

**CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014**

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4-5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6-9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12-30

N:0300
C
TRÁCH
KIẾ
AFC
TNI-T

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
Số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
Năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Hội đồng thành viên của Công ty hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

1. Công ty

Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") là một doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo quyết định số 179/2004/QĐ-UB ngày 22 tháng 7 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty Nhà nước số 4106000093 đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 01 năm 2005.

Từ ngày 04 tháng 01 năm 2011 Công ty được chuyển đổi sang loại hình Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn hoạt động theo hình thức Công ty mẹ - Công ty con theo quyết định số 2988/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 7 tháng 7 năm 2010. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một Thành Viên mã số doanh nghiệp: 0301086836 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 01 năm 2011.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 518.738.800.000 VND.

Văn phòng chính của Công ty được đặt tại Số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; chi tiết: đầu tư, kêu gọi đầu tư, liên doanh xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và khu chế xuất. Kinh doanh và cho thuê nhà ở;
- Đúc sắt, thép (không hoạt động tại trụ sở);
- Đúc kim loại màu (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đầu (không hoạt động tại trụ sở);
- Buôn bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Sửa chữa máy móc, thiết bị, chi tiết: sửa chữa thiết bị bốc xếp vận tải (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Sửa chữa thiết bị điện (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Sản xuất động cơ, tua bin (trừ động cơ máy bay, ô tô, mô tô và xe máy) (không hoạt động tại trụ sở);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu; chi tiết: Làm đạu diện việt Nam trong Công ty liên doanh khai thác kinh doanh khu chế xuất Sài Gòn Linh Trung (Sepzone-Linh Trung). Tổ chức sản xuất – kinh doanh, khai thác các loại dịch vụ cảng khu công nghiệp Cát Lái. Dịch vụ chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; chi tiết: Tổ chức sản xuất – kinh doanh các loại dịch vụ theo yêu cầu phát triển khu chế xuất và khu công nghiệp Cát Lái. Kinh doanh cảng biển;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; chi tiết: kinh doanh dịch vụ vận chuyển, bốc xếp, kho, bãi, kho ngoại quan, dịch vụ hàng hải;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu; chi tiết: đầu tư tài chính;

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu; chi tiết: mua bán các loại nguyên vật liệu trong sản xuất công nghiệp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; chi tiết: mua bán vật liệu xây dựng;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; chi tiết: mua bán hàng trang trí nội thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; chi tiết: mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống; chi tiết: mua bán hàng nông lâm sản;
- Bán buôn thực phẩm; chi tiết: mua bán hàng thủy hải sản;
- Bán buôn đồ uống; chi tiết: mua bán rượu, bia, nước giải khát;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ; chi tiết: mua bán thuốc lá nội;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; chi tiết: kinh doanh nhà hàng ăn uống;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề; chi tiết: đầu tư khu du lịch và các dịch vụ thể thao, du thuyền, dịch vụ vui chơi giải trí;
- Sửa chữa thiết bị khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Sản xuất máy bơm, máy nén, vòi và van khác (không hoạt động tại trụ sở);

2. Các thành viên Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng thành viên

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Quý	Việt Nam	Chủ tịch
Ông Vũ Xuân Đức	Việt Nam	Thành viên (từ nhiệm từ ngày 1 tháng 10 năm 2014)
Ông Phạm Văn Uẩn	Việt Nam	Thành viên
Ông Lê Hoàng Minh	Việt Nam	Thành viên
Ông Đoàn Hoài Nhân	Việt Nam	Thành viên (từ nhiệm từ ngày 10 tháng 3 năm 2014)
Ông Trần Anh Thái Lan	Việt Nam	Thành viên (bỏ nhiệm từ ngày 6 tháng 6 năm 2014)

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Vũ Xuân Đức	Việt Nam	Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2014)
Ông Nguyễn Trọng Đức	Việt Nam	Quyền Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm từ ngày 1 tháng 10 năm 2014)
Bà Trần Thị Nam	Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
Số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
Năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty tuân thủ các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty 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.

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng thành viên 

Ông NGUYỄN VĂN QUÍ
Chủ tịch
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015

Số: 177/2015/BCKT-HCM.00602

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Phát triển khu công nghiệp Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23 tháng 03 năm 2015, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã nêu ở mục 4.9 thuyết minh báo cáo tài chính, Chúng tôi thực hiện kiểm toán nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty theo các thủ tục kiểm toán Báo cáo tài chính thông thường mà không xem xét việc kiểm tra quyết toán khối lượng các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành. Vì vậy, giá trị các công trình xây dựng cơ bản này có thể thay đổi khi có quyết toán chính thức.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Phát triển khu công nghiệp Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Phát triển khu công nghiệp Sài Gòn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt kiểm toán, báo cáo kiểm toán phát hành ngày 30 tháng 3 năm 2013 đưa ra ý kiến ngoại trừ:

1. Khối lượng công trình xây dựng cơ bản hoàn thành do chưa có biên bản quyết toán.
2. Chưa tính ghi nhận doanh thu giá vốn đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất nền.



TRẦN ĐẮC NHA
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2013-009-1

DIỆP QUỐC BÌNH
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2200-2013-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

Số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		185.616.091.791	199.061.498.946
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	9.336.958.230	27.630.347.514
Tiền	111		9.166.958.230	2.530.347.514
Các khoản tương đương tiền	112		170.000.000	25.100.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130		158.424.226.743	159.808.583.134
Phải thu khách hàng	131	4.2	697.108.605	521.235.214
Trả trước cho người bán	132	4.3	110.146.572.093	102.148.897.893
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	4.4	67.566.422.004	82.724.195.775
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	4.4	(19.985.875.959)	(25.585.745.748)
Hàng tồn kho	140		6.434.786.352	6.434.786.352
Hàng tồn kho	141	4.5	6.434.786.352	6.434.786.352
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		11.420.120.466	5.187.781.946
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	908.640.791	2.186.526.548
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	4.14	2.157.259.292	2.958.807.398
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.6	8.354.220.383	42.448.000

CÔNG TY MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

Số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		573.931.831.074	575.774.496.598
Các khoản phải thu dài hạn	210		14.653.285.793	18.453.285.793
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218	4.7	14.653.285.793	18.453.285.793
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		367.880.535.130	354.678.090.586
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	19.160.611.183	27.951.221.870
Nguyên giá	222		32.458.592.636	42.257.245.659
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.297.981.453)	(14.306.023.789)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.9	348.719.923.947	326.726.868.716
Bất động sản đầu tư	240	4.10	-	15.469.020.219
Nguyên giá	241		-	17.961.210.790
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	(2.492.190.571)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.11	191.368.930.000	187.174.100.000
Đầu tư vào công ty con	251		49.326.830.000	45.132.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		146.971.100.000	146.971.100.000
Đầu tư dài hạn khác	258		15.330.000.000	15.330.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(20.259.000.000)	(20.259.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		29.080.151	-
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	29.080.151	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		759.547.922.865	774.835.995.544

395
T
H
O
Á
N
C

CÔNG TY MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

Số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		180.104.447.698	197.750.875.932
Nợ ngắn hạn	310		41.867.949.527	54.542.482.769
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	15.000.000.000
Phải trả cho người bán	312	4.13	982.231.800	873.732.130
Người mua trả tiền trước	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.14	174.567.367	-
Phải trả công nhân viên	315		1.142.088.291	1.993.642.683
Chi phí phải trả	316		-	190.229.042
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch nợ đọng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.15	38.819.173.703	17.410.400.150
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	15.436.162.474
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.16	749.888.366	3.638.316.290
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		138.236.498.171	143.208.393.163
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333		-	-
Vay và nợ dài hạn	334	4.17	7.999.000.000	30.600.940.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338	4.18	130.237.498.171	112.607.453.163
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		579.443.475.167	577.085.119.612
Vốn chủ sở hữu	410	4.19	579.219.129.167	576.860.773.612
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		518.738.800.000	518.783.800.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		18.144.098.750	19.090.879.544
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		42.336.230.417	38.986.094.068
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		224.346.000	224.346.000
Nguồn kinh phí	432		224.346.000	224.346.000
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		759.547.922.865	774.835.995.544

CÔNG TY MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

Số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		3.378.100.868	3.378.100.868
Ngoại tệ các loại	4.1	-	-
+ USD		4.569,14	4.564,28
+ EUR		-	5,30
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

NGUYỄN HỒNG LIÊN
Người lập

NGUYỄN THỊ LÊ ĐÀO
Kế toán trưởng



NGUYỄN TRỌNG ĐỨC
Quyền Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

Số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.095.956.180	3.410.154.895
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	4.095.956.180	3.410.154.895
Giá vốn hàng bán	11		(6.178.689.171)	1.993.420.719
Lợi nhuận gộp	20		10.274.645.351	1.416.734.176
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.2	69.462.999.635	124.887.627.661
Chi phí tài chính	22	5.3	1.013.300.175	16.251.171.011
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		242.465.750	165.704.338
Chi phí bán hàng	24		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.4	9.889.133.694	46.532.813.243
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		68.835.211.117	63.520.377.583
Thu nhập khác	31	5.5	1.030.990.435	295.577.273
Chi phí khác	32	5.6	8.630.458.945	179.689.708
Lợi nhuận khác	40		(7.599.468.510)	115.887.565
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		61.235.742.607	63.636.265.148
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	755.413.440	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		60.480.329.167	63.636.265.148

NGUYỄN HỒNG LIÊN
Người lập

NGUYỄN THỊ LÊ ĐÀO
Kế toán trưởng



NGUYỄN TRỌNG ĐỨC
Quyền Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2015


CÔNG TY MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

Số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	2014 VND	2013 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	61.235.742.607	63.636.265.148
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.335.792.445	2.773.070.626
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	(5.599.869.789)	28.860.419.451
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(71.505.986.594)	(124.050.896.525)
Chi phí lãi vay	06	242.465.750	165.704.338
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	(13.291.855.581)	(28.615.436.962)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(914.300.340)	(31.852.636.995)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	8.321.744.519
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	7.720.783.246	5.221.587.839
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(29.080.151)	2.698.066.078
Tiền lãi vay đã trả	13	(242.465.750)	(4.312.180.477)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(580.846.073)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	220.000.000	191.892.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.995.756.278)	(1.647.281.839)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(10.113.520.927)	(49.994.245.837)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(4.031.844.441)	(8.692.030.334)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	270.000.000	295.577.273
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.194.830.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	100.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	80.664.802.262	55.564.899.860
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	72.708.127.821	47.268.446.799
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	22.601.940.000	45.795.669.400
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(60.203.880.000)	(24.191.729.400)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(43.286.056.178)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(80.887.996.178)	21.603.940.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	(18.293.389.284)	18.878.140.962
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	27.630.347.514	8.752.206.552
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	9.336.958.230	27.630.347.514


 NGUYỄN HỒNG LIÊN
 Người lập


 NGUYỄN THỊ LÊ ĐÀO
 Kế toán trưởng


 NGUYỄN TRỌNG ĐỨC
 Quyền Tổng Giám đốc

300
 CỘ
 CH N
 KIẾ
 C VI
 - TP.

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") là một doanh nghiệp Nhà nước hoạt động theo hình thức Công ty mẹ - Công ty con theo quyết định số 179/2004/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty Nhà nước số 4106000093 đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 01 năm 2005.

Từ ngày 04 tháng 01 năm 2011 Công ty được chuyển thành Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một Thành Viên mã số doanh nghiệp: 0301086836 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 01 năm 2011 và đã được điều chỉnh lần thứ tư ngày 16 tháng 10 năm 2014.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 518.738.800.000 VND.

Văn phòng chính của Công ty được đặt tại số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, tổng số nhân viên của Công ty là 35 người, trong đó nhân viên quản lý 6 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 35 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những năm trước.

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

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là VND.

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, số dư các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc là đơn vị tiền tệ khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại công bố vào ngày này.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

8995
T
HỮU
TOÁN
T
C

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

3.3 Đầu tư

Đầu tư ngắn hạn và đầu tư dài hạn được thể hiện bằng giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Dự phòng sẽ được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi do sự kiện khách quan xảy ra sau khi khoản dự phòng được lập. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc thì 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

3.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định. Những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	Năm 25
Máy móc thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị khác	03 - 05

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi/(lỗ) nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Phí hạ tầng cho thuê đất

Năm
45

3.9 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo nguyên giá.

3.10 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên hợp đồng lao động.

3.11 Các khoản trích theo lương

Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương căn bản theo hợp đồng lao động vào chi phí là 18% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương căn bản vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1.5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương căn bản vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

Kinh phí công đoàn được trích trên lương căn bản vào chi phí là 2%.

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

3.12 Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận trên cơ sở:

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ;
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.13 Chi phí lãi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong năm trừ khi 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 hóa). Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

3.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên Bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

Theo quy định hiện hành, các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Sự khác biệt giữa số thuế được quyết toán và số liệu của báo cáo tài chính (nếu có) sẽ được điều chỉnh sau khi có quyết toán.

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

3.15 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3.16 Các bên có 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 tài chính và hoạt động.

Trong năm tài chính này, các công ty và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty mẹ
Công ty CP Cơ khí và Đúc Kim Loại Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty CP Xây dựng và Thương Mại Thái Dương	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty TNHH Sepzone – Linh Trung (Việt Nam)	Tây Ninh	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Tiếp vận Hồng Ngọc (tên cũ: Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Rubimex)	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết

Các cá nhân được xem là các bên có liên quan: các nhân sự chủ chốt của Công ty (gồm các thành viên Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty).

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tiền tại quỹ - VND	131.595.598	72.211.934
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
- VND	8.938.286.684	2.361.979.834
- USD	97.075.948	96.014.194
- EUR	-	141.552
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	25.100.000.000
- Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát triển Nông Thôn – Chi nhánh Đông Sài Gòn	-	5.000.000.000
- Ngân hàng VP Bank – Chi nhánh Quận 1	-	20.000.000.000
- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn.	-	100.000.000
- Ngân hàng Shinhan	170.000.000	-
	9.336.958.230	27.630.347.514

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Chi tiết số dư các khoản tiền có gốc ngoại tệ vào ngày 31 tháng 12 năm 2014:		
	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND
Tiền gửi ngân hàng - USD	4.569,14	97.075.948
4.2 Phải thu khách hàng	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Bên thứ ba	697.108.605	521.235.214
4.3 Trả trước cho người bán	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Bên thứ ba	110.146.572.093	102.148.897.893
4.4 Các khoản phải thu khác	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Bên liên quan		
Công ty CP Xây dựng và Thương Mại Thái Dương	8.650.027	555.549.801
Công ty CP Cơ khí và Đúc Kim Loại Sài Gòn	19.849.160.959	25.038.845.974
Công ty TNHH Sepzone – Linh Trung (Việt Nam) – Cổ tức được chia	45.559.000.000	57.129.800.000
Công ty Cổ phần Tiếp vận Hồng Ngọc	1.909.782.000	-
Phải thu khác	239.829.018	-
	67.566.422.004	82.724.195.775
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Bên liên quan		
Công ty CP Xây dựng và Thương Mại Thái Dương	-	546.899.774
Công ty CP Cơ khí và Đúc Kim Loại Sài Gòn	19.849.160.959	25.038.845.974
Công ty CP tư vấn đầu tư xây dựng Việt Nam	136.715.000	-
	19.985.875.959	25.585.745.748
4.5 Hàng tồn kho	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Hàng hóa bất động sản	6.434.786.352	6.434.786.352

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

4.6 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tạm ứng cho nhân viên	-	30.448.000
Tiền ký cược ngắn hạn	24.000.000	12.000.000
Cầm cố tài sản cố định	8.330.220.383	-
	8.354.220.383	42.448.000

(*) Căn cứ theo hợp đồng số 6280LCP201200074 ngày 16/01/2012, các căn hộ được đem đi cầm cố làm tài sản đảm bảo cho Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn vay. Hiện nay, các căn hộ này đang được ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn - CN Đông Sài Gòn phát mãi.

4.7 Phải thu dài hạn của khách hàng

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Bên thứ 3 – Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	14.653.285.793	18.453.285.793

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Vào ngày 01/01/2014	26.889.874.914	12.482.142.188	2.665.774.938	219.453.619	42.257.245.659
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý tài sản	-	-	(565.301.416)	-	(565.301.416)
Giảm khác	(9.233.351.607)	-	-	-	(9.233.351.607)
Vào ngày 31/12/2014	17.656.523.307	12.482.142.188	2.100.473.522	219.453.619	32.458.592.636
Giá trị hao mòn lũy kế					
Vào ngày 01/01/2014	7.471.811.222	4.375.087.845	2.268.617.769	190.506.953	14.306.023.789
Khấu hao trong năm	927.585.440	853.374.146	173.960.951	6.680.000	1.961.600.537
Giảm khấu hao trong năm do thanh lý	-	-	(471.084.514)	-	(471.084.514)
Giảm khác	(2.498.558.359)	-	-	-	(2.498.558.359)
Vào ngày 31/12/2014	5.900.838.303	5.228.461.991	1.971.494.206	197.186.953	13.297.981.453
Giá trị còn lại					
Vào ngày 01/01/2014	19.418.063.692	8.107.054.343	397.157.169	28.946.666	27.951.221.870
Vào ngày 31/12/2014	11.755.685.004	7.253.680.197	128.979.316	22.266.666	19.160.611.183
<i>Trong đó: - Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>					
	2.241.652.483	1.167.411.852	186.053.619	3.595.117.954	

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
 số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản

	Số dư tại ngày 01/01/2014	Phát sinh trong năm	Kết chuyển chi phí	Kết chuyển khác	Số dư tại ngày 31/12/2014
	VND	VND	VND	VND	VND
Khu Cảng Cát Lái	232.553.098.259	10.910.757.713	-	(4.318.906.250)	239.144.949.722
Khu Dân cư Thạnh Mỹ Lợi	72.449.393.189	14.413.489.691	-	(12.647.132.236)	74.215.750.644
Khu văn phòng 6 ha	52.038.037	17.961.210.790	-	(2.993.323.853)	15.019.924.974
Cầu và đường vào cảng	8.790.338.607	-	-	-	8.790.338.607
Khu nhà ở CBCNV Tam Bình (Phường Bình Chiểu)	11.548.960.000	-	-	-	11.548.960.000
Dự án KDC vùng bổ sung phía Nam Bình Chánh	1.333.040.624	-	(1.333.040.624)	-	-
	326.726.868.716	43.285.458.194	(1.333.040.624)	(19.959.362.339)	348.719.923.947

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

4.10 Bất động sản đầu tư

	Phần RDC thuê 4.225m2 VND	Phần đất Tiếp Vận Xanh thuê VND	Phần RDC thuê thêm 3.198m2 VND	Phần RDC thuê thêm 1.008m2 VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Vào ngày 01/01/2014	4.291.856.400	9.396.372.000	3.248.605.152	1.024.377.238	17.961.210.790
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	(4.291.856.400)	(9.396.372.000)	(3.248.605.152)	(1.024.377.238)	(17.961.210.790)
Vào ngày 31/12/2014	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế					
Vào ngày 01/01/2014	849.429.923	1.125.607.066	355.316.200	161.837.385	2.492.190.574
Khấu hao trong năm	89.413.680	195.757.752	67.679.280	21.341.196	374.191.908
Giảm khấu hao trong năm	(938.843.603)	(1.321.364.818)	(422.995.480)	(183.178.581)	(2.866.382.482)
Vào ngày 31/12/2014	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại					
Vào ngày 01/01/2014	3.442.426.477	8.270.764.934	2.893.288.952	862.539.856	15.469.020.219
Vào ngày 31/12/2014	-	-	-	-	-

4.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Đầu tư vào công ty con	(a)	49.326.830.000	45.132.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(b)	146.971.100.000	146.971.100.000
Đầu tư dài hạn khác	(c)	15.330.000.000	15.330.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư	(d)	(20.259.000.000)	(20.259.000.000)
		191.368.930.000	187.174.100.000

(a) Chi tiết đầu tư vào công ty con

	31/12/2014 VND	%	01/01/2014 VND	%
Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn	20.259.000.000	68%	20.259.000.000	68%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương	29.067.830.000	71%	24.873.000.000	71%
	49.326.830.000		45.132.000.000	

(b) Chi tiết đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2014 VND	%	01/01/2014 VND	%
Công ty Liên doanh Khai thác và Kinh doanh Khu chế xuất Sài Gòn - Linh Trung	125.751.300.000	50%	125.751.300.000	50%
Công ty Cổ phần Tiếp vận Hồng Ngọc	21.219.800.000	32%	21.219.800.000	32%
	146.971.100.000		146.971.100.000	

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(c) Chi tiết đầu tư dài hạn khác	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Hợp tác đầu tư		
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Thái Dương	10.330.000.000	10.330.000.000
Công ty TNHH Địa ốc Linh Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
	<u>15.330.000.000</u>	<u>15.330.000.000</u>
(d) Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Công ty Cổ Phần Cơ khí và Đúc Kim loại Sài Gòn	<u>20.259.000.000</u>	<u>20.259.000.000</u>
4.12 Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Công cụ, dụng cụ	<u>29.080.151</u>	<u>-</u>
4.13 Phải trả cho người bán	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Bên thứ ba	<u>982.231.800</u>	<u>873.732.130</u>
4.14 Thuế		
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp quyền sử dụng đất	1.897.497.995	2.478.344.068
Thuế thu nhập cá nhân	12.527.544	233.229.577
Thuế nhà đất	247.233.753	247.233.753
	<u>2.157.259.292</u>	<u>2.958.807.398</u>
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>174.567.367</u>	<u>-</u>

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
 số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

4.15 Phải trả khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC)	34.572.079.908	4.300.000.000
Bên thứ ba		
Nhận ký quỹ ngắn hạn	114.000.000	-
Phải trả khác	4.133.093.795	13.110.400.150
	<u>38.819.173.703</u>	<u>17.410.400.150</u>

4.16 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Quỹ khen thưởng	404.056.459	1.966.139.459
Quỹ phúc lợi	141.730.513	821.902.547
Quỹ khen thưởng BQLĐH Công ty	204.101.394	850.274.284
	<u>749.888.366</u>	<u>3.638.316.290</u>

4.17 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Vay dài hạn	<u>7.999.000.000</u>	<u>30.600.940.000</u>

+ Hợp đồng tín dụng số 6280LAV201001571 ngày 25 tháng 6 năm 2009 từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đông Sài Gòn.

Số tiền vay : 60.000.000.000 VND
 Mục đích vay : Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Cảng Khu Công Nghiệp Cát Lái
 Thời hạn vay : 60 tháng
 Lãi suất vay : 14.5 %/năm
 Hình thức đảm bảo : Đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng 6280LCP201001241 ngày 30/09/2010.

Số dư tại ngày 31/12/2014 : 7.999.000.000VND

4.18 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Công ty TNHH Sài Gòn RDC	1.737.469.914	1.943.901.978
Chi nhánh Công Ty Thông Tin Di Động	87.272.727	-
Tiền khách hàng đã nộp theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà tại Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi	128.412.755.530	110.663.551.185
	<u>130.237.498.171</u>	<u>112.607.453.163</u>

0306
 CÔNG
 ÁCH
 KIỂM
 C VỊ
 TP. H

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
 số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

4.19 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư ngày 01/01/2013	383.519.800.000	4.831.847.379	15.433.162.474	130.405.190.511	534.190.000.364
Tăng vốn trong năm	135.264.000.000	(4.833.672.178)	-	(130.430.327.822)	-
Lãi năm 2013	-	-	-	63.636.265.148	63.636.265.148
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2013	-	-	-	(1.259.329.426)	(1.259.329.426)
Trích quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận năm 2013	-	19.090.879.544	-	(19.090.879.544)	-
Tăng quỹ đầu tư phát triển	-	1.824.799	-	-	1.824.799
Tạm nộp về Công ty mẹ	-	-	-	(4.300.000.000)	(4.300.000.000)
Tăng quỹ dự phòng tài chính	-	-	3.000.000	-	3.000.000
Sử dụng quỹ dự phòng tài chính	-	-	(15.436.162.474)	-	(15.436.162.474)
Kết chuyển do tăng vốn trong năm	-	-	-	25.175.201	25.175.201
Số dư ngày 31/12/2013	518.783.800.000	19.090.879.544	-	38.986.094.068	576.860.773.612
Số dư ngày 01/01/2014	518.783.800.000	19.090.879.544	-	38.986.094.068	576.860.773.612
Lãi trong năm	-	-	-	60.480.329.167	60.480.329.167
Điều chỉnh giảm nguồn vốn theo Quyết định số 47/QĐ.HĐTV.IPC.14 ngày 23/04/2014	(45.000.000)	-	-	-	(45.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận 2014	-	18.144.098.750	-	(18.144.098.750)	-

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
 số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quý đầu tư phát triển VND	Quý dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Chuyển nguồn quý đầu tư phát triển từ dự phòng phải trả	-	15.436.162.474	-	-	15.436.162.474
Chi tiền chuyển lợi nhuận năm 2013 về Công ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	-	(34.527.042.018)	-	(38.986.094.068)	(38.986.094.068)
Nộp lợi nhuận chưa phân phối về Công ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	-	-	-	-	(34.527.042.018)
Số dư ngày 31/12/2014	518.738.800.000	18.144.098.750	-	42.336.230.417	579.219.129.167

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
5.1	Doanh thu	Năm 2014	Năm 2013
		VND	VND
	Doanh thu		
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.719.541.661	2.012.577.434
	Doanh thu cho thuê BĐS	1.376.414.519	1.397.577.461
	Các khoản giảm trừ	-	-
	Doanh thu thuần	4.095.956.180	3.410.154.895
5.2	Giá vốn hàng bán	Năm 2014	Năm 2013
		VND	VND
	Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.683.773.744	1.492.518.738
	Giá vốn cho thuê bất động sản	467.757.468	500.901.981
	Giá vốn bất động sản	(8.330.220.383)	-
		(6.178.689.171)	1.993.420.719
5.3	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2014	Năm 2013
		VND	VND
	Lãi tiền gửi ngân hàng	2.261.814.262	1.520.078.952
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	72.936.800.000	122.758.978.432
	Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	970.162	949.369
	Doanh thu tài chính khác	-	607.620.908
	Giảm phí bảo toàn vốn theo Quyết định 115/QĐ-TTr ngày 17/03/2014 của Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh	(5.736.584.789)	-
		69.462.999.635	124.887.627.661
5.4	Chi phí tài chính	Năm 2014	Năm 2013
		VND	VND
	Chi phí lãi vay	242.465.750	165.704.338
	Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	492.448.425	12.389.359.360
	Chi phí tài chính khác	278.386.000	3.696.107.313
		1.013.300.175	16.251.171.011

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.952.504.295	6.931.593.812
Chi phí vật liệu quản lý	832.947.783	895.060.427
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.868.034.980	3.552.229.865
Thuế, phí và lệ phí	2.340.487.080	2.249.018.185
Chi phí dự phòng	(5.599.869.789)	19.849.160.959
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.807.008.584	2.356.976.164
Chi phí khác bằng tiền	2.688.020.761	10.698.773.831
	9.889.133.694	46.532.813.243

5.6 Thu nhập khác

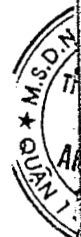
	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	270.000.000	295.577.273
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	17.795.747	-
Thu tiền cho thuê căn hộ	140.772.731	-
Thu nhập khác	109.973.532	-
Hoàn khoản trích dự phòng đầu tư tài chính tại Sameco năm 2013 theo Biên bản thanh tra của Sở Tài Chính số 350/BB-TTr ngày 8/7/2014	492.448.425	-
	1.030.990.435	295.577.273

5.7 Chi phí khác

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	104.149.175	179.689.708
Giảm do bàn giao Tài Sản theo QĐ UBND	6.734.793.248	-
Chi phí GTGT không được khấu trừ	1.012.892.738	-
Chi phí phạt vi phạm hành chính	739.385.919	-
Chi phí khác	39.237.865	-
	8.630.458.945	179.689.708

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

	Năm 2014 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.376.414.519
Chi phí dịch vụ	467.757.468
Lãi kế toán trước thuế	908.657.051
Điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	-
Điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	-
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	908.657.051
Thuế suất	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	199.904.551
Truy thu thuế từ năm 2010 đến 2012	555.508.889
Chi phí thuế TNDN	755.413.440



CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

6. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

Chúng tôi không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán. Công ty hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở một lĩnh vực duy nhất là khai thác, kinh doanh dịch vụ tại khu công nghiệp, khu dân cư và ở khu vực địa lý duy nhất là thành phố Hồ Chí Minh.

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Ngoài ra, nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên.

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

ii. 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 được 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 tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của 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. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà 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 thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Hội đồng thành viên cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của 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 trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Vay và nợ	-	7.999.000.000	7.999.000.000
Phải trả người bán	982.231.800	-	982.231.800
Phải trả khác	38.172.356.681	-	38.172.356.681
	39.154.588.481	7.999.000.000	47.153.588.481
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Vay và nợ	15.000.000.000	30.600.940.000	45.600.940.000
Phải trả người bán	873.732.130	-	873.732.130
Chi phí phải trả	190.229.042	-	190.229.042
Phải trả khác	4.300.000.000	-	4.300.000.000
	20.363.961.172	30.600.940.000	50.964.901.172

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

iv. Giá trị hợp lý

So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	15.350.394.398	18.974.521.007	15.350.394.398	18.974.521.007
Phải thu khác	47.580.546.045	57.138.450.027	47.580.546.045	57.138.450.027
Ký quỹ ngắn hạn	24.000.000	12.000.000	24.000.000	12.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.336.958.230	27.630.347.514	9.336.958.230	27.630.347.514
Tổng cộng	72.291.898.673	103.755.318.548	72.291.898.673	103.755.318.548

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND	VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	7.999.000.000	45.600.940.000	7.999.000.000	45.600.940.000
Phải trả người bán	982.231.800	873.732.130	982.231.800	873.732.130
Chi phí phải trả	-	190.229.042	-	190.229.042
Phải trả khác	38.172.356.681	4.300.000.000	38.172.356.681	4.300.000.000
Tổng cộng	47.153.588.481	50.964.901.172	47.153.588.481	50.964.901.172

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan**

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương	Phí bảo tồn vốn	-	555.549.801
	Giảm phí bảo tồn vốn	546.899.774	-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn	Giảm phí bảo tồn vốn	5.189.685.015	-
	Hỗ trợ vốn	-	11.861.280.000
	Phí bảo tồn vốn	-	7.831.488.144
	Cho vay	-	385.371.965
	Đầu tư máy móc thiết bị	-	1.879.500.000
	Tạm ứng tiền hợp tác kinh doanh	-	275.544.726
	Trả hộ tiền vay	-	2.805.661.139
Công ty Liên doanh Khai thác và Kinh doanh Khu chế xuất Sài Gòn-Linh Trung	Chia lợi nhuận 2013	-	57.129.800.000
	Nhận tiền chia lợi nhuận 2013	57.129.800.000	-
	Nhận tiền chia lợi nhuận 2014	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần tiếp vận Hồng Ngọc	Cổ tức năm 2014	1.909.782.000	-
Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận	Chuyển tiền chia lợi nhuận 2013	43.286.056.178	-

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các công ty có liên quan:

Công ty liên quan	Nội dung	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương	Phải thu khác	8.650.027	555.549.801
Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn	Phải thu khác	19.849.160.959	25.038.845.974
Công ty Liên doanh Khai thác và Kinh doanh Khu chế xuất Sài Gòn-Linh Trung	Phải thu khác	45.559.000.000	57.129.800.000
Công ty Cổ phần tiếp vận Hồng Ngọc	Phải thu khác	1.909.782.000	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Tân Thuận	Phải trả khác	(34.527.042.018)	(4.300.000.000)

8.2 Thu nhập Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lương và thưởng	2.937.890	2.937.388.744



NGUYỄN HỒNG LIÊN
Người lập



NGUYỄN THỊ LÊ ĐÀO
Kế toán trưởng



NGUYỄN TRỌNG ĐỨC
Quyền Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2015