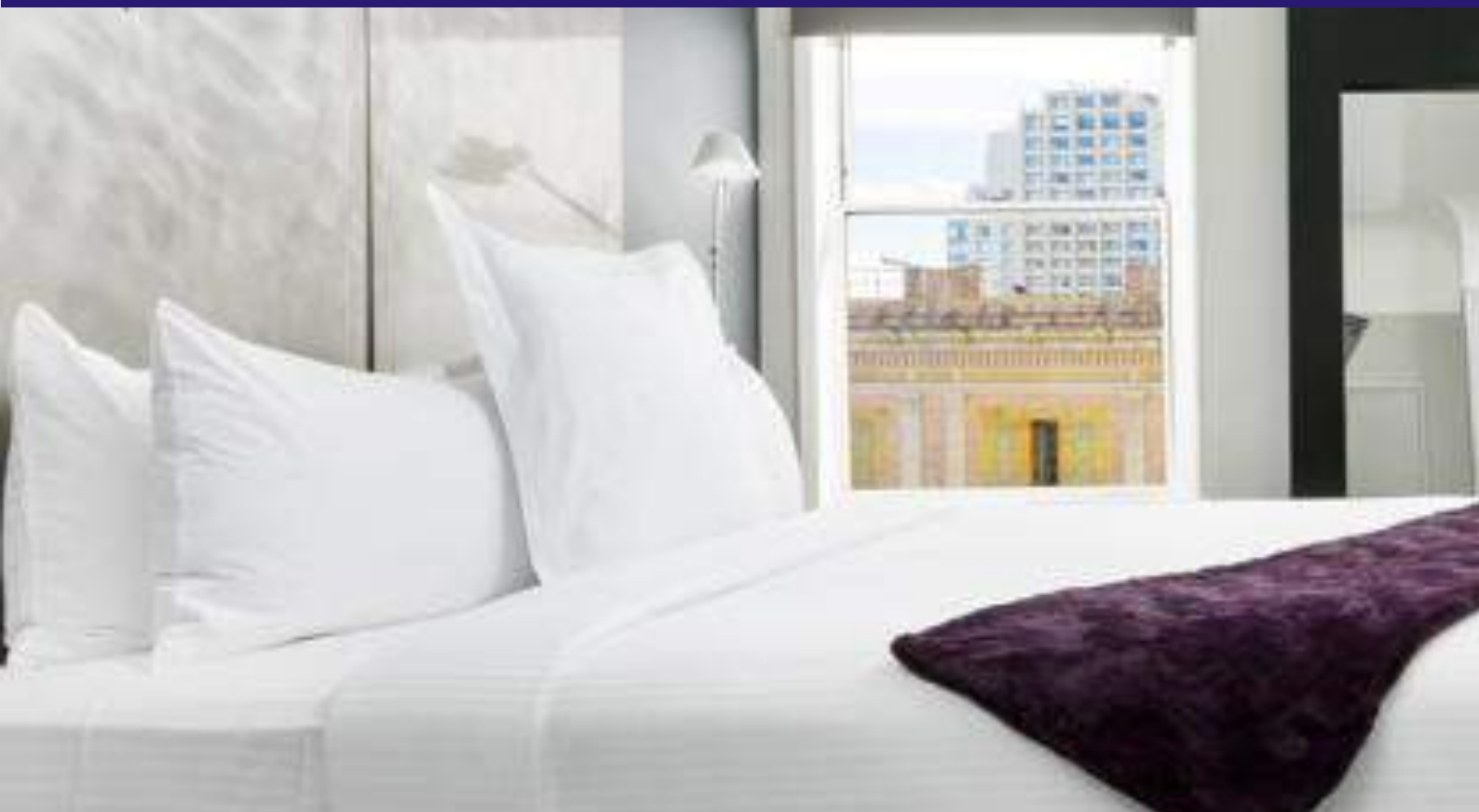


### Rủi ro nhân lực và phương thức sản xuất

Việt Nam có cơ cấu dân số trẻ khi số người trong độ tuổi lao động cao khoảng 65,823 triệu người (theo Tổng cục thống kê) và nguồn nhân lực có trình độ cao ngày càng tăng. Tuy nhiên, tốc độ già hóa dân số của Việt Nam diễn ra khá nhanh, trong khi các nước phát triển trải qua nhiều thập kỷ để chuyển sang cơ cấu dân số già thì Việt Nam chỉ mất 20 năm. Điều này làm cho lực lượng lao động giảm sút, sự cạnh tranh về nguồn nhân lực của các công ty sẽ tăng lên. Vậy làm thế nào để Công ty có thể thu hút được nguồn nhân tài trong độ tuổi lao động? Để giải quyết bài toán này Công ty đã có các biện pháp như có những chính sách chiêu mộ và thu hút nguồn nhân tài như lương cao, được hưởng đầy đủ các chế độ ưu đãi của nhà nước như BHYT, BHXH. Ngoài ra, Công ty đã thực hiện những chính sách đãi ngộ như tiền thưởng khi hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ hoặc nhân viên có doanh thu bán hàng cao nhất, v.v...

Bên cạnh đó, yêu cầu của người tiêu dùng ngày càng khắc khe và đa dạng. Hiểu được điều này Công ty đã có những biện pháp thiết thực như nâng cao quy trình sản xuất, luôn khảo sát ý kiến của khách hàng về sản phẩm dịch vụ của Công ty, v.v....

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017



**Tình hình hoạt động trong năm 2017**

**Tổ chức và nhân sự**

**Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án**

**Tình hình tài chính**

**Cơ cấu cổ đông**



**Faster – Better – Cheaper**

## Tình hình hoạt động trong năm 2017

Tình hình kinh tế thế giới năm 2017 tiếp tục tăng trưởng, tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu đạt 3,7% cao hơn so với mức 3,2% năm 2016. Đặc biệt, những đầu tàu của nền kinh tế thế giới như Mỹ, Trung Quốc,... đều có mức tăng trưởng ấn tượng. Bên cạnh đó, nhờ sự hội nhập ngày càng lớn và công cuộc cải cách không ngừng, Cộng đồng Kinh tế ASEAN sau 2 năm vận hành đang trở thành một trong những khu vực phát triển năng động nhất. Tuy nhiên, kinh tế thế giới phải đối mặt với những nguy cơ như sự thay đổi trong chính sách thương mại của các quốc gia và sự gia tăng căng thẳng chính trị, cùng với những thách thức về dài hạn.

Nền kinh tế Việt Nam cũng cho thấy sự tăng trưởng ấn tượng, đạt mức 6,81% trong năm 2017, cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2017. Cùng với đó, lạm phát có xu hướng giảm rõ rệt, đạt mức 3,53% thấp hơn mức 4% của kế hoạch năm 2017. Ngoài ra, Tổng cục thống kê chỉ rõ xuất nhập khẩu, thu hút đầu tư nước ngoài,... là những điểm sáng của bức tranh nền kinh tế 2017.



### Thị trường đồ gỗ nội thất:

Với tốc độ tăng trưởng hơn 10,2% trong năm 2017, đạt kim ngạch 8 tỉ USD, đồ gỗ và sản phẩm gỗ trở thành ngành hàng có kim ngạch xuất khẩu đứng thứ 6 của Việt Nam. Bên cạnh đó, Trung Quốc đang giảm xuất khẩu sản phẩm gỗ sang Mỹ và châu Âu (EU) trong khi một số thị trường như Nhật Bản, Hàn Quốc thì tăng nhập khẩu gỗ từ Việt Nam. Cụ thể, gỗ và sản phẩm gỗ Việt Nam xuất khẩu chủ yếu sang thị trường Mỹ, chiếm 43% trong tổng kim ngạch nhóm hàng này với 3,27 tỉ USD, tăng 15,7% so với năm trước. Xuất khẩu sang các thị trường truyền thống khác cũng tăng như Trung Quốc tăng 5% (đạt 1,07 tỉ USD), Nhật Bản tăng 4,4% (đạt 1,02 tỉ USD), Hàn Quốc tăng 15,9% (đạt 665,24 triệu USD).

Ngoài ra, doanh nghiệp Việt Nam cũng vươn lên chiếm 50% thị phần nội địa về mặt hàng đồ gỗ và sản phẩm gỗ, thay vì chỉ chiếm 20% thị phần (doanh nghiệp FDI chiếm 80%) nhờ chủ động nâng cao chất lượng từ khâu thiết kế đến sản xuất để có sản phẩm tốt, mẫu mã đẹp.



### Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

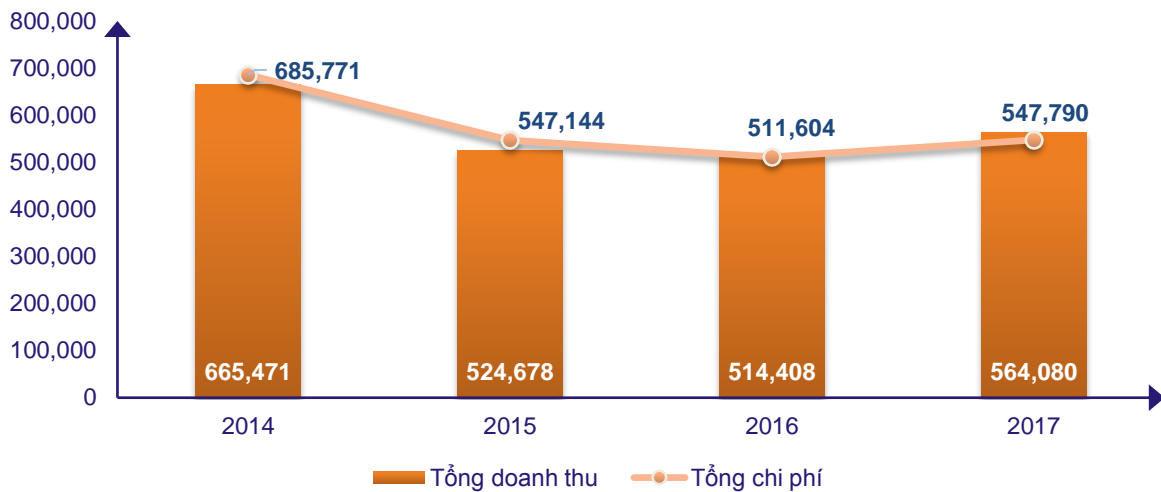
Năm 2017 kết thúc với những kết quả khả quan mà Công ty đạt được nhờ sự cố gắng của toàn bộ công nhân viên phối hợp cùng với những kế hoạch, chính sách kịp thời và đúng đắn của Ban lãnh đạo, cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	So với KH 2017 (%)	So với thực hiện 2016 (%)
<b>Tổng doanh thu</b>	514.408	567.975	564.080	99,31%	9,66%
<b>Tổng chi phí</b>	511.604	-	547.790	-	7,07%
<b>Doanh thu thuần</b>	509.634	-	556.688	-	9,23%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	2.800	15.442	16.291	105,50%	481,82%
<b>Cò tức</b>	0%	-	-	-	-

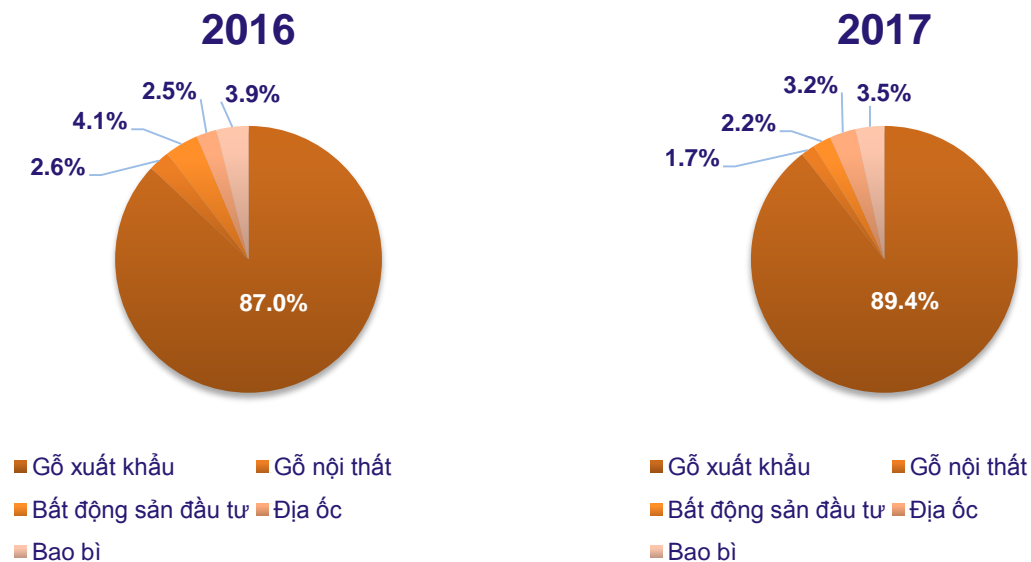


## Diễn biến doanh thu - chi phí



Tổng doanh thu đạt mức 564.080 triệu đồng, tương ứng 99.31% so với kế hoạch năm và bằng 109.66% so với năm 2016. Mặc dù, tổng doanh thu không đạt kế hoạch nhưng chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt 16.291 triệu đồng, tương ứng cao hơn 5,5% so với kế hoạch năm và tăng 481,82% so với năm 2016. Năm 2017, Công ty đã kiểm soát tốt chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính nên lợi nhuận sau thuế tăng so với cùng kỳ năm trước.

### Cơ cấu doanh thu



Cơ cấu doanh thu các sản phẩm chính của Công ty không có sự thay đổi nhiều, chiếm tỷ trọng lớn nhất vẫn là doanh thu đến từ hoạt động xuất khẩu gỗ. Cụ thể, doanh thu từ gỗ xuất khẩu đạt 497.906 triệu đồng, chiếm 89,4% doanh thu của Công ty. Bên cạnh đó, doanh thu từ gỗ nội thất và bất động sản đầu tư giảm rõ rệt, lần lượt giảm 3.743 triệu đồng và 8.531 triệu đồng, tương ứng tỷ trọng giảm 0,89% và 1,88% so với năm 2016. Nguyên nhân là do Công ty tập trung giảm thiểu các chi phí phát sinh, tập trung thu hồi công nợ tại các dự án đã kinh doanh, khai thác và sử dụng có hiệu quả.



**Cơ cấu lợi nhuận gộp**
**ĐVT: Triệu đồng**

Khoản mục	2016		2017	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận từ Gỗ xuất khẩu	13.182	470,8%	56.113	83,2%
Lợi nhuận từ Gỗ nội thất	(1.928)	-68,9%	1.707	2,5%
Lợi nhuận từ Bất động sản đầu tư	(6.364)	-227,3%	6.356	9,4%
Lợi nhuận từ Địa ốc	(2.965)	-105,9%	437	0,6%
Lợi nhuận từ Bao bì	875	31,2%	2.844	4,2%
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.800</b>	<b>100,0%</b>	<b>67.457</b>	<b>100,0%</b>

Năm 2017, tình hình kinh doanh của Công ty đang có những chuyển biến tích cực so với năm 2016. Lợi nhuận gộp theo nhóm sản phẩm của Công ty đều tăng mạnh trong năm 2017. Cụ thể, lợi nhuận từ hoạt động xuất khẩu gỗ chiếm tỷ trọng 83,2% tổng lợi nhuận gộp, đạt mức 56.113 triệu đồng, tương ứng tăng 42.932 triệu đồng so với năm 2016. Lợi nhuận từ bất động sản đầu tư chiếm tỷ trọng 9,4%, đứng thứ hai sau gỗ xuất khẩu và lợi nhuận đến từ địa ốc chiếm tỷ trọng nhỏ nhất, tương ứng 0,6%.

## Tổ chức và nhân sự

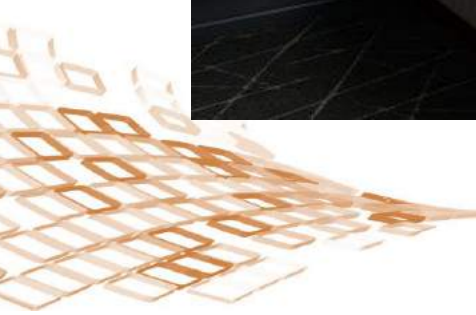
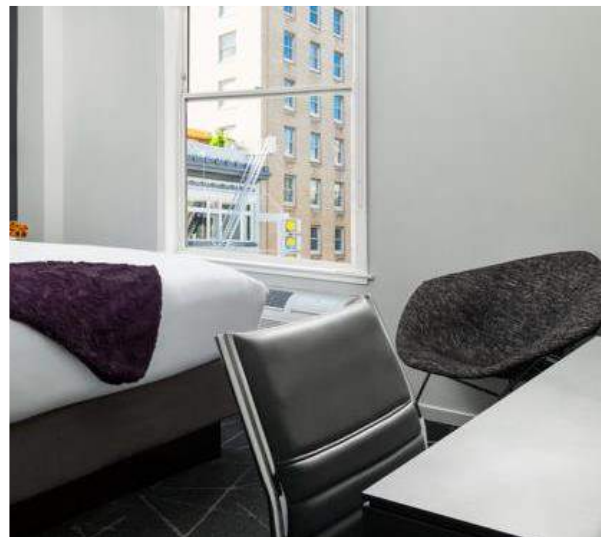
### Danh sách Ban điều hành

STT	Thành viên	Chức vụ	Ghi chú
1	Lim Hong Jin	Tổng Giám Đốc	
2	Mai Thị Huyền Thanh	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán – Tài chính	Ngày bổ nhiệm 08/06/2017.

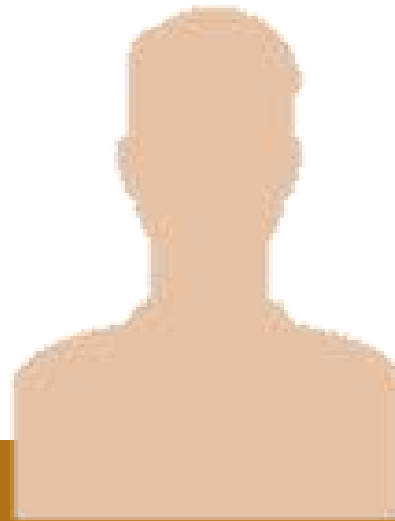
### Thay đổi trong Ban điều hành

STT	Thành viên	Ghi chú
1	Mai Thị Huyền Thanh	Miễn nhiệm Kế toán trưởng từ ngày 22/02/2017.
2	Cao Hoài Bích Liên	Bổ nhiệm Quyền Kế toán trưởng thời hạn 6 tháng từ ngày 22/02/2017.
3	Cao Hoài Bích Liên	Miễn nhiệm Quyền Kế toán trưởng thời hạn 6 tháng từ ngày 22/02/2017.
4	Mai Thị Huyền Thanh	Bổ nhiệm Kế toán trưởng từ ngày 08/06/2017





## Sơ yếu lý lịch Ban điều hành



**Họ và tên:** LIM HONG JIN

**Giới tính:** Nam

**Ngày tháng năm sinh:** 25/09/1966

**Quốc tịch:** Hàn Quốc

**Địa chỉ thường trú:** D.C 1-1-6, Lô CN2-2, Garden Plaza I, phường Tân Phong, Quận 7

**Trình độ chuyên môn:** Majored in Biology and Education

### **Quá trình công tác:**

Tháng 3/1992 đến tháng 02/1995: Nhân viên kinh doanh Công ty Eland World 2003 – 2009  
Công ty E-Land Việt Nam.

Từ tháng 3/1995 đến tháng 02/2003: Trưởng phòng mua hàng nước ngoài của công ty  
Eland World.

Từ tháng 3/2003 đến tháng 12/2007: Quản lý Khu vực của Công ty Eland World.

Từ tháng 01/2008 đến tháng 02/2010: Giám đốc điều hành Công ty bán lẻ Eland.

Từ tháng 3/2010 đến tháng 01/2012: Quản lý sản xuất của Tập đoàn Eland.

Từ tháng 02/2012 đến tháng 10/2014: Phó Tổng giám đốc CTCP SY VINA Việt Nam.

Từ tháng 11/2014 đến nay: Tổng giám đốc CTCP Savimex.

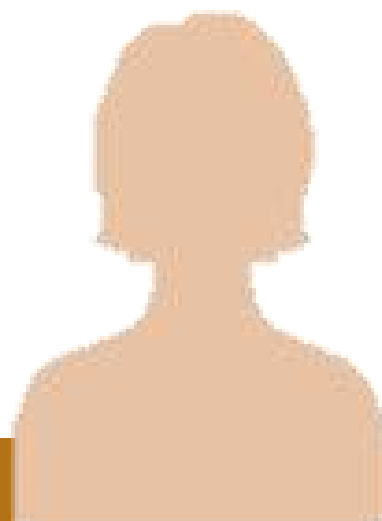
**Các chức vụ công tác hiện nay tại Savimex:** Tổng giám đốc

**Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:** Không

### **Số CP nắm giữ:**

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



**Họ và tên:** Mai Thị Huyền Thanh  
**Giới tính:** Nữ  
**Ngày tháng năm sinh:** 18/08/1984  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân chuyên ngành Tài chính – ngân hàng.

**Quá trình công tác:**

Tháng 10/2006 đến tháng 06/2009: Nhân viên kế toán Công ty TNHH Kế Toán & Tư Vấn V.L.C

Từ tháng 07/2009 đến tháng 11/2012: Kiểm toán viên Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm Toán Immanuel

Từ tháng 12/2012 đến tháng 12/2015: Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm Toán E-Jung

Từ 07/2016 đến 02/2017: Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán – Tài chính CTCP HTKT & XNK Savimex.

Từ tháng 06/2017 đến nay: Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán – Tài chính CTCP HTKT & XNK Savimex.

**Các chức vụ công tác hiện nay tại Savimex:** Kế toán trưởng

**Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:** Không có

**Số CP nắm giữ:**

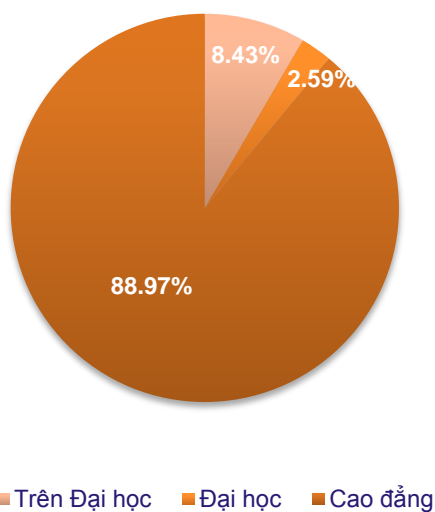
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

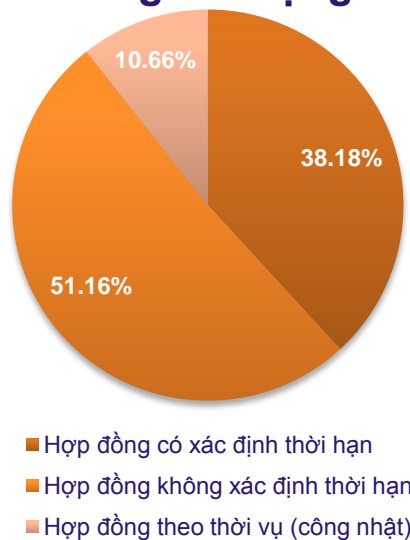
## Số lượng cán bộ công nhân viên

STT	Tiêu chí	Số lượng người	Tỷ trọng
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>1.079</b>	<b>100,00%</b>
1	Trên đại học	-	-
2	Đại học	91	8,43%
3	Cao đẳng	28	2,59%
4	Khác	960	88,97%
<b>II</b>	<b>Theo loại hợp đồng lao động</b>	<b>1.079</b>	<b>100,00%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	412	38,18%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	552	51,16%
3	Hợp đồng theo thời vụ + CTV (công nhật)	115	10,66%

Theo trình độ



Theo tính chất hợp đồng lao động



## Chính sách cho người lao động

### Chính sách nhân sự

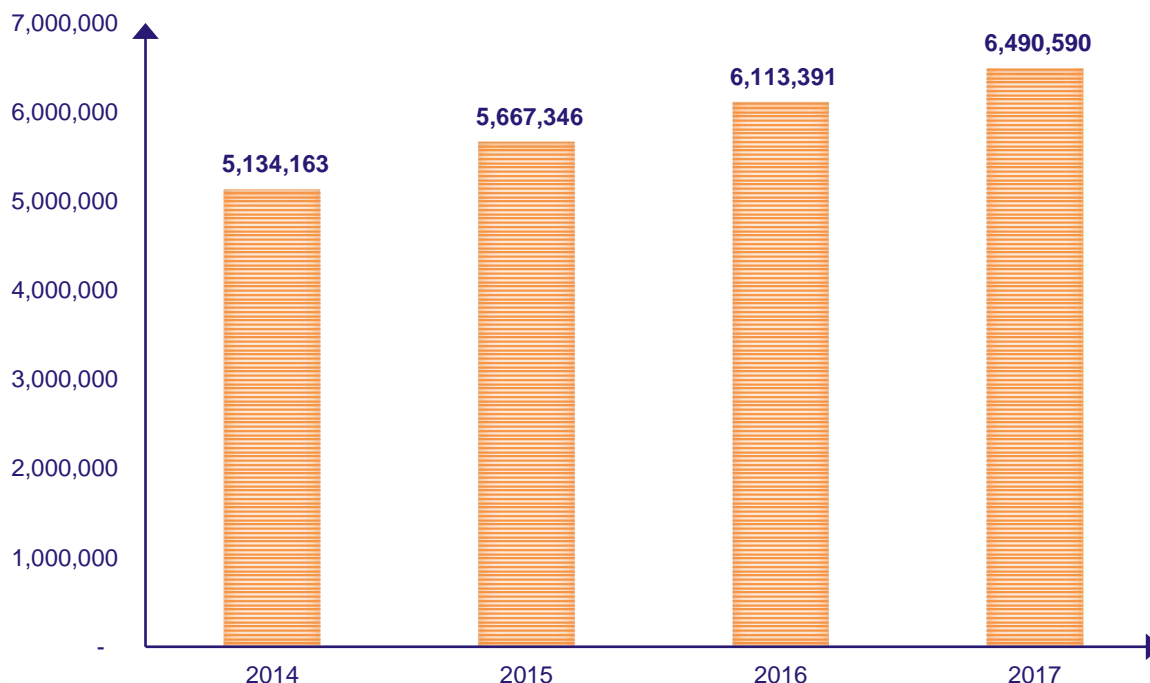
Giá trị cốt lõi của việc phát triển bền vững của Công ty chính là việc giữ gìn và phát triển nguồn nhân lực. Với ngành nghề kinh doanh sản xuất và xuất nhập khẩu các sản phẩm thương mại đồ gỗ nên yêu cầu Công ty phải có được nguồn nhân lực có chuyên môn cao để tương tác tốt và phục vụ khách hàng. Để có thể giữ chân được những nhân tài Công ty đã thực hiện nhiều chính sách nhân sự nhằm đáp ứng nhu cầu của các cán bộ nhân viên Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo để có thể nâng cao kiến thức cho nhân viên của Công ty, phát triển nguồn nhân lực, v.v.... để thực hiện những mục tiêu lâu dài và đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Công ty.

### Chính sách lương, thưởng

Công ty luôn thực hiện đầy đủ các chính sách về lương, thưởng theo quy định của pháp luật Nhà nước cho các cán bộ nhân viên của Công ty. Ngoài ra, để tạo động lực cũng như khuyến khích người lao động nâng cao hiệu suất làm việc, Công ty cũng đã tiến hành trả lương theo kết quả hoạt động kinh doanh của từng người. Bên cạnh đó, đối với cán bộ quản lý, Công ty áp dụng trả lương, thưởng theo kết quả hoàn thành các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả công việc (KPIs). Các chính sách lương, thưởng của Công ty luôn hướng tới đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, xây dựng khoảng cách lương hợp lý nhằm phát huy năng lực đóng góp của từng cán bộ. Khuyến khích người lao động tăng năng suất và chất lượng sản phẩm bằng cách thưởng định kỳ thông qua hiệu suất công việc, thưởng đột xuất cho những cải tiến hoặc sáng kiến giúp nâng cao kết quả hoạt động kinh doanh.

Đơn vị tính: đồng

## Mức lương bình quân



## Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án

Các dự án và công trình Công ty đang thực hiện:

Đơn vị tính: đồng

STT	Dự án	Giá trị
1	Cao Ốc Nguyễn Phúc Nguyên – Quận 3	36.666.716
2	KDC Phú Thuận - Quận 7	3.580.474.607
3	Chung cư Ngọc Lan - Quận 7	9.511.736.024
4	Dự án Đào Trí - Quận 7	69.513.408.488
5	KDC Tân Thới Hiệp - Quận 12	7.823.398
6	KDC Bình Trị Đông - Bình Chánh	5.961.848.972
7	KDC Bình Trị Đông - Bình Chánh	184.108.055

❖ 194 Nguyễn Công Trứ: Hoàn tất việc ký hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác toàn bộ mặt bằng tầng trệt đến lầu 7. Quản lý và kiểm soát tốt các chi phí phát sinh. Hoàn tất việc lắp đặt và thay mới thang máy cho tòa nhà.

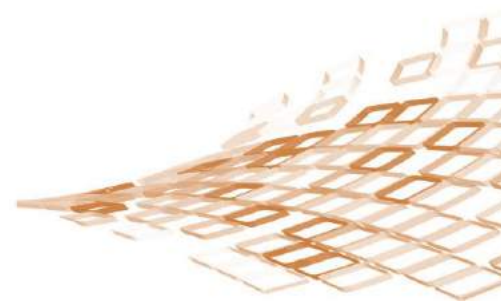
❖ Dự án Phú Mỹ: Hoàn tất toàn bộ các thủ tục pháp lý, thu tiền 25 tỷ còn lại và thanh lý hợp đồng.

❖ Chung cư Ngọc Lan: Thực hiện tốt công tác bảo hành công trình, hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng còn lại.

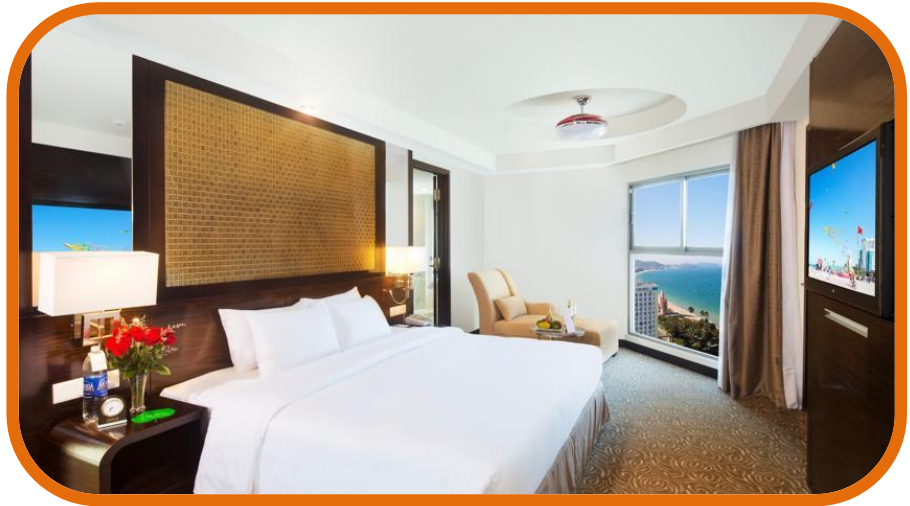
❖ Nhà Quang Trung: Hoàn tất chuyển nhượng thu hồi vốn về Công ty.

❖ Các dự án đất nền: Tiếp tục thực hiện việc quản lý thiết kế, thi công và cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng tại các dự án: KDC Phú Thuận, Bình Trị Đông, Tân Thới Hiệp.

❖ Tập trung thu hồi công nợ còn lại của các dự án.







## Tình hình tài chính

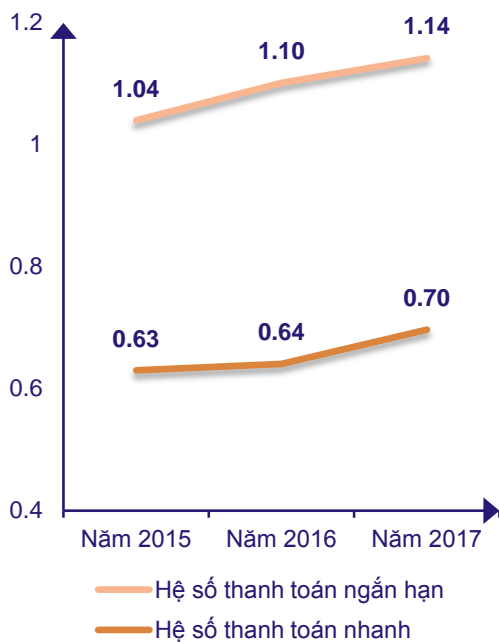
### Các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	2016	2017	Tăng/ giảm so với 2016
<b>Tổng tài sản</b>	Triệu đồng	451.730	493.620	9,27%
<b>Doanh thu thuần</b>	Triệu đồng	509.634	556.688	9,23%
<b>Lợi nhuận thuần từ HĐKD</b>	Triệu đồng	2.657	12.986	388,80%
<b>Lợi nhuận khác</b>	Triệu đồng	147	3.305	2141,99%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	Triệu đồng	2.804	16.291	480,99%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	Triệu đồng	2.800	16.291	481,82%



**Các chỉ số tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	ĐVT	2016	2017
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	Lần	1,1	1,14
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	Lần	0,64	0,7
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	%	48,8	49,68
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	%	95,46	99,12
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (vòng)	Vòng	4,04	4,74
Doanh thu thuần/Tổng tài sản (lần)	Lần	1,03	1,18
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	0,55	2,93
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu BQ	%	1,22	6,81
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản BQ	%	0,57	3,45
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD / Doanh thu thuần	%	0,52	2,33

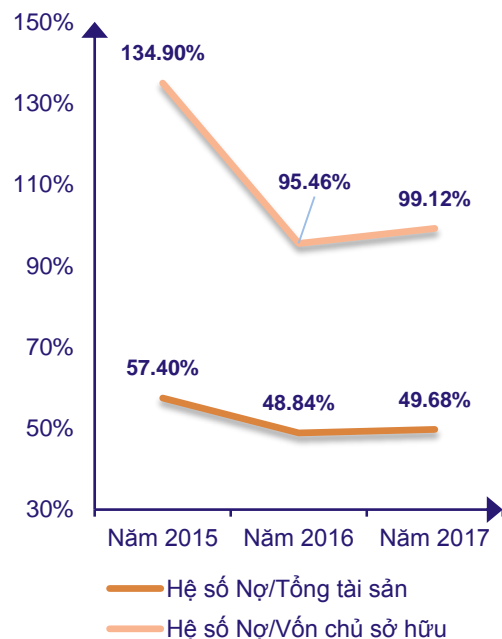


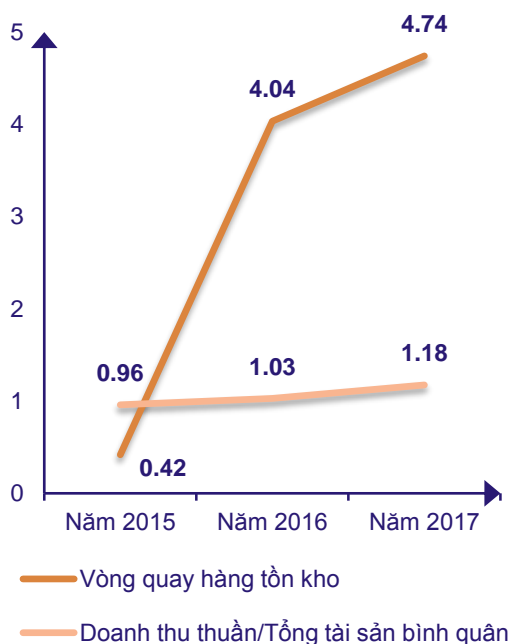
### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Năm 2017, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đạt mức 1,14 lần và 0,7 lần, có sự tăng nhẹ so với năm 2016, lần lượt tăng 0,04 lần và 0,06 lần. Nguyên nhân là do tài sản ngắn hạn và nợ ngắn hạn có sự tăng trưởng gần bằng nhau, lần lượt tăng 15,87% và 11,75%. Bên cạnh đó, cuối năm là thời điểm mà nhu cầu mua sắm, tiêu thụ đồ nội thất tăng cao vì người dân tập trung sửa sang, trang hoàng lại nhà cửa để đón năm mới. Do đó, Công ty chủ động dự trữ nguyên vật liệu để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Ngoài ra, chỉ tiêu về hệ số thanh toán ngắn hạn lớn hơn 1, cho thấy Công ty có khả năng thanh toán các khoản vay ngắn hạn tốt nhờ vào các loại tài sản ngắn hạn.

### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

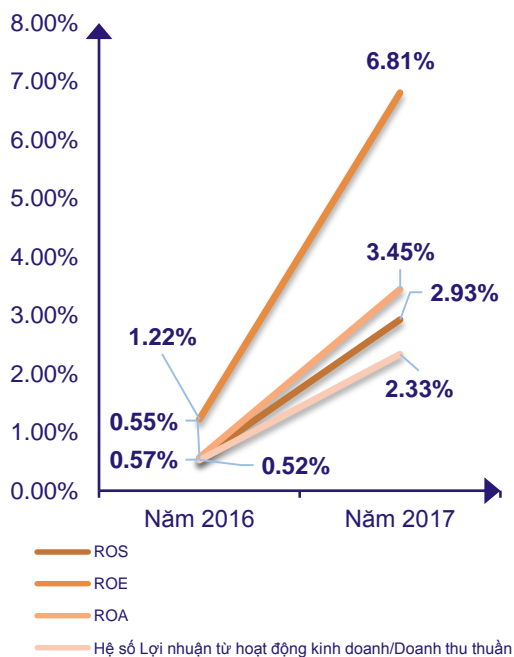
Trong năm 2017, cơ cấu nguồn vốn của Công ty ít thay đổi so với năm 2016. Cụ thể, tỷ trọng nợ năm 2017 chiếm 49,68% tăng 0,84% so với cùng kỳ năm trước, hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu tăng 3,66%, lên mức 99,12%. Nợ phải trả và vốn chủ sở hữu đều tăng, tuy nhiên, vốn chủ sở hữu tăng chậm hơn nợ phải trả, cụ thể, nợ phải trả tăng 25,6 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu tăng 16,3 tỷ đồng. Nguyên nhân là do vào thời điểm cuối năm, nhu cầu mua sắm đồ nội thất để trang hoàng nhà cửa tăng, nên Công ty tập trung dự trữ nguyên vật liệu để đáp ứng nhu cầu của thị trường khiến cho khoản mục phải trả người bán tăng 25,4 tỷ đồng.





### Chỉ tiêu về khả năng hoạt động

Năm 2017, Vòng quay hàng tồn kho tăng mạnh từ 4,04 vòng tăng lên 4,74 vòng. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ngày càng được mở rộng, cùng với việc đầu tư máy móc, thiết bị với công nghệ hiện đại giúp đa dạng hóa và nâng cao chất lượng sản phẩm. Do đó, hàng hóa của Công ty được tiêu thụ nhanh chóng, không bị ứ đọng nhiều. Ngoài ra, khả năng quản trị hàng tồn kho của Công ty ngày càng hiệu quả, kiểm soát được lượng hàng tồn kho một cách hợp lý. Bên cạnh đó, vòng quay tổng tài sản đạt 1,18 vòng tăng nhẹ so với năm 2016. Điều này cho thấy một đồng tài sản tạo ra 1,18 đồng doanh thu cho Công ty. Đây là tín hiệu tích cực cho hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty.



### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

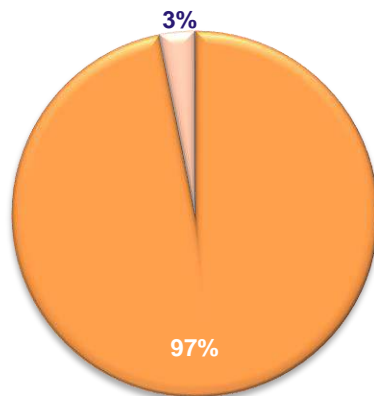
Năm 2017, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty đều tăng mạnh. Đặc biệt, tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu tăng 5,59% so với năm 2016. ROE đạt 6,81% thể hiện một đồng vốn chủ sở hữu sử dụng trong hoạt động kinh doanh tạo ra 6,81 đồng lợi nhuận. Nguyên nhân là do Công ty thực hiện tốt công tác quản lý chi phí, góp phần làm lợi nhuận sau thuế đạt mức 16.273 triệu đồng cao hơn gấp 5 lần so với mức 2.800 triệu đồng của năm 2016. Ngoài ra, Công ty còn có khoản lợi nhuận bất thường từ chuyển nhượng bất động sản khiến lợi nhuận tăng thêm. Vì thế, Công ty ngày càng khẳng định được uy tín và vị thế của mình trên thị trường.

## Cơ cấu cổ đông

### Cơ cấu cổ phần

Nội dung	Số lượng (cổ phiếu)
Tổng số cổ phần	12.666.611
Số cổ phần đang lưu hành	12.270.841
Cổ phiếu quỹ	395.770

### Cơ cấu cổ phần



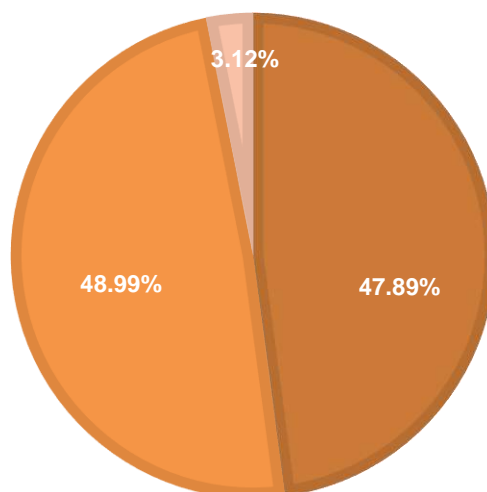
■ Số cổ phần đang lưu hành   ■ Cổ phiếu quỹ

### Danh sách cổ đông lớn

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần	Tỉ lệ sở hữu
1	CTCP Chứng khoán Bản Việt	2.421.797	19,12%
2	E-LAND ASIA HOLDINGS PTE.LTD	5.187.916	40,96%

**Cơ cấu cổ đông chốt tại ngày 21/02/2018**

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>6.065.982</b>	<b>60.659.820.000</b>	<b>47,89%</b>
1	Cá nhân	3.199.798	31.997.980.000	25,26%
2	Tổ chức	2.866.184	28.661.840.000	22,63%
<b>I</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>6.204.859</b>	<b>62.048.590.000</b>	<b>48,99%</b>
1	Cá nhân	147.890	1.478.900.000	1,17%
2	Tổ chức	6.056.969	60.569.690.000	47,82%
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>395.770</b>	<b>3.957.700.000</b>	<b>3,12%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>12.666.611</b>	<b>126.666.110.000</b>	<b>100,00%</b>

**Cơ cấu cổ đông**


■ Cổ đông trong nước ■ Cổ đông nước ngoài ■ Cổ phiếu quỹ

# **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

**Tình hình tài chính**

**Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý**

**Kế hoạch phát triển trong tương lai**

**Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty**





**Faster – Better – Cheaper**

## Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

### Công tác chuẩn bị sản xuất:

Về vĩ mô, tình trạng khó khăn về nguồn nguyên liệu sẽ khốc liệt hơn. Chính sách cấm khai thác gỗ rừng tự nhiên của chính phủ Trung Quốc cộng với chính sách siết chặt việc khai thác, thương mại và xuất khẩu gỗ nguyên liệu tại một số quốc gia cung cấp gỗ rừng tự nhiên từ rừng nhiệt đới làm gia tăng cạnh tranh về cung toàn cầu, trong đó bao gồm một số công ty nhập khẩu của Việt Nam. Cạnh tranh về nguồn cung nguyên liệu trong nước đang cực kỳ gay gắt đối với gỗ rừng trồng và gỗ cao su, giữa các công ty chế biến đồ gỗ với công ty chế biến dăm gỗ, giữa công ty trong nước và công ty nước ngoài, điển hình là công ty Trung Quốc.

Sự thiếu hụt tại chỗ làm thị trường mất cân đối nhưng nếu chúng ta trông chờ vào chính sách để giải cứu doanh nghiệp trước khó khăn, đó là cách kinh doanh thụ động. Vì vậy, công ty đã tập trung rà soát, cân đối nguyên liệu vật tư đảm bảo đủ cho sản xuất bằng cách dự trữ nguồn gỗ tự nhiên bằng cách đàm phán giá và ký hợp đồng mua nguyên liệu dài hạn. Triển khai kịp thời và đầy đủ thông tin đơn hàng theo kế hoạch; Xây dựng kế hoạch sản xuất, phân công sản xuất, mục tiêu tận dụng tối đa năng lực sản xuất của các xưởng đáp ứng yêu cầu kế hoạch. Điều phối lao động hợp lý, nhằm giải quyết tiến độ sản xuất kịp thời theo yêu cầu kế hoạch.



### Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh nội địa

**XN SaviDecor:** Kiểm soát chặt các chi phí so với kế hoạch đề ra. Tập trung sản xuất đơn hàng xuất khẩu cho khách hàng E - land và một số đơn hàng nhỏ cho thị trường nội địa.

**XN SaviPack:**

- ❖ Ưu tiên hàng đầu là chăm sóc khách hàng, cùng với việc phát triển khách hàng mới, thực hiện khảo sát để tìm hiểu đánh giá tiềm năng khách hàng về các điều kiện: tính khả thi, chất lượng, giá cả v.v....
- ❖ Việc thu hồi công nợ có chuyển biến tích cực nhờ sự phối hợp với phòng kế toán một cách nhịp nhàng.
- ❖ Công ty tập trung đầu tư sửa chữa nâng cấp máy móc thiết bị để tăng năng suất, tiết kiệm chi phí nhân công cũng như nâng cao chất lượng sản phẩm (Đưa khuôn bé vào máy bé tròn tự động, sử dụng máy dán tự động).
- ❖ Cải tiến chất lượng bao bì carton đồng thời tiết kiệm chi phí đầu vào ... sản phẩm đến tay người tiêu dùng đạt chất lượng cao.
- ❖ Đánh giá mức độ hoàn thành công việc cho từng Tổ, theo sát thực tế sản xuất nhằm đáp ứng kịp tiến độ sản xuất.
- ❖ Chuẩn bị nguyên vật liệu kịp thời cho từng công đoạn sản xuất.



### Công tác quản lý chất lượng, môi trường, gia công ngoài:

Công ty triển khai và thực hiện khẩu hiệu “Mỗi công nhân là một QC”. Bên cạnh đó, công ty thực hiện tốt công tác chuẩn bị kế hoạch chất lượng thông qua hàng mẫu, hàng triển lãm, tổ chức họp để thống nhất và ban hành quy trình sản xuất chính thức. Thực hiện nghiêm túc kiểm soát chất lượng, quy trình. Phân công Quản đốc chịu trách nhiệm quản lý máy móc thiết bị khu vực xưởng mình quản lý (vệ sinh hàng ngày, bảo quản máy móc thiết bị, phân công người chịu trách nhiệm cụ thể từng máy). Xác lập quy trình, Tiêu chuẩn chất lượng gia công rõ ràng trước khi mang hàng đi gia công, đảm bảo có gổ đầu từ 5 - 7 ngày so với tiến độ của Nhà máy.



### Công tác quản lý tổ chức:

Hoạt động điều hành Công ty theo đúng Nghị Quyết của Đại Hội đồng cổ đông, của Hội Đồng Quản Trị và đảm bảo duy trì sự ổn định liên tục trước những khó khăn hiện nay. Định kỳ hàng tháng, hàng quý các phòng ban công ty phối hợp kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch: doanh thu, lợi nhuận, chi phí, quỹ lương, công nợ, hàng tồn kho, kiểm tra báo cáo tài chính... tại các đơn vị. Từ đó đề xuất các giải pháp phù hợp nhằm đạt được các chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Đặc biệt, không để phát sinh tình trạng nợ xấu.

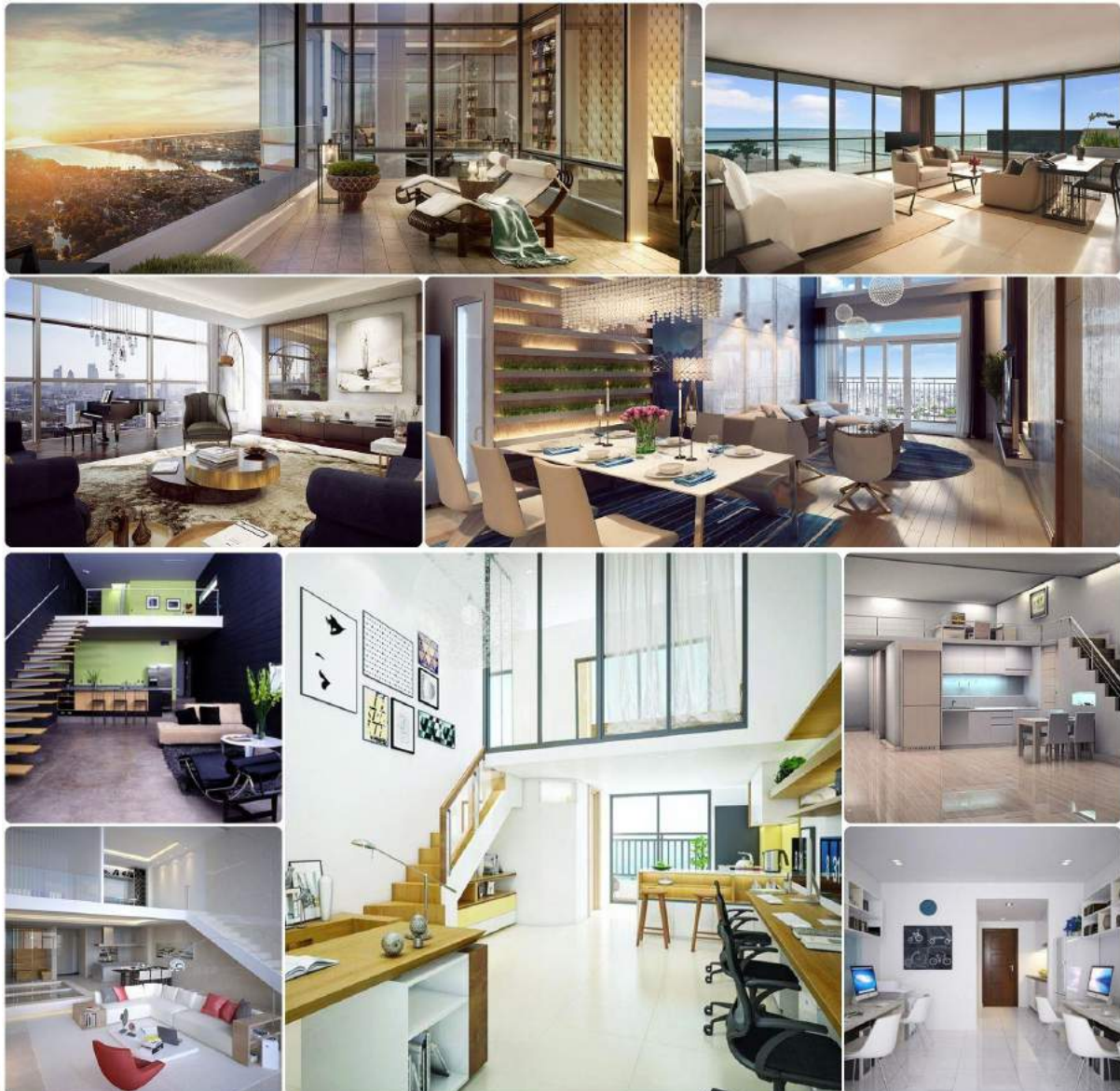
### Công tác thị trường - khách hàng:

Tập trung đàm phán giá và phát triển mẫu mới với các khách hàng chủ lực hiện tại như Maszma, JNF... Ngoài ra phát triển thêm một số khách hàng Mỹ tiềm năng để ổn định nguồn hàng cho tất cả các tháng trong năm.

### Đối với kinh doanh địa ốc:

Trong năm 2017, hoạt động kinh doanh bất động sản như sau:

- ❖ Quản lý và khai thác mặt bằng :
  - 194 Nguyễn Công Trứ Q1: Hoàn tất việc ký hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác các tầng lầu 2, 3, 4, 6, 7. ( do khách thuê hoàn trả mặt bằng).
  - Tiếp tục cho thuê : 741 hậu giang và Khu thương mại Ngọc Lan.
  - Ngọc Lan : Hoàn thành công tác bảo hành công trình theo qui định.
- ❖ Các dự án đất nền : tiếp tục thực hiện việc quản lý thiết kế , thi công và cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng tại các dự án : Khu dân cư Phú Thuận, Bình Trị Đông, Tân Thới Hiệp.
- ❖ Nhị Xuân : Góp vốn bằng quyền sử dụng đất 2 lô C6 và C9 vào Công ty TNHH Một thành viên Đồ Gỗ Bình An- Vốn 100% Savimex để khai thác sử dụng. Chuyển nhượng phần vốn đã góp cho Công ty Cổ phần MD Việt Nam.



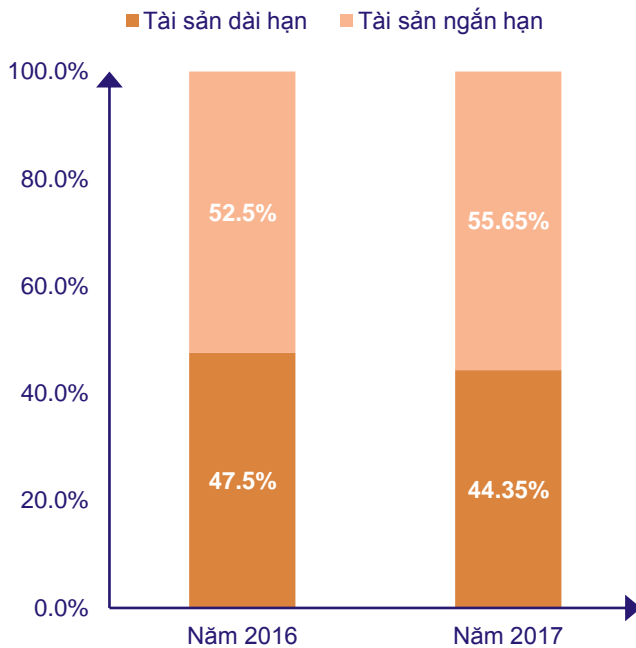
## Tình hình tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Tài sản dài hạn	214.674	47,5%	218.931	44,35%
Tài sản ngắn hạn	237.056	52,5%	274.688	55,65%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>451.730</b>	<b>100,0%</b>	<b>493.619</b>	<b>100,00%</b>
Nợ ngắn hạn	215.270	47,7%	240.570	48,74%
Nợ dài hạn	5.354	1,2%	5.652	1,15%
Vốn chủ sở hữu	231.106	51,2%	247.397	50,12%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>451.730</b>	<b>100,0%</b>	<b>493.619</b>	<b>100,00%</b>



### Cơ cấu tài sản

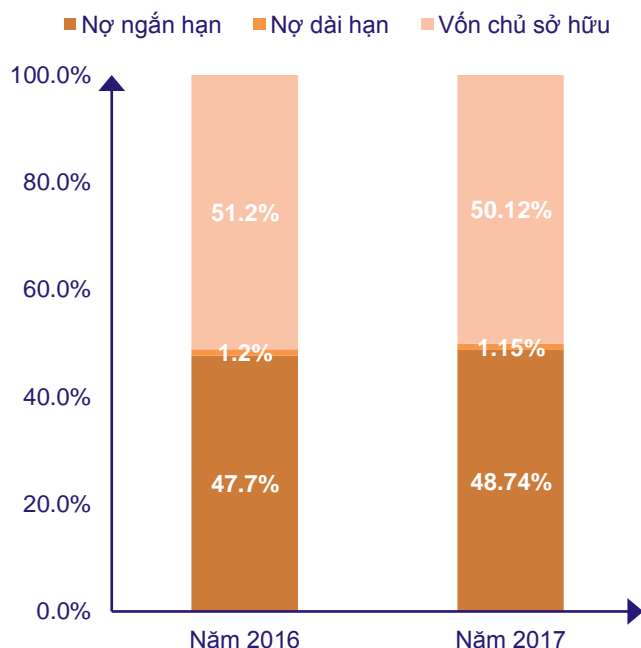


Cơ cấu tài sản năm 2017 không biến động nhiều. Tài sản dài hạn đạt 218.931 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 55,65%, tăng 3,15% so với năm 2016. Công ty đang tập trung đầu tư vào máy móc thiết bị để nâng cao chất lượng sản phẩm, đáp ứng được nhu cầu thị trường nhằm cung cấp cho khách hàng những sản phẩm tốt nhất. Bên cạnh đó, Công ty còn đầu tư vào công ty con để mở rộng thị trường và khẳng định vị thế của mình trên thị trường. Ngoài ra, tài sản ngắn hạn đạt 274.688 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 44,35% tổng tài sản của Công ty.



Năm 2017, Công ty tiếp tục duy trì cơ cấu vốn an toàn với nợ dài hạn chỉ chiếm 1,15%. Vốn chủ sở hữu đạt 247.397 triệu đồng, chiếm 50,12%, giảm 1,08% so với năm 2016. Nợ ngắn hạn đạt 240.570 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 48,74%, tăng 1,04% so với năm 2016. Nguyên nhân là vào thời điểm cuối năm, Công ty tập trung hàng tồn kho để đáp ứng nhu cầu tiêu thụ của thị trường, nên các khoản phải trả người bán ngắn hạn tăng. Tuy nhiên, Công ty vẫn luôn bảo đảm duy trì khả năng thanh toán ở mức ổn định để phòng ngừa các rủi ro về tài chính nói chung và thanh toán nói riêng.

### Cơ cấu vốn



## Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Năm 2017, công tác tổ chức quản lý và xây dựng chính sách đã mang lại kết quả kinh doanh tốt cho Công ty. Công tác sản xuất diễn ra thuận lợi, đáp ứng được nhu cầu của khách hàng trong và ngoài nước. Công tác tài chính kế toán rõ ràng, chính xác giúp hoạt động quản trị của Ban lãnh đạo được thuận lợi. Chính sách phúc lợi, lương, thưởng cho người lao động được chú trọng. Duy trì quan hệ bền vững với các cơ quan ngành địa phương, các khách hàng truyền thống và các đối tác.

### Nhà máy Satimex

- ❖ Đào tạo và duy trì nhân lực sử dụng máy CNC và các máy móc thiết bị tự động; Kiểm soát công tác quản lý, vận hành, bảo trì bảo dưỡng.
- ❖ Tiếp tục đào tạo công nhân đảm bảo thực hiện được nhiều công đoạn; Xây dựng cơ chế điều chuyển linh hoạt giữa tổ, xưởng. Điều chỉnh lương cho người giỏi có tay nghề cao; Đưa cán bộ quản lý có tay nghề và năng lực vào các vị trí chủ chốt.
- ❖ Tiếp tục triển khai các biện pháp tăng năng suất lao động và kiểm soát chi phí.
- ❖ Xây dựng cơ cấu giá bán phù hợp với từng sản phẩm, từng khách hàng.



### Xí nghiệp bao bì SaviPack

- ❖ Đào tạo kỹ năng quản lý cho các Tổ trưởng, huấn luyện để nâng cao tay nghề cho công nhân sản xuất.
- ❖ Đào tạo thêm thợ để nâng cao chất lượng sản phẩm.
- ❖ Xây dựng các biện pháp phối hợp, kiểm soát sản xuất.
- ❖ Đã phát triển được một số khách hàng mới gần nhà máy Quận 12, giảm chi phí vận chuyển, giảm giá bán.
- ❖ Giảm chi phí hao hụt giấy xuống từ 9% còn 7%. Triển khai các biện pháp tiết kiệm chi phí tăng lợi nhuận.
- ❖ Có chính sách giá phù hợp thu hút thêm khách hàng tiềm năng, tăng doanh thu lợi nhuận.
- ❖ Cải thiện chất lượng phục vụ giao hàng đúng hạn.
- ❖ Chuẩn bị các phương án đảm bảo sản xuất trong mùa thấp điểm.



### Trung tâm xây dựng Savihomes

- ❖ Khai thác và sử dụng có hiệu quả tòa nhà 194 Nguyễn Công Trứ, 741 Hậu Giang, Khu Thương mại Ngọc Lan. Quản lý và kiểm soát tốt các chi phí phát sinh.
- ❖ Dự án Nhì Xuân: Nhằm khai thác và sử dụng đất có hiệu quả, Savimex đã hợp tác với công ty TNHH nội thất Bình An để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất gỗ tại lô C6 và C9. Xin điều chỉnh mật độ xây dựng lô C8 từ 23,536 % lên 60% tại Sở quy hoạch kiến trúc và tiếp tục tìm kiếm đối tác hợp tác để khai thác lô C8.
- ❖ Các dự án khác: thực hiện tốt việc quản lý thiết kế, thi công và cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng tại các dự án khu dân cư như: Phú Thuận, Bình Trị Đông, Tân Thới Hiệp. Thực hiện tốt công tác bảo hành công trình tại dự án Ngọc Lan. Thực hiện thủ tục pháp lý dự án Đào Trí.
- ❖ Tập trung thu hồi công nợ còn lại của các dự án địa ốc.



### Khối văn phòng công ty

- ❖ Xây dựng chỉ tiêu đánh giá KPI của từng phòng ban và xưởng sản xuất để làm cơ sở điều chỉnh thu nhập, đề bạt, điều chuyển công tác, khen thưởng, áp dụng thống nhất trong toàn công ty.
- ❖ Tập trung kiểm soát quỹ lương, thưởng phù hợp với hiệu quả của từng đơn vị và quy định của chính phủ; Xây dựng các biện pháp kiểm soát chi phí hành chính theo hướng tiết giảm phù hợp.
- ❖ Sắp xếp, đào tạo nâng cao khả năng quản lý của cán bộ phòng ban đủ khả năng dự báo được các diễn biến, đề xuất giải pháp xử lý thích hợp cho từng thời điểm.
- ❖ Đánh giá lại toàn bộ khách hàng Công ty. Qua đó, lựa chọn khách hàng, dòng hàng thuộc thể mạnh công ty, khách hàng tiềm năng.
- ❖ Rà soát hệ thống nhà cung cấp, nắm rõ nguồn gốc xuất xứ và phương thức kinh doanh của từng nhà cung cấp để có các biện pháp hợp tác phù hợp.
- ❖ Kiểm soát tình hình tài chính, chi phí gián tiếp, thuế nhập khẩu. Tìm nguồn vay lãi suất thấp.

## Kế hoạch phát triển năm 2018

### Đối với Savimex, năm 2018 cũng hứa hẹn nhiều thuận lợi:

Công ty đã tạo ra hiệu quả kinh doanh khi quản lý theo khối để nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm ổn định, giảm chi phí sản xuất, chi phí sửa chữa bảo trì. Bên cạnh kiểm soát chi phí, việc đẩy mạnh doanh thu sẽ tập trung cho việc phát triển thị trường Mỹ và lựa chọn các dòng hàng hiệu quả để đầu tư đúng đắn. Công ty tiếp tục đầu tư thêm máy móc thiết bị như hệ thống máy hút bụi, máy ghép cạnh, máy dán cạnh, máy CNC để tăng năng suất sản xuất.

Tuy nhiên, bên cạnh những thuận lợi như trên, những khó khăn, thử thách đối với ngành đồ gỗ là nguồn cung nguyên liệu gỗ do chính sách đóng cửa rừng từ phía Trung Quốc, nguyên liệu super EO cho hàng công trình thị trường Nhật ở Việt Nam còn khan hiếm. Đây sẽ là thách thức không nhỏ cho các doanh nghiệp nói chung và Savimex nói riêng, đòi hỏi phải có định hướng đúng đắn, đề ra những nhiệm vụ và giải pháp thực hiện cụ thể để vượt qua những khó khăn, thách thức và tiếp tục vươn lên.

### Chỉ tiêu về kế hoạch năm 2018

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2018
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>Đồng</b>	<b>584.500.000.000</b>
- Kim ngạch xuất khẩu	Đồng	535.900.000.000
- Doanh thu nội địa	Đồng	48.600.000.000
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập DN</b>	<b>Đồng</b>	<b>17.700.000.000</b>

**Phương hướng chung của công ty:**

- ❖ Duy trì hoạt động ổn định: đảm bảo việc làm, tăng lương hàng năm để nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân viên.
- ❖ Phát triển khách hàng mới, tập trung phát triển thị trường Mỹ, đồng thời tiếp tục chú trọng vào việc nhận đơn hàng đối với thị trường Nhật và Hàn Quốc.
- ❖ Tiếp tục chương trình cải tiến năng suất lao động thông qua ổn định lao động, đào tạo, tạo động lực để khuyến khích; Tăng cường quản lý công tác nghiệp vụ để phục vụ sản xuất; khoán năng suất cho từng xưởng.
- ❖ Cân đối hài hòa giữa đơn hàng với năng lực sản xuất nội bộ và các nhà thầu phụ.
- ❖ Áp dụng các biện pháp duy trì giá cả đầu vào, rà soát toàn bộ chi phí và đàm phán giá tốt nhất với mỗi nhà cung cấp.
- ❖ Tích cực giải quyết nhanh các yêu cầu của khách hàng, đặc biệt tập trung giao hàng đúng hạn; Kiểm soát tình hình triển khai các dự án và giải quyết mọi vướng mắc với các cơ quan chính quyền.
- ❖ Cải tiến, thay thế máy móc thiết bị theo hướng tự động hóa hơn nhằm giải quyết các điểm nút thắt tại xưởng sản xuất.



## Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

### Về các tiêu chí môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải,...)

- ❖ Trong năm 2017, các công tác quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường tại các Nhà máy, xí nghiệp trực thuộc Công ty được thực hiện thường xuyên, liên tục như: Vận hành các công trình, biện pháp xử lý khí thải, nước thải, chất thải rắn và chất thải nguy hại thường xuyên, liên tục; Chuyển giao chất thải rắn và chất thải nguy hại đúng quy định; Thực hiện quan trắc, giám sát nguồn thải và môi trường xung quanh định kỳ;
- ❖ Việc tiêu thụ nước dưới đất, Công ty đã chấp hành tốt các quy định của Pháp luật;
- ❖ Công ty đã thực hiện đo kiểm môi trường lao động theo quy định, kết quả đo đạc đều nằm trong giá trị giới hạn cho phép;
- ❖ Công ty đã thực hiện quan trắc môi trường định kỳ năm 2017 (6 tháng đầu năm và 6 tháng cuối năm), các thông số ô nhiễm trong các nguồn thải của các Nhà máy, xí nghiệp trực thuộc đều nằm trong giá trị giới hạn cho phép.



### Về vấn đề người lao động

- ❖ Hàng quý Công ty tổ chức các buổi họp với nhiều hoạt động học tập, vui chơi bổ ích để tạo thêm lửa động lực cho đội ngũ nhân viên trong công việc.
- ❖ Công ty đã tổ chức lắp đặt, bảo trì các hệ thống xử lý nước uống cho công nhân và kiểm nghiệm nước uống định kỳ nhằm đảm bảo sức khỏe cho người lao động.
- ❖ Con người là tài sản quý nhất của Công ty, do đó, Công ty luôn dành sự quan tâm, chăm sóc đặc biệt cho nhân viên của mình bằng cách thường xuyên tổ chức khám sức khỏe, bảo đảm thực hiện đầy đủ chính sách bảo hiểm cho người lao động.



### Về trách nhiệm của Công ty đối với cộng đồng địa phương

- ❖ Đối với Savimex sự phát triển của Công ty gắn liền với sự phát triển của cộng đồng địa phương vì vậy Ban lãnh đạo cùng toàn thể nhân viên thường xuyên tham gia vào hoạt động xã hội.
- ❖ Công ty đã bố trí bộ phận chuyên trách thường xuyên tiếp xúc người dân xung quanh để lắng nghe các ý kiến về tình hình môi trường xung quanh Nhà máy;
- ❖ Tổ chức bộ phận chuyên trách khắc phục ô nhiễm (nếu có) theo ý kiến phản ánh của người dân.



# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt  
hoạt động của Công ty**

**Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của  
Ban Tổng Giám đốc công ty**

**Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**



**Faster – Better – Cheaper**

## Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

**Sản xuất kinh doanh:** Xét về ngành xuất khẩu lâm sản Việt Nam lần đầu tiên cán mốc 8 tỷ USD, tăng 10,2% so với 2016, về đích trước 3 năm so với chỉ tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển lâm nghiệp giai đoạn 2006 - 2020. Gỗ và sản phẩm gỗ đã trở thành ngành có kim ngạch xuất khẩu đứng thứ 6 của Việt Nam, chiếm 6% thị phần thế giới, đứng đầu khối ASEAN, đứng thứ hai châu Á và thứ 5 thế giới. Riêng với Savimex, doanh thu xuất khẩu tăng 9% so với cùng kỳ năm 2016, ấn tượng nhất là doanh số xuất khẩu sang thị trường Mỹ đã tăng 29%. Công ty tiếp tục quản lý sản xuất theo sát mục tiêu năng suất và theo dõi tình hình sử dụng, tiêu hao nguyên liệu theo đúng định mức tiêu chuẩn công ty đề ra. Công ty đã kiểm soát tốt chi phí quản lý như chi phí vận chuyển, logistic... và chi phí tài chính đã có cải thiện đáng kể so với năm 2016, điều này đã giúp Công ty đã vượt mục tiêu lợi nhuận 6%.

### Hoạt động bất động sản:

Nhìn chung trong năm 2017, hoạt động kinh doanh địa ốc không có nhiều thay đổi so với 2017. Quản lý tốt các dự án đất nền trong các khâu thiết kế, xây dựng và cấp giấy chứng nhận theo yêu cầu của khách hàng.

**Đầu tư:** Công ty tiếp tục thực hiện việc đầu tư máy móc thiết bị để hỗ trợ môi trường làm việc và tăng năng suất sản xuất như hệ thống máy hút bụi, máy ghép gỗ, máy dán cạnh tự động, máy CNC...







**Công tác quản lý tổ chức:** Bằng việc thiết lập KPI và mục tiêu rõ ràng cho từng nhà máy và các phòng ban, Ban Tổng giám đốc công ty cùng với HĐQT định kỳ tổ chức họp đánh giá hàng tuần, hàng tháng, hàng quý để đảm bảo tính kịp thời và có giải pháp phù hợp với các chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Trong năm 2017 công ty đã chia thành các nhóm nhỏ để dễ dàng trong công tác quản lý và đánh giá như SAV1 (thị trường Mỹ), SAV2 (chủ lực là thị trường Nhật, và phát triển thị khách hàng Mỹ mới), SAV3 (chủ lực là thị trường Ý và Hàn Quốc, bên cạnh đó cũng dần phát triển thêm khách hàng Mỹ trong những tháng thấp điểm), SAP (phụ trách kinh doanh bao bì trong và ngoài công ty) và trung tâm xây dựng Savihomes.

#### Các hoạt động khác:

- ❖ Hoạt động điều hành công ty theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị và đảm bảo duy trì sự ổn định liên tục trước những khó khăn hiện nay.
- ❖ Thực hiện đầy đủ và tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chính sách do nhà nước ban hành; lưu trữ, sắp xếp tốt các chứng từ, hồ sơ kế toán đáp ứng nhanh các yêu cầu kiểm tra, kiểm toán của cơ quan nhà nước.

## Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2017, hoạt động giám sát của HĐQT đối với Tổng Giám đốc trọng tâm vào những việc chính sau đây:

- ❖ Đánh giá kết quả hoạt động SXKD, xây dựng kế hoạch và theo dõi hoạt động năm 2017 so với kế hoạch đề ra.
- ❖ Tiến hành tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 đúng luật định.
- ❖ Tiến hành chi trả cổ phiếu thưởng như nghị quyết ĐHCĐ đề ra.

HQĐT đã phân công 02 thành viên phụ trách chức vụ Tổng Giám đốc điều hành (CEO), Giám đốc Sản xuất (CPO). Trường các đơn vị tiếp tục tham gia các cuộc họp giao ban hàng tuần cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Việc giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc được thực hiện qua các báo cáo hàng tháng.



## Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

- ❖ Định hướng Công ty tập trung phát triển theo ngành nghề cốt lõi: Đồ gỗ và bao bì, đồng thời giải quyết triệt để các vấn đề còn lại liên quan đến bất động sản.
- ❖ Mở rộng quan hệ đối ngoại nhằm tìm kiếm các giải pháp, các chương trình tài trợ, các mô hình tiên tiến... nhằm nâng cao hiệu quả định hướng chỉ đạo của Hội đồng quản trị đối với hoạt động
- ❖ Tăng cường việc quản lý, theo dõi hoạt động Công ty thông qua chế độ cung cấp thông tin của Ban điều hành để có hỗ trợ kịp thời.
- ❖ Tăng cường hiệu quả hoạt động của các thành viên độc lập của Hội đồng quản trị nhằm đóng góp cho sự phát triển công ty.
- ❖ Soát xét Quy chế quản trị nội bộ Công ty và nâng cao hiệu quả thực hiện quản trị công ty theo quy định pháp luật hiện hành



# QUẢN TRỊ CÔNG TY



**Hội đồng quản trị**

**Ban Kiểm soát**

**Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của  
HĐQT, BGD và BKS**



**Faster – Better – Cheaper**

## Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú chức vụ thành viên	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại SAV
1	Kim Jung Heon	Chủ tịch	Thành viên độc lập	0
2	Lim Hong Jin	Phó Chủ tịch	Thành viên điều hành	0
3	Kim Soung Gyu	Thành viên	Thành viên độc lập	0
4	Trần Như Tùng	Thành viên	Thành viên độc lập	0
5	Huỳnh Thị Thu Sa	Thành viên	Thành viên độc lập	0
6	Kim Hyun Jun	Thành viên	Thành viên độc lập	0



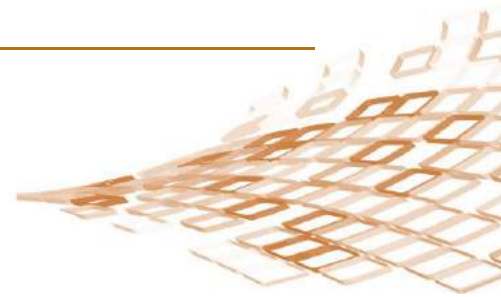
### Hoạt động của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Kim Jung Heon	Chủ tịch	03/04/2015	12/12	100%	-
2	Lim Hong Jin	Phó Chủ tịch / Tổng giám đốc	03/04/2015	12/12	100%	-
3	Kim Soung Gyu	Quản trị viên	25/04/2014	12/12	100%	-
4	Kim Hyun Jun	Quản trị viên	25/04/2014	12/12	100%	-
5	Trần Như Tùng	Quản trị viên	25/04/2014	12/12	100%	-
6	Huỳnh Thị Thu Sa	Quản trị viên	25/04/2014	12/12	100%	-



### Các Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng quản trị năm 2017:

STT	Số Nghị quyết/ quyết định	Ngày	Nội dung
<b>Các Nghị quyết</b>			
01	01/2017/NQ-HĐQT	12/01/2017	Thành lập Công ty TNHH Bình An
02	02/2017/NQ-HĐQT	15/02/2017	Dự báo kết quả 2016 và kế hoạch 2017 Thông qua ngày đăng kí cuối cùng để tổ chức ĐHCĐ thường niên
03	03/2017/NQ-HĐQT	27/04/2017	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo nghị quyết số 02/2017/NQ-ĐHQT ngày 14/04/2017
04	04/2017/NQ-HĐQT	15/05/2017	Điều chỉnh NQ 03/2017/NQ-HĐQT
05	05/2017/NQ-HĐQT	11/07/2017	Ký kết Hợp đồng CCS với Techcombank
06	06/2017/NQ-HĐQT	23/07/2017	Vay vốn tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh TP.HCM
07	07/2017/NQ-HĐQT	12/07/2017	Gian hạn hạn mức tín dụng với ngân hàng BIDV





STT	Số Nghị quyết/ quyết định	Ngày	Nội dung
<b>Các Nghị quyết (Tiếp theo)</b>			
08	08/2017/NQ-HĐQT	11/09/2017	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)
09	09/2017/NQ-HĐQT	12/09/2017	Mức lương cho Tổng giám đốc
10	10/2017/NQ-HĐQT	01/11/2017	Phát hành thẻ tín dụng không đảm bảo tại Ngân hàng Shinhan (Shinhanbank)
11	11/2017/NQ-HĐQT	17/11/2017	Thông qua phương án chuyển nhượng công ty TNHH Đồ Gỗ Bình An
12	12/2017/NQ-HĐQT	26/12/2017	Dự báo kết quả 2017 và kế hoạch 2018
<b>Các Quyết định</b>			
01	01/2017/QĐ-HĐQT	22/02/2017	Về việc miễn nhiệm và bổ nhiệm kế toán trưởng phòng kế toán – tài chính Công ty
02	02/2017/QĐ-HĐQT	06/06/2017	Chốt ngày đăng ký cuối cùng
03	03/2017/QĐ-HĐQT	06/06/2017	Về việc miễn nhiệm và bổ nhiệm kế toán trưởng phòng kế toán – tài chính Công ty
04	04/2017/QĐ-HĐQT	17/07/2017	Tăng vốn điều lệ của Công ty 126.666.110.000 đồng

## Ban Kiểm soát

### Hoạt động của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Phạm Thị Thanh Thủy	Trưởng ban	25/04/2014	1/1	100%	-
2	Kim Dong Ju	Thành viên	25/04/2014	1/1	100%	-
3	Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên	26/04/2016	1/1	100%	-

## Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS

### Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Kim Soung Gyu	Đại diện vốn cho Eland Asia Holdings	4.716.288	40.83%	5.187.916	40.96%	Công ty trả cổ phiếu thưởng bằng cổ phiếu
2	Nguyễn Thanh Sơn	TV.Ban Kiểm Soát	196.296	1.7%	215.925	1.7%	Công ty trả cổ phiếu thưởng bằng cổ phiếu

**Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát**

STT	Họ và tên	ĐVT	Lương công việc	Thưởng
<b>1 Hội đồng quản trị</b>				
1.1	Kim Jung Heon	Đồng	114.480.000	
1.2	Kim Soung Gyu	Đồng	114.480.000	
1.3	Trần Như Tùng	Đồng	114.480.000	
1.4	Huỳnh Thị Thu Sa	Đồng	114.480.000	
1.5	Lim Hong Jin	Đồng	114.480.000	
1.6	Kim Hyun Jun	Đồng	114.480.000	
<b>2 Ban kiểm soát</b>				
2.1	Phạm Thị Thanh Thủy	Đồng	36.000.000	
2.2	Nguyễn Thanh Sơn	Đồng	36.000.000	
2.3	Kim Dong Ju	Đồng	36.000.000	
<b>3 Ban điều hành</b>				
3.1	Lim Hong Jin	Đồng	3.740.946.120	196.445.115
3.2	Mai Thị Huyền Thanh	Đồng	223.305.000	41.442.188

# **BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**



**Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty**

**Chính sách liên quan đến người lao động**

**Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**



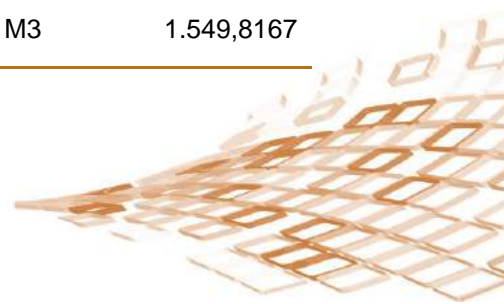
**Faster – Better – Cheaper**

## Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

### Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Năm 2017, Công ty siết chặt việc sử dụng nguyên vật liệu cho sản xuất bằng các biện pháp như: tính toán chi tiết, rà soát và lập sơ đồ pha cắt hợp lý nên hạn chế được phần thừa làm lãng phí nguồn nguyên liệu. Ngoài ra, một số không lọt vào sơ đồ pha cắt để lấy hết nguyên liệu cũng được tận dụng, tái sử dụng cho đơn hàng tiếp theo.

STT	Tên vật tư	ĐVT	Số lượng
1	Chỉ nhựa 261 W21x0.45	M	69
2	Ván P/B trơn E0, SE0 dày 9mm ( 1220X2440 )	M3	3,9651
3	Ván P/B trơn E0, SE0 dày 12mm ( 1220x2440 )	M3	20,6826
4	Ván P/B trơn E0, SE0 dày 15mm ( 1220x2440 )	M3	203,1212
5	Ván P/B trơn E0, SE0 dày 18mm ( 1220x2440 )	M3	231,6278
6	Ván P/B trơn E0, SE0 dày 20mm ( 1220x2440 )	M3	0,2203
7	Ván P/B trơn E0, SE0 dày 21mm ( 1220x2440 )	M3	31,5366
8	Ván P/B trơn E0, SE0 dày 25mm ( 1220x2440 )	M3	65,4895
9	Ván P/B trơn E1 dày 12mm ( 1830x2440 )	M3	10,1807
10	Ván P/B trơn E1 dày 12mm ( 1525x2440 )	M3	7,546
11	Ván P/B trơn E1 dày 15mm ( 1525x2440 )	M3	10,2699
12	Ván P/B trơn E1 dày 18mm ( 1830x2440 )	M3	14,628
13	Ván P/B trơn E1 dày 25mm ( 1830x2440 )	M3	4,0187
14	Ván P/B trơn E2 dày 12mm ( 1220x2440 )	M3	119,3748
15	Ván P/B trơn E2 dày 15mm ( 1220x2440 )	M3	280,4463
16	Ván P/B trơn E2 dày 15mm ( 1830x2440 )	M3	15,003
17	Ván P/B trơn E2 dày 18mm ( 1220x2440 )	M3	1.549,8167



STT	Tên vật tư	ĐVT	Số lượng
18	Ván P/B trơn E2 dày 21mm ( 1220x2440 )	M3	21,0039
19	Ván P/B trơn E2 dày 25mm ( 1220x2440 )	M3	425,3645
20	Ván P/B trơn E2 dày 30mm ( 1220x2440 )	M3	2,233
21	Ván P/B trơn dày 9mm Carb P2 ( 1220x2440 )	M3	3,4025
22	Ván P/B trơn dày 12mm Carb P2 ( 1220x2440 )	M3	36,1864
23	Ván P/B trơn dày 12mm Carb P2 ( 1830x2440)	M3	12,5382
24	Ván P/B trơn P2 dày 12mm ( 1525x2440 )	M3	17,8608
25	Ván P/B trơn dày 15mm Carb P2 ( 1220x2440 )	M3	113,1482
26	Ván P/B trơn: 15x1830x2440 Carb P2	M3	25,0499
27	Ván P/B trơn dày 15mm Card P2 ( 1230x2445 )	M3	15,6751
28	Ván P/B trơn dày 18mm Carb P2 ( 1220x2440 )	M3	398,7074
29	Ván P/B trơn dày 18mm Carb P2 ( 1830x2440 )	M3	28,3719
30	Ván P/B trơn dày 18mm Card P2 ( 1230x2445 )	M3	163,2088
31	Ván P/B trơn dày 25mm Carb P2 ( 1220x2440 )	M3	58,9411
32	Ván P/B trơn dày 25mm CARB P2 ( 1830x2440 )	M3	27,5726
33	Ván P/B trơn dày 25mm Carb P2 ( 1525x2440 )	M3	10,6049
34	Ván P/B trơn dày 25mm Card P2 ( 1230x2445 )	M3	34,2838

## Tiêu thụ nước

### Nguồn cung cấp nước

Nguồn cung cấp nước phục vụ cho các hoạt động sản xuất, kinh doanh của Savimex được khai thác từ nguồn nước dưới đất của Thành phố. Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp Giấy phép khai thác nước dưới đất.

### Lượng nước sử dụng

- ❖ Thực hiện các yêu cầu của khai thác nước dưới đất, Công ty đã thống kê lưu lượng khai thác thường xuyên;
- ❖ Lượng nước dưới đất được khai thác, sử dụng tại Nhà máy Savimex quận 12 đạt 90 - 100% lưu lượng được cấp phép khai thác;
- ❖ Lượng nước dưới đất được khai thác, sử dụng tại Chi nhánh Thủ Đức chỉ chiếm khoảng 30% lưu lượng được cấp phép khai thác



### Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế, tái sử dụng

Trong các công đoạn sơn sản phẩm tại các buồng sơn màng nước, nước được tái sử dụng nhiều lần và bổ sung định kỳ. Ước tính tỷ lệ tái sử dụng nước tại các buồng sơn màng nước khoảng 80%.

Ngoài ra, Công ty đã thực hiện công tác tuyên truyền ý thức tiết kiệm nước cho công nhân các xưởng, xí nghiệp và đơn vị trực thuộc như: sử dụng lượng nước vừa đủ cho nhu cầu sản xuất, khoá nước cẩn thận sau khi sử dụng, thông báo đến bộ phận chuyên trách nếu phát hiện hư hỏng thiết bị nước,...





## Tiêu thụ năng lượng

STT	Tên đơn vị	Lượng điện tiêu thụ (KW.h)	Chi phí điện tiêu thụ (VND)
1	Nhà máy Satimex Quận 12	4.462.430	7.887.130.990
2	Nhà máy Satimex Thủ Đức	1.590.240	3.645.959.483
3	Xí nghiệp bao bì Savipack	152.790	248.954.469
<b>Tổng cộng</b>		<b>6.205.464</b>	<b>11.782.044.942</b>

Các cải tiến tiết kiệm năng lượng:

- ❖ Đầu tư máy móc nén khí mới có lắp inverter thay thế các máy nén khí cũ tốn hao nhiều điện
- ❖ Cải tạo hệ thống hút bụi, thay đổi đường ống phù hợp nhằm tiết kiệm năng lượng, cải tạo môi trường làm việc.
- ❖ Cải tạo nâng cấp hệ thống điện, loại bỏ các thiết bị kém an toàn, gây tổn hao điện, lắp đặt, nâng cấp hệ thống tụ bù, nâng cao chất lượng điện năng.
- ❖ Thay thế các bóng đèn điện thường bằng các loại bóng đèn LED, đèn tiết kiệm năng lượng.

## Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

**Chi nhánh Thủ Đức:** Không có vi phạm về bảo vệ môi trường trong năm 2017

### Nhà máy Tinh chế Đờ gỗ Xuất khẩu (Satimex)

Năm 2017, Satimex bị UBND quận 12 xử phạt vi phạm hành chính về bảo vệ môi trường **01 lần**.

- ❖ Tổng số tiền đã bị UBND quận 12 xử phạt vi phạm hành chính về bảo vệ môi trường với tổng số tiền là 30.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng*) do thông số CO trong khí thải vượt giá trị giới hạn **1,1 lần**.
- ❖ Nguyên nhân: Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp XNK Đông Dương là đơn vị đầu tư cung cấp hơi cho Satimex nằm trong phạm vi của Satimex nên Công ty bị liên đới trách nhiệm. Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp XNK Đông Dương đã chấp nhận nộp phạt theo quy định.

## Chính sách liên quan đến người lao động

Người lao động chính là yếu tố quyết định của quá trình sản xuất vật chất vì tất cả các yếu tố của quá trình sản xuất đều cần có bàn tay và khối óc của con người. Bởi vậy, để phát triển lực lượng sản xuất hiện đại, người lao động chính là yếu tố then chốt, giữ vai trò quan trọng bậc nhất. Bên cạnh đó, trong quá trình công nghiệp hóa hiện đại hóa, nguồn nhân lực không ngừng biến đổi và phát triển để đáp ứng như cầu ngày càng cao của sự phát triển. Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực, Công ty không ngừng cải tiến và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, từ việc xây dựng hệ thống các quy chế, chính sách từ khâu tuyển dụng, đào tạo, lương thưởng đến việc triển khai các tiêu chuẩn quản trị nguồn nhân lực tiên tiến trên thế giới.



### Chính sách phúc lợi cho CBCNV

Bên cạnh chính sách lương cơ bản, Công ty còn có các chế độ chính sách phúc lợi phù hợp với Bộ Luật Lao động, Luật BHXH, các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể: tham gia đầy đủ các chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn 24/24, khám sức khỏe định kỳ hàng năm, trang bị đồng phục và đồ bảo hộ an toàn lao động v.v...

Ngoài ra, Công ty còn có các hoạt động chăm lo đời sống của người lao động: thiết lập thời gian nghỉ ngơi phù hợp, cải thiện môi trường làm việc, tổ chức lắp đặt, bảo trì hệ thống xử lý nước uống cho công nhân và kiểm nghiệm nước định kỳ nhằm đảm bảo sức khỏe cho người lao động.

### Chính sách đào tạo

Để nâng cao năng suất lao động ngoài đầu tư vào máy móc thiết bị, Công ty còn tiến hành công tác quy hoạch và đào tạo cán bộ kế thừa trong năm, tiến hành sắp xếp, luân chuyển một số cán bộ chủ chốt tại các đơn vị nhằm tăng sức sáng tạo và hiệu quả trong công việc.

STT	Nội dung đào tạo	Số người
1	Đào tạo Internal trainer	9 cán bộ quản lý
2	Đào tạo an toàn lao động	866 nhân viên
3	Đào tạo nhận thức SA 8000	1076 nhân viên
4	Đào tạo phát triển tài năng trẻ	15 nhân viên
5	Sơ cấp cứu	40 nhân viên
6	Phương pháp tư duy và giải quyết vấn đề	30 nhân viên
7	Kỹ năng Coaching đối với Team Leader	10 nhân viên
8	Đào tạo thực tập Phương án PCCC, cứu hộ, cứu nạn	110 nhân viên
9	Phương pháp quản lý bản thân	45 nhân viên

## Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng

Trách nhiệm cộng đồng của doanh nghiệp là một biểu hiện của đạo đức kinh doanh, là việc thực hiện hóa các quy tắc, chuẩn mực của đạo đức kinh doanh thành những hành động thực tế, đóng góp cho cộng đồng và xã hội. Nhiều năm qua, Công ty xác định các dự án trách nhiệm cộng đồng là hoạt động không thể thiếu trên con đường phát triển kinh doanh của mình. Trong đó, Công ty xác định, phạm vi thực hiện dự án là hướng đến cộng đồng chung, nhất là địa phương nơi doanh nghiệp hoạt động.



*“ Không chỉ quan tâm đến kinh doanh, tại Savimex, chúng tôi luôn cố gắng sẻ chia nhiều nhất có thể ”*



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH



**Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2017**



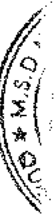
**Faster – Better – Cheaper**



*Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán*

**CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ  
VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX**

*Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính 2017 kết thúc vào ngày 31/12/2017  
đã được kiểm toán*

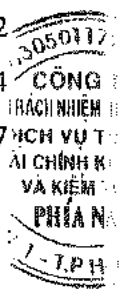


Được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**



<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>	03 - 05
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	06 - 07
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán	08 - 11
- Kết quả hoạt động kinh doanh	12 - 12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13 - 14
- Thuyết minh báo cáo tài chính	15 - 57



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính 2017 kết thúc vào ngày 31/12/2017.

### I. CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 16, ngày 22/08/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 126.666.110.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2017 126.666.110.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Sản xuất kinh doanh và chế biến gỗ, kinh doanh xuất nhập khẩu, xây dựng và trang trí nội thất.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Kinh doanh chế biến gỗ, sản xuất bao bì, trang trí nội thất, xây dựng và kinh doanh địa ốc.

### II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2017 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

### III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2017 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

### IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

#### *Hội đồng Quản trị:*

+ Ông Kim Jung Heon	Chủ tịch
+ Ông Lim Hong Jin	Phó Chủ tịch
+ Ông Kim Soung Gyu	Thành viên
+ Ông Kim Hyun Jun	Thành viên
+ Ông Trần Như Tùng	Thành viên
+ Bà Huỳnh Thị Thu Sa	Thành viên

#### *Ban Giám đốc:*

+ Ông Lim Hong Jin	Tổng Giám đốc
+ Ông Song Jun Hong	Giám đốc sản xuất
+ Ông Nguyễn Thành Lợi	Phó Giám đốc nhà máy



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### *Ban Kiểm soát:*

+ Bà Phạm Thị Thanh Thùy      Trưởng ban  
+ Ông Kim Dong Ju              Thành viên  
+ Ông Nguyễn Thanh Sơn        Thành viên

### *Đại diện theo pháp luật:*

Ông Lim Hong Jin

### *Kế toán trưởng:*

Bà Mai Thị Huyền Thanh

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

## V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

## VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2017 kết thúc vào ngày 31/12/2017. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ này.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

### VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH.

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 2017 kết thúc vào ngày 31/12/2017.

Duyệt, ngày 05 tháng 03 năm 2018

Thay mặt Hội đồng Quản trị  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Kim Jung Heon

Duyệt, ngày 05 tháng 03 năm 2018

TM. Ban Giám đốc  
Tổng Giám đốc



Lim Hong Jin

Số : 41./BCKT/TC/2018/AASCS

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** - Cổ đông Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX  
- Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX  
- Ban Giám đốc Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX, được lập ngày 05 tháng 03 năm 2018 từ trang 8 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



TP. HCM, ngày 05 tháng 3 năm 2018  
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)  
Phó Tổng Giám đốc



*[Handwritten signature in blue ink]*

**Lê Văn Tuấn**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0479-2018-142-1

**Kiểm toán viên**

*[Handwritten signature in purple ink]*

**Dương Thị Quỳnh Hoa**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0424-2018-142-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>274.688.309.056</b>	<b>237.055.664.030</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>10.231.787.728</b>	<b>10.469.211.458</b>
1. Tiền	111		10.231.787.728	10.469.211.458
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>92.269.879.321</b>	<b>78.874.750.602</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	124.973.903.505	114.335.328.024
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		7.225.589.215	2.459.654.739
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4.1	7.233.026.132	8.195.941.477
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(47.162.639.531)	(46.116.173.638)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>107.065.907.077</b>	<b>99.224.460.447</b>
1. Hàng tồn kho	141		112.055.800.823	103.923.719.914
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(4.989.893.746)	(4.699.259.467)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45.120.734.930</b>	<b>28.487.241.523</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.1	2.434.042.910	772.248.192
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		41.993.062.770	26.460.705.711
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	V.14.2	693.629.250	1.254.287.620
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>218.931.436.460</b>	<b>214.674.205.655</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>891.600.000</b>	<b>891.600.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4.2	891.600.000	891.600.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>66.111.897.807</b>	<b>67.751.122.818</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	61.942.753.663	63.460.118.543
- Nguyên giá	222		177.215.141.662	167.951.213.879
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(115.272.387.999)	(104.491.095.336)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	4.169.144.144	4.291.004.275
- Nguyên giá	228		6.934.883.449	6.894.883.449
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.765.739.305)	(2.603.879.174)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>16.033.843.106</b>	<b>16.675.237.010</b>
- Nguyên giá	231		20.153.227.987	20.153.227.987
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(4.119.384.881)	(3.477.990.977)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>104.315.033.968</b>	<b>116.243.009.190</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		92.751.430.899	88.796.066.260
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11.563.603.069	27.446.942.930
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>29.888.240.644</b>	<b>11.064.281.598</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		18.806.700.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.120.448.561	13.120.448.561
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.038.907.917)	(2.056.166.963)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.690.820.935</b>	<b>2.048.955.039</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.2	1.690.820.935	2.048.955.039
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>493.619.745.516</b>	<b>451.729.869.685</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>246.222.353.058</b>	<b>220.623.499.117</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>240.569.794.349</b>	<b>215.269.906.088</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	86.862.996.576	61.495.072.667
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		23.226.760.065	17.022.287.281
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.1	305.002.184	276.908.491
4. Phải trả người lao động	314		11.869.872.304	5.055.271.778
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.480.877.925	7.921.883.634
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		122.094.182	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.1	9.635.352.156	10.065.401.806
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12.1	101.687.683.882	114.216.761.964
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		321.735.908	158.899.300
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		(942.580.833)	(942.580.833)
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.652.558.709</b>	<b>5.353.593.029</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	3.213.383.825	3.213.383.825
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.2	2.439.174.884	2.140.209.204
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12.2	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>247.397.392.458</b>	<b>231.106.370.568</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>247.397.392.458</b>	<b>231.106.370.568</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		126.666.110.000	115.513.440.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		126.666.110.000	115.513.440.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		67.636.018.566	128.153.846.110
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ(*)	415		(7.315.281.096)	(7.315.281.096)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.881.607.088	13.881.607.088
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.091.038.981	(46.565.140.453)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.800.017.091	(49.365.157.544)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.291.021.890	2.800.017.091
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		27.437.898.919	27.437.898.919
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>493.619.745.516</b>	<b>451.729.869.685</b>

Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu



Cao Hoài Bích Liên

Kế toán trưởng



Mai Thị Huyền Thanh

Tổng Giám đốc



Lim Hong Jin

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	556.807.876.652	509.648.606.674
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	119.413.145	14.484.091
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		556.688.463.507	509.634.122.583
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	489.231.062.589	453.125.737.414
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		67.457.400.918	56.508.385.169
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.935.397.328	4.002.676.991
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	4.166.794.440	8.358.829.026
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.904.262.153	4.283.756.566
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8.1	14.502.765.064	13.732.914.277
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.2	39.737.086.642	35.762.559.458
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		12.986.152.100	2.656.759.399
11. Thu nhập khác	31	VI.6	3.456.988.010	770.556.787
12. Chi phí khác	32	VI.7	152.118.220	623.148.658
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		3.304.869.790	147.408.129
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		16.291.021.890	2.804.167.528
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	4.150.437
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		16.291.021.890	2.800.017.091
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.12	1.412	279
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.13	1.412	279

*Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2018*

Người lập biểu



Cao Hoài Bích Liên

Kế toán trưởng



Mai Thị Huyền Thanh

Trưởng Giám đốc



Lim Hong Jin

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>16.291.021.890</b>	<b>2.804.167.528</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.584.546.698	11.838.162.510
- Các khoản dự phòng	03		1.499.936.780	225.461.205
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		210.123.314	2.361.561.651
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.240.051.245)	(8.743.338.898)
- Chi phí lãi vay	06		2.904.262.153	4.283.756.566
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>28.249.839.590</b>	<b>12.769.770.562</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(29.303.702.932)	63.492.382.024
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(12.087.445.548)	26.264.116.321
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		38.152.281.722	(18.967.562.020)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(1.520.260.614)	948.954.350
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.900.734.127)	(4.325.606.217)
- Thuế TNDN đã nộp	15		-	(1.736.685.450)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.160.539.172
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(220.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>20.589.978.091</b>	<b>79.385.908.742</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(9.639.544.079)	(7.027.716.729)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		60.000.000	155.635.531
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(20.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.396.883.972	1.061.416.511
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(8.182.660.107)</b>	<b>(25.810.664.687)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		272.347.556.986	306.130.213.240
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(284.987.972.879)	(370.701.762.587)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(12.640.415.893)</b>	<b>(64.571.549.347)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(233.097.909)</b>	<b>(10.996.305.292)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	V.1	<b>10.469.211.458</b>	<b>21.465.050.810</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(4.325.821)	465.940
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	V.1	<b>10.231.787.728</b>	<b>10.469.211.458</b>

Người lập biểu



Cao Hoài Bích Liên

Kế toán trưởng



Mai Thị Huyền Thanh

Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc




Lim Hong Jin

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm 2017***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 16, ngày 22/08/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 126.666.110.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2017 126.666.110.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Sản xuất kinh doanh và chế biến gỗ, kinh doanh xuất nhập khẩu, xây dựng và trang trí nội thất.

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

Kinh doanh chế biến gỗ, sản xuất bao bì, trang trí nội thất, xây dựng và kinh doanh địa ốc.

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng****5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có****II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN****1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi..

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực đo Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:****a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### *c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác*

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

## 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

### *a. Chứng khoán kinh doanh*

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

**Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh:** phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

### *b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

**Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:** các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### *c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết*

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

**Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:** khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

### *d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**Dự phòng nợ phải thu khó đòi:** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

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

##### a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

##### b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền.

##### c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm 2017***d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 08 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 09 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Phần mềm máy tính	03 - 09 năm
- Bất động sản đầu tư	33 năm

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

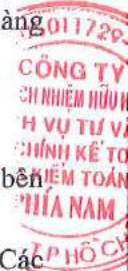
Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

### 10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

### 11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

*a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

*b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản*

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

### *c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá*

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

### *d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối*

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

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

## 13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

### *a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng*

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

### *b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### *c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

### *d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

### *e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác*

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

## 14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

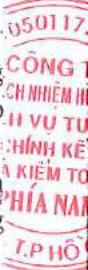
- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm 2017*

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

**15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

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

**16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

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

**17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

**18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

**19. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
- Đối với nợ phải thu nợ phải thu: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

- Đối với nợ phải trả : áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

### 20. Bên liên quan

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

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

### 21. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 22. Công cụ tài chính

#### a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;

- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;

- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dùng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

### *b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu*

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

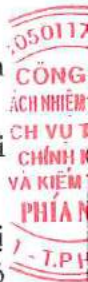
Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

**Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH)** : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

**Bù trừ các công cụ tài chính**: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Tiền mặt</b>	<b>248.450.783</b>	<b>36.129.307</b>
Tiền mặt VND	201.738.218	36.129.307
Tiền mặt USD	46.712.565	-
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>9.983.336.945</b>	<b>10.433.082.151</b>
Tiền gửi VND	656.450.031	9.461.946.268
Tiền gửi ngoại tệ	9.326.886.914	971.135.883
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.231.787.728</b>	<b>10.469.211.458</b>

#### Ghi chú:

- Tiền mặt tồn quỹ trên bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2017 khớp với biên bản kiểm kê thực tế.
- Tiền gửi Ngân hàng vào ngày 31/12/2017 trên bảng cân đối kế toán phù hợp với các xác nhận số dư của Ngân hàng.

#### 2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### 2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

###### a. Ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000

##### 2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

###### Đầu tư vào công ty con

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH MTV Đồ Gỗ Bình An	18.806.700.000		18.806.700.000			

###### Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công Ty Liên Doanh Champa - Savi	13.120.448.561	(2.038.907.917)	11.081.540.644	13.120.448.561	(2.056.166.963)	11.064.281.598

**Ghi chú:** Khoản mục trích lập dự phòng đầu tư của Công Ty Liên Doanh Champa - Savi chúng tôi dựa trên Báo cáo tài chính của Công ty lập (chưa được kiểm toán).

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

#### 3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>124.973.903.505</b>	<b>114.335.328.024</b>
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>		
<i>Công ty TNHH Japan New Furniture Việt Nam</i>	<i>1.923.085.432</i>	<i>1.095.885.746</i>
<i>Công ty CP Dệt May ĐT-TM Thành Công</i>	<i>2.014.307.826</i>	<i>141.098.819</i>
<i>Công ty CP XDCT và Địa Ốc Hồng Quang</i>	<i>8.700.000.000</i>	<i>8.700.000.000</i>
<i>Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt</i>	<i>-</i>	<i>3.795.028.073</i>
<i>Công ty CP ĐTXD &amp; May Thêu Tân Tiến</i>	<i>7.997.581.736</i>	<i>7.997.581.736</i>
<i>Công ty TNHH Scancom Việt Nam</i>	<i>672.433.047</i>	<i>3.514.793.251</i>
<i>Maszma Marketing Sdn Bhd (462852-H)</i>	<i>4.989.917.334</i>	<i>29.924.547.923</i>
<i>Pgm Products Llc</i>	<i>24.777.686.788</i>	<i>24.777.686.788</i>
<i>Butsurin Co., Ltd</i>	<i>3.462.553.582</i>	<i>4.565.090.976</i>
<i>Sati Furniture Pte. Ltd (Singapore)</i>	<i>7.295.626.424</i>	<i>3.602.071.514</i>
<i>MH&amp;CO.,Ltd</i>	<i>12.248.775.688</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>50.891.935.648</i>	<i>26.221.543.198</i>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

#### 4. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4.1. Ngắn hạn</b>	<b>7.233.026.132</b>	<b>-</b>	<b>8.195.941.477</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	109.104.637	-	108.578.329	-
- Tạm ứng	53.133.435	-	162.302.308	-
Trương Công Tâm	-	-	19.360.000	-
Nguyễn Lộc Kim Bào	21.420.000	-	-	-
Nguyễn Thị Hồng Hạnh	9.727.064	-	-	-
Hồ Thanh Tuấn	3.500.000	-	34.125.821	-
Nguyễn Huỳnh Tuấn Hùng	-	-	23.210.000	-
Nguyễn Thùy Mỹ Nhung	-	-	23.000.000	-
Các đối tượng khác	18.486.371	-	62.606.487	-
- Phải thu khác	7.070.788.060	-	7.925.060.840	-
+ Cty CP. ĐT XD và May thuê Tân Tiến	5.111.236.390	-	5.111.236.390	-
+ Ban Quản Lý DA Khu DC Bình Hòa	866.395.624	-	866.395.624	-
+ Cty CP Điện lực Sài Gòn ViNa	177.899.725	-	177.899.725	-
+ Các đối tượng khác	915.256.321	-	1.769.529.101	-
<b>4.2. Dài hạn</b>	<b>891.600.000</b>	<b>-</b>	<b>891.600.000</b>	<b>-</b>
- Tiền đặt cọc thuê nhà trọ cho công nhân	891.600.000	-	891.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>8.124.626.132</b>	<b>-</b>	<b>9.087.541.477</b>	<b>-</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

#### 5. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	47.162.639.531	-		46.493.485.848	15.735.513.574	
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>						
+ Công ty CP XDCT và Địa Ốc Hồng Quang	8.700.000.000	-		8.700.000.000	8.700.000.000	
+ Maszma Marketing Sdn Bhd	189.341.772	-		156.661.036	156.661.036	
+ Pgm Products Llc	24.776.080.848	-		24.776.080.848	-	
+ Traba Industries	5.981.891.426	-		5.981.891.426	-	
+ C&V Resource Services, llc	1.912.477.085	-		1.912.477.085	1.912.477.085	
+ Các đối tượng khác	5.602.848.400	-		4.966.375.453	4.966.375.453	
<b>Cộng</b>	<b>47.162.639.531</b>	<b>-</b>		<b>46.493.485.848</b>	<b>15.735.513.574</b>	



#### 6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	45.395.091.779	1.264.210.653	36.552.999.086	1.477.737.980
- Công cụ, dụng cụ	102.689.508		107.715.080	
- Chi phí SXKD dở dang	38.632.078.328	759.828.726	30.177.002.752	759.828.726
- Thành phẩm	26.335.793.906	2.101.874.662	35.593.675.820	2.125.592.143
- Hàng hóa	1.590.147.302	863.979.705	1.492.327.176	336.100.618
<b>Cộng</b>	<b>112.055.800.823</b>	<b>4.989.893.746</b>	<b>103.923.719.914</b>	<b>4.699.259.467</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

#### 7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Chi phí SXKD dở dang dài hạn	92.751.430.899	92.751.430.899	88.796.066.260	88.796.066.260
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
+ Cao Ốc Nguyễn phúc Nguyên - Quận 3	36.666.716	36.666.716	36.666.716	36.666.716
+ KDC Phú Thuận - Quận 7	2.827.959.637	2.827.959.637	3.580.474.607	3.580.474.607
+ Chung cư Ngọc Lan - Quận 7	9.511.736.024	9.511.736.024	9.511.736.024	9.511.736.024
+ Dự án Đào Trí - Quận 7	69.513.408.488	69.513.408.488	69.513.408.488	69.513.408.488
+ KDC Tân Thới Hiệp - Quận 12	2.131.279	2.131.279	7.823.398	7.823.398
+ KDC Bình Trị Đông - Bình Chánh	10.675.420.700	10.675.420.700	5.961.848.972	5.961.848.972
+ Công trình Trường Cán Bộ- TP.HCM	184.108.055	184.108.055	184.108.055	184.108.055
- Xây dựng cơ bản dở dang	11.563.603.069	11.563.603.069	27.446.942.930	27.446.942.930
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
+ Mua sắm	-	-	-	-
+ Xây dựng cơ bản	11.472.293.069	11.472.293.069	27.446.942.930	27.446.942.930
+ Sửa chữa	91.310.000			
<b>Cộng</b>	<b>104.315.033.968</b>	<b>104.315.033.968</b>	<b>116.243.009.190</b>	<b>116.243.009.190</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của Công ty là các dự án, các công trình đang thi công,...nên tồn rất nhiều thời gian thực hiện, do đó không thể hoàn thành trong 1 chu kỳ, sản xuất kinh doanh thông thường.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

### 8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	56.415.708.608	100.424.128.260	8.364.244.302	1.600.695.634	1.146.437.075	167.951.213.879	
Số tăng trong kỳ	-	8.921.232.420	342.695.363	-	-	9.263.927.783	
- Mua trong kỳ	-	8.921.232.420	342.695.363	-	-	9.263.927.783	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-	
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-	
<b>Số giảm trong kỳ</b>							
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>56.415.708.608</b>	<b>109.345.360.680</b>	<b>8.706.939.665</b>	<b>1.600.695.634</b>	<b>1.146.437.075</b>	<b>177.215.141.662</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	43.447.733.788	53.044.266.673	5.959.271.802	1.442.351.901	597.471.172	104.491.095.336	
Số tăng trong kỳ	2.132.778.946	7.986.303.660	505.341.031	96.556.456	118.357.404	10.839.337.497	
- Khấu hao trong kỳ	2.132.778.946	7.945.065.828	505.341.031	79.749.456	118.357.404	10.781.292.665	
- Tăng khác	-	41.237.832	-	16.807.000	-	58.044.832	
<b>Số giảm trong kỳ</b>							
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	58.044.834	-	-	58.044.834	
- Giảm khác	-	-	58.044.834	-	-	58.044.834	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>45.580.512.734</b>	<b>61.030.570.333</b>	<b>6.406.567.999</b>	<b>1.538.908.357</b>	<b>715.828.576</b>	<b>115.272.387.999</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	12.967.974.820	47.379.861.587	2.404.972.500	158.343.733	548.965.903	63.460.118.543	
Tại ngày cuối kỳ	10.835.195.874	48.314.790.347	2.300.371.666	61.787.277	430.608.499	61.942.753.663	

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 17.581.556.107 đồng
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 63.284.875.809 đồng

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

### 9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	4.020.325.500	-	-	2.874.557.949	-	6.894.883.449
Số tăng trong kỳ	16.218.956.157	-	-	40.000.000	-	16.258.956.157
- Mua trong kỳ	-	-	-	40.000.000	-	40.000.000
- Tạo ra từ nội bộ	16.218.956.157	-	-	-	-	16.218.956.157
Số giảm trong kỳ	16.218.956.157	-	-	-	-	16.218.956.157
- Giảm do góp vốn	16.218.956.157	-	-	-	-	16.218.956.157
Số dư cuối kỳ	4.020.325.500	-	-	2.914.557.949	-	6.934.883.449
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	223.322.729	-	-	2.380.556.445	-	2.603.879.174
Số tăng trong kỳ	-	-	-	161.860.131	-	161.860.131
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	161.860.131	-	161.860.131
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	223.322.729	-	-	2.542.416.576	-	2.765.739.305
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	3.797.002.771	-	-	494.001.504	-	4.291.004.275
Tại ngày cuối kỳ	3.797.002.771	-	-	372.141.373	-	4.169.144.144

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.633.557.949 đồng





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Năm 2017

**10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>20.153.227.987</b>	-	-	<b>20.153.227.987</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	20.153.227.987	-	-	20.153.227.987
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>3.477.990.977</b>	<b>641.393.904</b>	-	<b>4.119.384.881</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	3.477.990.977	641.393.904	-	4.119.384.881
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>16.675.237.010</b>	<b>(641.393.904)</b>	-	<b>16.033.843.106</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	16.675.237.010	(641.393.904)	-	16.033.843.106
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

### 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>11.1. Ngắn hạn</b>	<b>2.434.042.910</b>	<b>772.248.192</b>
- CCDC xuất dùng	278.828.241	83.167.047
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, xây lắp, cải tạo	1.819.331.962	189.132.805
- Chi phí đồng phục	325.416.666	403.515.000
- Chi phí bảo hiểm	8.811.621	-
- Chi phí khác	1.654.420	96.433.340
<b>Cộng</b>	<b>2.434.042.910</b>	<b>772.248.192</b>
<b>11.2. Dài hạn</b>	<b>1.690.820.935</b>	<b>2.048.955.039</b>
- CCDC xuất dùng	745.168.298	330.307.764
- Chi phí sửa chữa, lắp đặt, cải tạo, thi công	669.044.947	1.324.316.637
- Chi phí phần mềm	163.893.403	266.837.629
- Chi phí khác	112.714.287	127.493.009
<b>Cộng</b>	<b>1.690.820.935</b>	<b>2.048.955.039</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

**12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH****12.1. Vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số trong kỳ			Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
- Vay ngân hàng	101.687.683.882	-	272.458.894.797	284.987.972.879	114.216.761.964	-	
+ Ngân hàng BIDV, chi nhánh TP.HCM	38.861.679.163	-	83.765.912.980	44.904.233.817	-	-	
+ Ngân hàng Vietcombank, TP.HCM	62.826.004.719	-	186.098.355.091	237.489.112.336	114.216.761.964	-	
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hồ Chí Minh	-	-	2.594.626.726	2.594.626.726	-	-	
<b>Tổng cộng</b>	<b>101.687.683.882</b>	<b>-</b>	<b>272.458.894.797</b>	<b>284.987.972.879</b>	<b>114.216.761.964</b>	<b>-</b>	

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Vietcombank - TP.HCM là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối kỳ
0024/FDI/17NH	9/11/2017	12 tháng	180.000.000.000	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	62.826.004.719
<b>Cộng</b>					<b>62.826.004.719</b>

Hình thức đảm bảo khoản vay : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q553359 do UBND TP HCM cấp ngày 13/07/2000 tại Phường Hiệp Thành, Quận 12, Tp HCM với diện tích 33.602 m2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0232/NHNT ngày 21/06/2013.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV, chi nhánh TP.HCM là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối kỳ
01/2017/93890/HETD	18/07/2017	12 tháng	150.000.000.000	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	38.861.679.163
<b>Cộng</b>					<b>38.861.679.163</b>

**Hình thức đảm bảo khoản vay:** Hợp đồng thế chấp số 16/2013/93890 ngày 15/4/2013 toàn bộ máy móc thiết bị của dự án đầu tư máy móc thiết bị năm 2013, Hợp đồng thế chấp số 32/2015/93890/HDBD ngày 24/2/2016, phụ lục số 01/2017/93890/SDBS : thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BX 134930 số vào sổ cấp GCN CT 42198 cấp ngày 14/2/2005, thửa đất số: 143, tờ bản đồ số 29, vị trí Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, TP. HCM (Lô C6), diện tích: 10.757,1 m<sup>2</sup>.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
+ Cty CP Đầu Tư XD & May Thêu Tân Tiến	14.193.859.700		14.193.859.700	
+ Cty CP Giấy Linh Xuân	2.355.147.850		3.215.841.420	
+ Treffert Coatings (SEA) SDN	331.635.445		244.468.330	
+ Maszma Marketing Sdn.Bhd	6.831.197.500		11.284.940.027	
+ Japan New Furniture Co.,Ltd	496.331.650		133.820.601	
+ Sati Furniture Pte.Ltd	197.664.456		51.061.679	
+ MZM Contract And Home Furnishing Pte., Ltd	14.950.406.865		-	
+ Công ty TNHH PTA Việt Nam	1.910.510.800		-	
+ Công ty TNHH T&I	6.733.979.560		6.092.059.490	
+ Các đối tượng khác	38.862.262.750		26.279.021.420	
<b>Cộng</b>	<b>86.862.996.576</b>	<b>-</b>	<b>61.495.072.667</b>	

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>14.1. Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	6.186.125.241	6.186.125.241	-
+ Thực nộp bằng tiền	-	138.221.860	138.221.860	-
+ Được khấu trừ	-	6.047.903.381	6.047.903.381	-
Thuế nhập khẩu	-	10.950.050		10.950.050
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-			
Thuế thu nhập cá nhân	275.142.731	3.689.249.175	3.670.339.772	294.052.134
Thuế tài nguyên	-			
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.182.267.711	1.182.267.711	
Thuế khác	1.765.760	228.590.913	230.356.673	
<b>Cộng</b>	<b>276.908.491</b>	<b>11.297.183.090</b>	<b>11.269.089.397</b>	<b>305.002.184</b>
<b>14.2. Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-			-
Thuế nhập khẩu	560.658.370	619.288.816	58.630.446	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	693.629.250			693.629.250
<b>Cộng</b>	<b>1.254.287.620</b>	<b>619.288.816</b>	<b>58.630.446</b>	<b>693.629.250</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

### 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
- Trích trước chi phí lãi vay	44.540.125	41.012.099
- Trích trước chi phí DA Bình Trị Đông	6.142.050.591	6.657.379.941
- Trích trước chi phí tiền thuê đất	505.136.736	252.568.368
- Chi phí hàng về nhưng chưa có hóa đơn	591.150.473	660.934.091
- Chi phí sửa chữa, khác	198.000.000	309.989.135
<b>Cộng</b>	<b><u>7.480.877.925</u></b>	<b><u>7.921.883.634</u></b>

### 16. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>16.1. Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	149.080.151	149.080.151
- KPCĐ	402.934.996	581.412.394
- BHYT, BHTN	58.752.764	28.265.268
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	253.600.000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	240.080.259	240.080.259
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.774.503.986	8.812.963.734
+ Tổng Cty TM Sài Gòn - TNHH MTV (Satra)	7.833.304.933	7.833.304.933
+ Phí bảo trì chung cư Ngọc Lan	130.409.196	214.559.196
+ Các đối tượng khác	810.789.857	765.099.605
<b>Cộng</b>	<b><u>9.635.352.156</u></b>	<b><u>10.065.401.806</u></b>
<b>16.2. Dài hạn</b>		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	2.439.174.884	2.140.209.204
+ Thuê nhà 194 Nguyễn Công Trứ	1.945.174.884	1.497.549.204
+ Công ty IN DI CO thuê 741 Hậu Giang	255.000.000	255.000.000
+ Thu tiền ký quỹ bảo hành công trình	234.000.000	382.660.000
+ Thu tiền đặt cọc mua hàng	5.000.000	5.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.439.174.884</u></b>	<b><u>2.140.209.204</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	3.213.383.825	3.213.383.825
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
<b>Cộng</b>	<u><u>3.213.383.825</u></u>	<u><u>3.213.383.825</u></u>

**Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng**

<b>Đối tượng</b>	<b>Hợp đồng</b>	<b>Số cuối năm</b>
Lý Trường Chiến	04/SAV/TTXD/HĐ-NL	3.213.383.825

**Ghi chú:** khách hàng không đồng ý nhận căn hộ do chưa thống nhất về vị trí của căn hộ.**18. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	-
Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	-	(4.150.437,00)
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	-
Khoản hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	-	-
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>99.634.500.000</b>	<b>144.032.786.110</b>	<b>(7.315.281.096)</b>	<b>13.977.426.548</b>	<b>-</b>	<b>27.437.898.919</b>	<b>(49.365.157.544)</b>	<b>228.402.172.937</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	-	2.800.017.091	2.800.017.091
- Tăng vốn trong năm trước	15.878.940.000	-	-	-	-	-	-	15.878.940.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chuyển nguồn VCSH	-	15.878.940.000	-	-	-	-	-	15.878.940.000
- Giảm khác	-	-	-	95.819.460	-	-	-	95.819.460
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>115.513.440.000</b>	<b>128.153.846.110</b>	<b>(7.315.281.096)</b>	<b>13.881.607.088</b>	<b>-</b>	<b>27.437.898.919</b>	<b>(46.565.140.453)</b>	<b>231.106.370.568</b>
<b>(Số dư đầu kỳ năm nay)</b>	<b>11.152.670.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.291.021.890</b>	<b>16.291.021.890</b>
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng vốn trong năm nay	11.152.670.000	-	-	-	-	-	-	11.152.670.000
- Xóa lỗ lũy kế	-	-	-	-	-	-	49.365.157.544	49.365.157.544
- Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dùng thặng dư vốn cổ phần xóa lỗ lũy kế	-	49.365.157.544	-	-	-	-	-	49.365.157.544
- Dùng thặng dư vốn cổ phần phát hành cổ phiếu thường chi trả cổ tức	-	11.152.670.000	-	-	-	-	-	11.152.670.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>126.666.110.000</b>	<b>67.636.018.566</b>	<b>(7.315.281.096)</b>	<b>13.881.607.088</b>	<b>-</b>	<b>27.437.898.919</b>	<b>19.091.038.981</b>	<b>247.397.392.458</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

### 19.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- E.Land Asia Holdings (Singapore)	51.879.160.000	47.162.880.000
- Cty CP Chứng Khoán Bản Việt	24.217.970.000	22.016.340.000
- Các cổ đông khác	50.568.980.000	46.334.220.000
<b>Cộng</b>	<b>126.666.110.000</b>	<b>115.513.440.000</b>
(*) Thặng dư vốn cổ phần	67.636.018.566	128.153.846.110
(*) Cổ phiếu ngân quỹ (số lượng: 395.770 CP)	(7.315.281.096)	(7.315.281.096)

### 19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2017	Năm 2016
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	115.513.440.000	99.634.500.000
+ Vốn góp tăng trong năm	11.152.670.000	15.878.940.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	126.666.110.000	115.513.440.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

### 19.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.666.611	11.551.344
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.666.611	11.551.344
+ Cổ phiếu phổ thông	12.666.611	11.551.344
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	395.770	395.770
+ Cổ phiếu phổ thông	395.770	395.770
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.270.841	11.155.574
+ Cổ phiếu phổ thông	12.270.841	11.155.574
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

### 19.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	13.881.607.088	13.881.607.088
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

## 20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 20.1. Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	413.570,98	42.745,83

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

##### 1.1. Doanh thu

- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm
- Doanh thu bán bất động sản
- Doanh thu bất động sản đầu tư
- Doanh thu bán hàng, trang trí nội thất
- Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Doanh thu khác

	Năm 2017	Năm 2016
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	489.337.699.379	462.154.674.772
- Doanh thu bán bất động sản	17.849.998.753	20.899.179.021
- Doanh thu bất động sản đầu tư	7.919.061.378	11.606.857.795
- Doanh thu bán hàng, trang trí nội thất	37.255.324.649	12.380.024.449
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.382.060.687	2.607.870.637
- Doanh thu khác	3.063.731.806	-
<b>Cộng</b>	<b>556.807.876.652</b>	<b>509.648.606.674</b>

#### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Hàng bán bị trả lại

##### Cộng

	Năm 2017	Năm 2016
- Hàng bán bị trả lại	119.413.145	14.484.091
<b>Cộng</b>	<b>119.413.145</b>	<b>14.484.091</b>

#### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm
- Giá vốn bán bất động sản
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư
- Giá vốn bán hàng, trang trí nội thất
- Giá vốn cung cấp dịch vụ
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Giá vốn bán hàng khác

##### Cộng

	Năm 2017	Năm 2016
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	435.375.347.213	416.358.738.926
- Giá vốn bán bất động sản	17.293.114.216	18.531.754.137
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.475.973.003	3.064.645.588
- Giá vốn bán hàng, trang trí nội thất	31.181.110.464	13.790.352.430
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.403.393.063	1.348.718.696
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	144.746.718	31.527.637
- Giá vốn bán hàng khác	1.357.377.912	-
<b>Cộng</b>	<b>489.231.062.589</b>	<b>453.125.737.414</b>

#### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện

##### Cộng

	Năm 2017	Năm 2016
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.575.048.356	1.061.416.511
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.360.348.972	2.941.260.480
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.935.397.328</b>	<b>4.002.676.991</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

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

Đơn vị tính: VND

#### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
- Lãi tiền vay	2.904.262.153	4.283.756.566
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	708.003.285	1.985.424.947
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	561.857.059	2.099.082.057
- Chi phí tài chính khác	9.930.989	23.550.839
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	(17.259.046)	(32.985.383)
+ Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(17.259.046)	(32.985.383)
<b>Cộng</b>	<b>4.166.794.440</b>	<b>8.358.829.026</b>

#### 6. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	60.000.000	671.668.589
- Thu từ bồi thường	565.484.862	-
- Thu từ khoản đầu tư (lãi góp vốn vào công ty con)	2.587.743.843	-
- Khách hàng đền bù tiền nguyên liệu	-	48.160.004
- Các khoản khác	243.759.305	50.728.194
<b>Cộng</b>	<b>3.456.988.010</b>	<b>770.556.787</b>

#### 7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính bảo vệ môi trường	-	49.056.960
- Phạt vi phạm hành chính, vi phạm hợp đồng	103.812.613	41.292.300
- Kết chuyển công nợ lâu năm, thừa thiếu thanh toán	-	237.517.127
- Chênh lệch thanh toán hợp đồng	-	232.492.651
- Các khoản khác	48.305.607	62.789.620
<b>Cộng</b>	<b>152.118.220</b>	<b>623.148.658</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

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

Đơn vị tính: VND

#### 8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí nguyên, vật liệu	-	16.968.000
- Chi phí công cụ, dụng cụ	19.266.370	-
- Chi phí nhân công	1.211.067.972	848.931.878
- Chi phí khấu hao	97.308.948	123.000.220
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.609.810.986	12.586.253.759
- Chi phí bằng tiền khác	243.574.880	157.760.420
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa	321.735.908	-
<b>Cộng</b>	<b>14.502.765.064</b>	<b>13.732.914.277</b>
<b>8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nguyên, vật liệu	-	46.275.206
- Chi phí công cụ, dụng cụ	252.397.235	212.761.680
- Chi phí nhân công	28.789.151.444	23.578.526.203
- Chi phí khấu hao	1.057.658.531	1.216.248.461
- Thuế, phí, lệ phí	27.010.455	116.574.927
- Chi phí dự phòng	1.046.465.893	68.019.651
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.004.422.215	4.653.794.877
- Chi phí bằng tiền khác	3.559.980.869	5.870.358.453
<b>Cộng</b>	<b>39.737.086.642</b>	<b>35.762.559.458</b>

#### 9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ(\*)

	Năm 2017	Năm 2016
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	314.857.745.703	318.207.712.474
- Chi phí nhân công	133.944.302.709	114.222.666.865
- Chi phí công cụ dụng cụ	12.483.930.149	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	11.576.387.286	11.517.465.558
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.829.651.731	47.511.358.906
- Chi phí bằng tiền khác	30.320.728.789	13.043.869.696
<b>Cộng</b>	<b>556.012.746.367</b>	<b>504.503.073.499</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố đơn vị lập không bao gồm chi phí dự phòng phải thu khó đòi, chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

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

Đơn vị tính: VND

#### 10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Cộng</b>	-	-
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:</i>		
	Năm 2017	Năm 2016
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.291.021.890	2.804.167.528
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	639.077.199	1.271.776.041
+ Các khoản điều chỉnh tăng	639.077.199	1.271.776.041
<i>Chi phí phạt chậm nộp, vi phạm hành chính</i>	103.812.613	90.349.260
<i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>	462.364.750	1.181.426.781
<i>Lỗ CLTG cuối kì (TGNH, phải thu)</i>	72.899.836	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	-	-
- Tổng thu nhập trước chuyển lỗ	16.930.099.089	4.075.943.569
- Chuyển lỗ các năm trước	(26.709.203.399)	(30.785.146.968)
- Tổng thu nhập chịu thuế	-	-
<i>Trong đó: - Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản</i>	-	-
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	-	-
+ Thuế TNDN hoãn lại năm nay (thuế suất 20%)	-	-

#### 11. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm 2017	Năm 2016
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	4.150.437
<b>Cộng</b>	-	4.150.437

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

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

Đơn vị tính: VND

#### 12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	16.291.021.890	2.800.017.091
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	11.540.570	10.052.342
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.412</b>	<b>279</b>

#### 13. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	16.291.021.890	2.800.017.091
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	11.540.570	10.052.342
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.412</b>	<b>279</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không phát sinh
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng: không phát sinh
3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	<u>Năm 2017</u>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	272.347.556.986
4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	<u>Năm 2017</u>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(284.987.972.879)

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

*a) Cam kết thuê hoạt động*

Các khoản thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê và lãi trả chậm 3%/năm đối với 26,101m<sup>2</sup> tại cụm Công Nghiệp Nhì Xuân với giá thuê đất tạm tính 13,000 đồng/m<sup>2</sup>/năm nhân với hệ số vị trí đất từng lô. Hợp đồng thuê đất được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12 tháng 06 năm 2007.

*b) 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 & Xuất Nhập Khẩu Savimex về việc hợp tác đầu tư dự án chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, Quận 7, Tp HCM. 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%.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không có

3. Thông tin về các bên liên quan:

**3.1. Bên có liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Eland Asia Holding	Thành viên góp vốn



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

### 3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
Lương, thưởng của Ban GD	11.122.864.127	2.940.743.520





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

#### 4. Thông tin về 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 03 bộ phận hoạt động chủ yếu như sau:

- + Bộ phận sản xuất: 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.

	Sản xuất gỗ	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản					
Tài sản bộ phận	164.702.847.081	72.253.781.738	256.663.116.697	-	493.619.745.516
Tổng tài sản hợp nhất	164.702.847.081	72.253.781.738	256.663.116.697	-	493.619.745.516
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	117.932.640.827	53.655.084.208	74.634.628.023	-	246.222.353.058
Tổng nợ phải trả hợp nhất	117.932.640.827	53.655.084.208	74.634.628.023	-	246.222.353.058

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

	Sản xuất gỗ	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ khác	Tổng cộng
	Từ 01/01/2017 đến 12/31/2017	Từ 01/01/2017 đến 12/31/2017	Từ 01/01/2017 đến 12/31/2017	Từ 01/01/2017 đến 12/31/2017
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>529.696.879.554</b>	<b>18.737.628.712</b>	<b>8.373.368.386</b>	<b>556.807.876.652</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Các khoản giảm trừ	-	119.413.145	-	119.413.145
Doanh thu thuần	529.696.879.554	18.618.215.567	8.373.368.386	556.688.463.507
<b>Tổng chi phí:</b>	<b>499.027.528.612</b>	<b>25.057.162.589</b>	<b>19.386.223.094</b>	<b>543.470.914.295</b>
Giá vốn đã loại giao dịch nội bộ	468.581.954.211	17.655.841.205	2.993.267.173	489.231.062.589
- Giá vốn	468.581.954.211	17.655.841.205	2.993.267.173	489.231.062.589
- Giá vốn đã loại trừ của bộ phận				
Chi phí bán hàng không phân bổ	13.023.421.196	53.181.818	1.426.162.050	14.502.765.064
Chi phí quản lý không phân bổ	17.422.153.205	7.348.139.566	14.966.793.871	39.737.086.642
- Chi phí quản lý	17.422.153.205	7.348.139.566	14.966.793.871	39.737.086.642
- Chi phí quản lý loại trừ bộ phận				
Doanh thu từ các khoản đầu tư (tài chính)	592.828.897	858.299	3.341.710.132	3.935.397.328
Chi phí tài chính	3.443.602.571	22.824.389	700.367.480	4.166.794.440
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>27.818.577.268</b>	<b>(6.460.913.112)</b>	<b>(8.371.512.056)</b>	<b>12.986.152.100</b>
Phần lợi nhuận trong các Công ty liên doanh				
Lãi / Lỗ khác	438.132.892	2.334.915	2.864.401.983	3.304.869.790
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>28.256.710.160</b>	<b>(6.458.578.197)</b>	<b>(5.507.110.073)</b>	<b>16.291.021.890</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Sản xuất gỗ	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ khác	Tổng cộng
<i>Từ 01/01/2017 đến</i>	<i>Từ 01/01/2017 đến</i>	<i>Từ 01/01/2017 đến</i>	<i>Từ 01/01/2017 đến</i>
<i>12/31/2017</i>	<i>12/31/2017</i>	<i>12/31/2017</i>	<i>12/31/2017</i>
-	-	-	-
28.256.710.160	(6.458.578.197)	(5.507.110.073)	16.291.021.890

Thu nhập thuế thu nhập DN hoãn lại

Lợi nhuận sau thuế trong kỳ

### 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 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

### 5. Quản lý rủi ro của Công ty:

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

#### 5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường 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 sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

##### a. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

##### Độ nhạy về ngoại tệ

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

Giá trị ghi sổ 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
Tiền gửi có gốc ngoại tệ	9.326.886.914	
Tiền gửi có kỳ hạn có gốc ngoại tệ	-	
Công nợ phải thu, phải trả khách hàng có gốc ngoại tệ	100.427.025.310	(30.844.678.288)
<b>Cộng</b>	<b>109.753.912.224</b>	<b>(30.844.678.288)</b>

##### Phân tích độ nhạy

Công ty chủ yếu chịu ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá của đồng dolla Mỹ



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Nếu tỷ giá đồng ngoại tệ so với đồng Việt Nam tăng 10% thì tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ của Công ty sẽ tăng tương ứng như sau:

Tiền gửi ngoại tệ sau khi cân trừ	78.909.233.936
Tỷ giá tăng	10%
<b>Thay đổi Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>7.890.923.394</b>

### **b. Rủi ro lãi suất**

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

### **c. Rủi ro về giá**

#### **Rủi ro về giá cổ phiếu:**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

#### **Rủi ro về giá bất động sản:**

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

### **5.2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

#### **a. Đối với khoản phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

### *b. Đối với tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### 5.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Giám đốc cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	101.687.683.882	-	-	101.687.683.882
Phải trả người bán	86.862.996.576	-	-	86.862.996.576
Chi phí phải trả	7.480.877.925	-	-	7.480.877.925
Các khoản phải trả khác	9.635.352.156	2.439.174.884	-	12.074.527.040
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	114.216.761.964	-	-	114.216.761.964
Phải trả người bán	61.495.072.667	-	-	61.495.072.667
Chi phí phải trả	7.921.883.634	-	-	7.921.883.634
Các khoản phải trả khác	10.065.401.806	2.140.209.204	-	12.205.611.010

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### *Tài sản đảm bảo*

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

## 6. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.231.787.728	10.469.211.458	10.231.787.728	10.469.211.458
Phải thu khách hàng	124.973.903.505	114.335.328.024	124.973.903.505	114.335.328.024
Trả trước cho người bán	7.225.589.215	2.459.654.739	7.225.589.215	2.459.654.739
Các khoản phải thu khác	8.124.626.132	9.087.541.477	8.124.626.132	9.087.541.477
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	86.862.996.576	61.495.072.667	86.862.996.576	61.495.072.667
Người mua trả tiền trước	23.226.760.065	17.022.287.281	23.226.760.065	17.022.287.281
Vay và nợ	101.687.683.882	114.216.761.964	101.687.683.882	114.216.761.964
Phải trả người lao động	11.869.872.304	5.055.271.778	11.869.872.304	5.055.271.778
Chi phí phải trả	7.480.877.925	7.921.883.634	7.480.877.925	7.921.883.634
Các khoản phải trả khác	12.074.527.040	12.205.611.010	12.074.527.040	12.205.611.010

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý: giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá lại vào ngày cuối năm. Tuy nhiên, Ban Giám đốc cho rằng không có sự chênh lệch trọng yếu về giá trị ghi sổ với giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính của nó tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

7. **Điều chỉnh trong Báo cáo tài chính năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay:** không c

8. **Thông tin về hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

### 9. Số liệu so sánh


Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016 và Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm 2016 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu



Cao Hoài Bích Liên

Kế toán trưởng



Mai Thị Huyền Thanh

Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Lim Hong Jin





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2018

**Tổng Giám đốc**  
  
  
**Lâm Hồng Jin**