



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT
Sao Viet Auditing Company Limited

CÔNG TY TNHH
MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc 31/12/2013

SVC SVC SVC SVC SVC
SVC SVC SVC SVC SVC

**CÔNG TY TNHH
MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc 31/12/2013

**Báo cáo của Hội đồng Thành viên và
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán**

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 26

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) hân hạnh trình bày bản báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho niên độ tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013.

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn là doanh nghiệp Nhà nước hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định thành lập số 179/2004/QĐ-UB ngày 22/7/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Doanh nghiệp Nhà nước số 4106000093 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/1/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 27/12/2005.

Từ ngày 4/1/2011 Công ty chuyển thành Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301086836 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2013 và vào ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng thành viên:

Ông Nguyễn Văn Quí	Chủ tịch
Ông Vũ Xuân Đức	Thành viên
Ông Phạm Văn Uẩn	Thành viên
Ông Lê Hoàng Minh	Thành viên
Ông Đoàn Hoài Nhân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Vũ Xuân Đức	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Nam	Phó Tổng Giám đốc

3. Trụ sở hoạt động

Trụ sở của Công ty đặt tại số 938/180 Nguyễn Thị Định, khu phố 3, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty có các chức năng kinh doanh sau:

- Làm đại diện Việt Nam trong Công ty liên doanh khai thác kinh doanh khu chế xuất Sài Gòn Linh Trung (Sepzone – Linh Trung). Đầu tư, kêu gọi đầu tư, liên doanh xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và khu chế xuất. 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 và cho thuê nhà ở; dịch vụ chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất;
- Tổ chức sản xuất – kinh doanh, khai thác các loại dịch vụ cảng khu công nghiệp Cát Lái. Kinh doanh cảng biển, kinh doanh dịch vụ vận chuyển, bốc xếp, kho, bãi, kho ngoại quan, dịch vụ hàng hải; sửa chữa thiết bị bốc xếp vận tải; Đầu tư tài chính;

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

- Mua bán các loại nguyên vật liệu sản xuất công nghiệp, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, máy móc thiết bị và phụ tùng, hàng nông lâm thủy hải sản, rượu, bia, nước giải khát, thuốc lá nội;
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống. Đầu tư khu du lịch và dịch vụ thể thao, du thuyền, dịch vụ vui chơi giải trí.

5. Đánh giá tình hình kinh doanh

Các số liệu về tình hình kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho niên độ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2013 được trình bày trên báo cáo tài chính từ trang 5 đến trang 26 đính kèm.

6. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013 cho Công ty.

7. Ý kiến của Hội đồng thành viên

Theo ý kiến của Hội đồng thành viên, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động và lưu chuyển tiền tệ cho niên độ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

Cho đến ngày lập báo cáo này, Hội đồng thành viên nhận thấy không có vấn đề bất thường nào có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Công ty có khả năng hoàn trả các khoản nợ đến hạn trả.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2014

T.M. Hội đồng Thành viên



NGUYỄN VĂN QUÍ

Chủ tịch



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT

Sao Viet Auditing Company Limited

386/51 Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 3526 1357 - 3526 1358 * Fax: (84-8) 3526 1359 * Email: svc-hcm@vnn.vn

Số: 102/BCKT-2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: 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 của CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 25 tháng 02 năm 2014 từ trang 5 đến trang 26 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. 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. Chênh lệch do kết quả kiểm tra quyết toán khối lượng các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành (nếu có) sẽ ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty.

2. Như nêu tại mục IV.9 trang 16 thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã sử dụng một số ước tính để ghi nhận doanh thu và giá vốn hàng bán đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng phù hợp làm cơ sở cho việc đánh giá tính hợp lý của các ước tính này và do vậy chưa xác định được ảnh hưởng của các ước tính đã nêu đến lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng đất nền cũng như đến số dư các khoản mục tài sản và công nợ liên quan đến hoạt động này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “ Cơ sở 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 MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2014



NGUYỄN MẠNH QUÂN
Giấy CN ĐKHN kiểm toán
Số: 0180-2013-107-1

Kiểm toán viên

NGUYỄN THỊ HỒNG THÚY
Giấy CN ĐKHN kiểm toán
Số: 0176-2013-107-1

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		199.061.498.946	149.294.212.990
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	27.530.347.514	8.601.856.150
1. Tiền	111		2.530.347.514	7.601.856.150
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	1.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	100.000.000	100.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		100.000.000	100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	159.808.583.134	121.007.537.728
1. Phải thu khách hàng	131		521.235.214	2.359.769.132
2. Trả trước cho người bán	132		102.148.897.893	75.207.205.949
5. Các khoản phải thu khác	135		82.724.195.775	49.177.147.436
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(25.585.745.748)	(5.736.584.789)
IV. Hàng tồn kho	140		6.434.786.352	14.756.530.871
1. Hàng tồn kho	141	V.4	6.434.786.352	14.756.530.871
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	5.187.781.946	4.828.288.241
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.186.526.548	2.092.710.420
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		2.958.807.398	2.725.577.821
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		42.448.000	10.000.000

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		575.774.496.598	547.831.185.333
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V.6	18.453.285.793	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	3.378.100.868
4. Phải thu dài hạn khác	218		18.453.285.793	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(3.378.100.868)
II. Tài sản cố định	220	V.7	354.678.090.586	346.374.452.629
1. Tài sản cố định hữu hình	221		27.951.221.870	31.924.086.057
- Nguyên giá	222		42.257.245.659	48.730.303.718
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.306.023.789)	(16.806.217.661)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	326.726.868.716	314.450.366.572
III. Bất động sản đầu tư	240	V.9	15.469.020.219	15.843.212.124
- Nguyên giá	241		17.961.210.790	17.961.210.790
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.492.190.571)	(2.117.998.666)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	187.174.100.000	184.333.459.360
1. Đầu tư vào công ty con	251		45.132.000.000	45.132.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		146.971.100.000	146.971.100.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		15.330.000.000	100.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(20.259.000.000)	(7.869.640.640)
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	1.280.061.220
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	1.280.061.220
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		774.835.995.544	697.125.398.323

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		197.750.875.932	163.150.658.136
I. Nợ ngắn hạn	310		54.542.482.769	20.107.804.493
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	15.000.000.000	-
2. Phải trả người bán	312	V.12	873.732.130	406.737.200
3. Người mua trả tiền trước	313		-	120.000.000
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		-	162.154.638
5. Phải trả người lao động	315		1.993.642.683	595.414.559
6. Chi phí phải trả	316	V.13	190.229.042	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.14	17.410.400.150	12.722.220.418
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.15	15.436.162.474	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.638.316.290	6.101.277.678
II. Nợ dài hạn	330		143.208.393.163	143.042.853.643
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.16	30.600.940.000	23.997.000.000
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.17	112.607.453.163	119.045.853.643
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		577.085.119.612	533.974.740.187
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	576.860.773.612	534.190.000.364
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		518.783.800.000	383.519.800.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		19.090.879.544	4.831.847.379
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	15.433.162.474
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		38.986.094.068	130.405.190.511
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		224.346.000	(215.260.177)
2. Nguồn kinh phí	432		224.346.000	(215.260.177)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		774.835.995.544	697.125.398.323

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài, giữ hộ	-	174.920.540
4. Nợ khó đòi đã xử lý	3.378.100.868	-
5. Ngoại tệ các loại		
- USD	4.564,28	5.058,76
- EUR	5,30	5,30

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



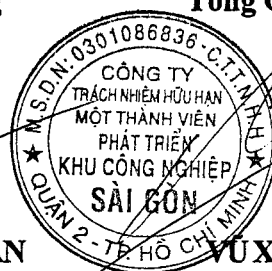
NGUYỄN HỒNG LIÊN

Kế toán trưởng



PHẠM VĂN UÂN

Tổng Giám đốc



VŨ XUÂN ĐỨC

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		3.410.154.895	9.394.846.429
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	3.410.154.895	9.394.846.429
4. Giá vốn hàng bán	11		1.993.420.719	8.473.479.928
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.416.734.176	921.366.501
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.2	124.887.627.661	85.128.074.387
7. Chi phí tài chính	22	VI.3	16.251.171.011	2.837.318.993
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		165.704.338	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	46.532.813.243	25.105.356.404
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		63.520.377.583	58.106.765.491
11. Thu nhập khác	31	VI.4	295.577.273	524.261.717
12. Chi phí khác	32		179.689.708	-
13. Lợi nhuận khác	40		115.887.565	524.261.717
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		63.636.265.148	58.631.027.208
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		63.636.265.148	58.631.027.208

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



NGUYỄN HỒNG LIÊN

Kế toán trưởng



PHẠM VĂN UẨN

Tổng Giám đốc



VU XUÂN ĐỨC

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	63.686.615.550	58.631.027.208
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.773.070.626	2.504.732.068
- Các khoản dự phòng	03	28.860.419.451	9.571.834.042
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(7.907.037)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(124.050.896.525)	(90.501.135.998)
- Chi phí lãi vay	06	165.704.338	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(28.565.086.560)	(19.801.449.717)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(31.852.636.995)	(63.127.252.936)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.321.744.519	(3.091.441.373)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	5.221.587.839	25.236.440.008
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.698.066.078	(853.533.238)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(4.312.180.477)	(1.687.078.754)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	191.892.000	429.600.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(1.647.281.839)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(49.943.895.435)	(63.811.981.513)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(8.692.030.334)	(20.508.143.642)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	295.577.273	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(100.000.000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(4.500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	100.000.000	6.300.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	55.564.899.860	90.501.135.998
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	47.268.446.799	71.692.992.356

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	45.795.669.400	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(24.191.729.400)	(7.999.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	21.603.940.000	(7.999.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	18.928.491.364	(117.989.157)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	8.601.856.150	8.719.845.307
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	27.530.347.514	8.601.856.150

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



NGUYỄN HỒNG LIÊN

Kế toán trưởng



PHẠM VĂN UẨN

Tổng Giám đốc



VŨ XUÂN ĐỨC

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

I.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn là doanh nghiệp Nhà nước hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định thành lập số 179/2004/QĐ-UB ngày 22/7/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Doanh nghiệp Nhà nước số 4106000093 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/1/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 27/12/2005.

Từ ngày 4/1/2011 Công ty chuyển thành Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301086836 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

I.2. Trụ sở hoạt động

Trụ sở của Công ty đặt tại số 938/180 Nguyễn Thị Định, khu phố 3, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

I.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty có các chức năng kinh doanh sau:

- Làm đại diện Việt Nam trong Công ty liên doanh khai thác kinh doanh khu chế xuất Sài Gòn Linh Trung (Sepzone – Linh Trung). Đầu tư, kêu gọi đầu tư, liên doanh xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và khu chế xuất. 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 và cho thuê nhà ở; dịch vụ chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất;
- Tổ chức sản xuất – kinh doanh, khai thác các loại dịch vụ cảng khu công nghiệp Cát Lái. Kinh doanh cảng biển, kinh doanh dịch vụ vận chuyển, bốc xếp, kho, bãi, kho ngoại quan, dịch vụ hàng hải; sửa chữa thiết bị bốc xếp vận tải;
- Đầu tư tài chính;
- Mua bán các loại nguyên vật liệu sản xuất công nghiệp, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, máy móc thiết bị và phụ tùng, hàng nông lâm thủy hải sản, rượu, bia, nước giải khát, thuốc lá nội;
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống. Đầu tư khu du lịch và dịch vụ thể thao, du thuyền, dịch vụ vui chơi giải trí.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

II.1. Niên độ kế toán: từ ngày 1/1 đến ngày 31/12 hàng năm

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

III.1. Chế độ kế toán: Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, đã được bổ sung theo Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

III.2. Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

III.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

IV.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn 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.

- Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng ngày 31/12/2013 là 21.036 VND/USD;

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối niên độ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

IV.3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán 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.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên.
- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

IV.4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

IV.5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá; Sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Giá trị ban đầu của tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm

IV.6. Bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay đi thuê tài chính, được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, 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.

- **Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Quyết định số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất cho thuê có thời gian tính khấu hao là 48 năm.

IV.7. Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

- **Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc, theo đó khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

- **Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính**

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách theo hướng dẫn tại thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác được trích lập khi các đơn vị này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của công ty trong các đơn vị này theo hướng dẫn tại thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

IV.8. Hoạt động liên doanh

- **Nguyên tắc ghi nhận**

Khoản đầu tư vào Công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của Công ty liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

IV.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

- 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.
- **Doanh thu hoạt động tài chính** phát sinh từ lãi, cổ tức và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thoả mãn hai điều kiện sau:
 - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
 - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- **Doanh thu hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền**

Doanh thu hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền được xác định căn cứ vào một phần số tiền khách hàng đã thanh toán theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà trừ đi tiền sử dụng đất. Căn cứ để tính tiền sử dụng đất là đơn giá tạm tính bằng 1,5 triệu đồng/m².

Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền được xác định căn cứ đơn giá vốn tạm tính và bằng tổng mức đầu tư chia cho tổng diện tích chuyển nhượng.

IV.10. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chủ yếu là lãi được chia từ lợi nhuận sau thuế của Công ty liên doanh Khai thác và Kinh doanh Khu chế xuất Sài Gòn-Linh Trung. Theo quy định hiện hành, khoản thu nhập này không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác nhau có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

IV.11. Các 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 tài chính và hoạt động.

Công ty con:

Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn được giao về Công ty theo Quyết định số 2224/QĐ-UB ngày 10/5/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Xây Dựng và Thương mại Thái Dương (SUNCO) được giao về Công ty Quyết định số 2545/QĐ-UB ngày 10/7/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty liên doanh:

Công ty Liên doanh Khai thác và Kinh doanh Khu chế xuất Sài Gòn – Linh Trung là liên doanh giữa Công ty Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn và China United

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

Electric Import and Export Corporation theo Giấy phép đầu tư số 412/GP cấp lần đầu ngày 31 tháng 8 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần 6 ngày 27 tháng 12 năm 2002.

Chi nhánh Chợ Lớn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Eng Việt Nam là liên doanh giữa Công ty Phát Triển Khu Công nghiệp Sài Gòn và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Eng Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 008/HĐHT-2009 ngày 11 tháng 12 năm 2009.

Công ty liên kết:

Công ty Cổ phần Công nghiệp cao su Rubimex nay đổi tên thành Công ty Cổ phần tiếp vận Hồng Ngọc: Công ty chịu trách nhiệm quản lý phần vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Công nghiệp cao su Rubimex theo quyết định số 4605/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt		72.211.934	74.939.056
Tiền gửi ngân hàng	V.1.1	2.458.135.580	7.526.917.094
Tương đương tiền	V.1.2	25.000.000.000	1.000.000.000
Cộng		27.530.347.514	8.601.856.150

V.1.1. Trong đó tiền gửi bằng ngoại tệ là 4.564,28 USD và 5,3 Euro tương đương 96.155.746 đồng (vào ngày 31/12/2012 là 5.058,76 đô la Mỹ và 5,3 Euro tương đương 105.505.414 đồng).

V.1.2. Là tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 đến 3 tháng tại:

		Cuối năm	Đầu năm
Agribank - Chi nhánh Đông Sài Gòn		5.000.000.000	1.000.000.000
VP Bank - Chi nhánh Quận 1		20.000.000.000(*)	-
Cộng		25.000.000.000	1.000.000.000

(*) Tiền gửi đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng TPCP Quốc Tế - Chi nhánh Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh (Xem V.11 và V.16).

V.2. Đầu tư ngắn hạn khác là tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn.

V.3. Phải thu ngắn hạn bao gồm:

		Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	V.3.1	521.235.214	2.359.769.132
Trả trước cho người bán	V.3.2	102.148.897.893	75.207.205.949
Các khoản phải thu khác	V.3.3	82.724.195.775	49.177.147.436
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.3.4	(25.585.745.748)	(5.736.584.789)
Cộng		159.808.583.134	121.007.537.728

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

V.3.1. Bao gồm phải thu của các khách hàng:

	Số cuối năm
Công ty TNHH Sài Gòn RDC	443.531.230
Công ty Cổ phần Tiếp Vận Xanh	46.012.614
Khách hàng khác	31.691.370
Cộng	521.235.214

V.3.2. Bao gồm tiền ứng trước cho các nhà cung cấp:

	Số cuối năm
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận	71.734.319.670
Ban bồi thường Giải phóng mặt bằng quận 2	29.328.048.237
Các nhà cung cấp khác	1.086.529.986
Cộng	102.148.897.893

V.3.3. Bao gồm phải thu của:

	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Thương mại Thái Dương về:	
Phí bảo toàn vốn	555.549.801
Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn về:	
Tiền hỗ trợ vốn (*)	11.861.280.000
Phí bảo toàn vốn	7.831.488.144
Tiền cho vay theo hợp đồng 01/HĐVV-SMC ngày 12/9/2011	385.371.965
Tiền đầu tư thiết bị máy móc	1.879.500.000
Tiền tạm ứng hoạt động sản xuất 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	
Cổ tức 2013	57.129.800.000
Cộng	82.724.195.775

(*) Tiền hỗ trợ vốn theo các hợp đồng 01, 04, 05/HĐ-HTV, 01-01/PLHĐ, 22/HĐ-SMC, 04-01. HĐ, 07, 08, 09, 11HĐ-HTV.

V.3.4. Là khoản trích lập dự phòng về lãi cho Công ty con vay:

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương	(546.899.774)
Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc Kim loại Sài Gòn	(25.038.845.974)
Cộng	(25.585.745.748)

V.4. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Giá trị căn hộ tại Cao ốc Thịnh Vượng	1.881.526.797 (*)	10.203.271.316
Giá trị căn hộ Dự án Nhơn Trạch- Đồng Nai	4.553.259.555 (**)	4.553.259.555
Cộng	6.434.786.352	14.756.530.871

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

(*) Là giá trị 4 căn hộ thuộc dự án Cao ốc Thịnh Vượng tại địa chỉ 531 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Đông, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Tại ngày 31/12/2012 trong đó, giá trị 4 căn hộ thuộc dự án Cao ốc Thịnh Vượng tại địa chỉ 531 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Đông, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn. Hiện tài sản này đang chờ phát mãi để thu hồi vốn vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Đồng Sài Gòn).

(**) Là giá trị căn hộ tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

V.5. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế GTGT được khấu trừ	2.186.526.548	2.092.710.420
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước(V.5.1)	2.958.807.398	2.725.577.821
Tài sản ngắn hạn khác (V.5.2)	42.448.000	10.000.000
Cộng	5.187.781.946	4.828.288.241

V.5.1. Bao gồm:

	Số cuối năm
Thuế TNDN hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tạm nộp	2.478.344.068
Thuế thu nhập cá nhân	233.229.577
Tiền thuế đất tạm nộp	247.233.753
Cộng	2.958.807.398

V.5.2. Bao gồm:

	Số cuối năm
Tạm ứng	30.448.000
Ký quỹ	12.000.000
	42.448.000

V.6. Các khoản phải thu dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	3.378.100.868
Phải thu dài hạn khác (*)	18.453.285.793	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(3.378.100.868)
Cộng	18.453.285.793	-

(*) Tiền phải thu của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước theo Hợp đồng thuê đất 01/HĐTĐ/HIP.11 ngày 11/01/2011.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

V.7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số dư cuối năm
Nguyên giá				
Nhà cửa vật kiến trúc	31.255.000.837	-	4.365.125.923	26.889.874.914
Máy móc thiết bị	12.588.322.188	-	106.180.000	12.482.142.188
Phương tiện vận tải	3.622.116.756	-	956.341.818	2.665.774.938
Thiết bị quản lý	1.264.863.937	33.400.000	1.078.810.318	219.453.619
Cộng	48.730.303.718	33.400.000	6.506.458.059	42.257.245.659

Giá trị hao mòn lũy kế

Nhà cửa vật kiến trúc	9.146.516.583	1.272.415.702	2.947.121.065	7.471.811.220
Máy móc thiết bị	3.618.113.703	855.330.144	98.356.000	4.375.087.847
Phương tiện vận tải	2.782.470.369	262.799.511	776.652.110	2.268.617.770
Thiết bị quản lý	1.259.117.006	8.333.364	1.076.943.418	190.506.952
Cộng	16.806.217.661	2.398.878.721	4.899.072.593	14.306.023.789

Giá trị còn lại

Nhà cửa vật kiến trúc	22.108.484.254			19.418.063.694
Máy móc thiết bị	8.970.208.485			8.107.054.341
Phương tiện vận tải	839.646.387			397.157.168
Thiết bị quản lý	5.746.931			28.946.667
Cộng	31.924.086.057			27.951.221.870

V.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí đầu tư cho các dự án sau:

		Cuối năm	Đầu năm
Khu Cảng Cát Lái	V.8.1	232.553.098.259	201.006.678.807
Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi	V.8.2	72.449.393.189	67.320.310.355
Khu dịch vụ văn phòng	V.8.3	52.038.037	(126.941.371)
Cầu và đường vào cảng	V.8.4	8.790.338.607	8.316.386.971
Khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tam Bình, phường Bình Chiểu	V.8.5	11.548.960.000	11.583.601.364
Khu công nghiệp đô thị Lê Minh Xuân		-	51.259.091
Chợ Tầm Vu Long An		-	191.892.625
Khu nhà ở Nguyễn Văn Luông		-	61.999.890
Khu nhà ở Hồ Học Lãm		-	143.063.711
Trường Mầm Non đạt chuẩn (17 Bùi Huy Bích, phường 13, quận 8)		-	116.754.594
Khu dân cư bổ sung Nam Bình Chánh	V.8.6	1.333.040.624	1.257.936.988
Nhà máy Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn		-	24.462.256.563
Khu Chế Xuất Linh Trung		-	65.166.984
Cộng		326.726.868.716	314.450.366.572

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

- V.8.1. Dự án xây dựng mới cảng biển trong khu công nghiệp Cát Lái tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 với tổng vốn đầu tư 556,952 tỷ đồng. Công ty được Nhà nước trao quyền sử dụng đất thông qua hình thức cho thuê đất để thực hiện dự án theo Quyết định số 328/QĐ-UB ngày 22/01/2002. Tổng diện tích đất thuê là 120,074 ha.
- V.8.2. Dự án xây dựng Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với tổng kinh phí đầu tư là 274,97 tỷ đồng. Công ty được Nhà nước trao quyền sử dụng đất thông qua hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án theo Quyết định số 515/QĐTTg ngày 26/4/2001 của Thủ tướng Chính phủ. Diện tích đất được giao là 14,39 ha.
- V.8.3. Dự án xây dựng Trung tâm dịch vụ công nghiệp, phục vụ cảng Khu công nghiệp Cát Lái phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với tổng vốn đầu tư dự kiến là 62 tỷ đồng. Công ty được Nhà nước trao quyền sử dụng đất thông qua hình thức thuê đất để thực hiện dự án theo Quyết định số 753/QĐ-UB ngày 26/2/2004 của UBND thành phố Hồ Chí Minh. Tổng diện tích đất sử dụng là 49.384 m².
- Hiện khu đất nêu trên đang sử dụng để cho Công ty TNHH Sài Gòn RDC và Công ty Cổ phần Tiếp Vận Xanh thuê hoạt động (xem thêm mục V.9)
- V.8.4. Dự án xây dựng cầu và đường vào Cảng Khu công nghiệp Cát Lái tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với tổng vốn đầu tư là 38 tỷ đồng. Công ty được Nhà nước trao quyền sử dụng đất thông qua hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án theo Quyết định số 467/QĐ-UB ngày 9/2/2004 của UBND thành phố Hồ Chí Minh. Tổng diện tích đất được giao là 44.000 m².
- V.8.5. Bao gồm chi phí chuyển quyền sử dụng đất, đo vẽ hiện trạng và làm hàng rào cho dự án xây dựng khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tam Bình, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện công trình đang chờ quyết định tiếp tục triển khai.
- V.8.6. Bao gồm chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đóng thuế tách sổ chuyển quyền sử dụng đất cho diện tích 1.844,4m², lập bản đồ hiện trạng và lập bản đồ quy hoạch khu đất.

V.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất tại khu đất được giao để triển khai dự án xây dựng Trung tâm dịch vụ công nghiệp, phục vụ cảng Khu công nghiệp Cát Lái phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện khu đất đang được sử dụng để Công ty TNHH Sài Gòn RDC và Công ty Cổ phần Tiếp Vận Xanh thuê hoạt động.

Giá trị bất động sản đầu tư được ước tính dựa trên diện tích đất cho thuê và giá vốn tạm tính bằng 1.015.824 đ/m² và được kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án xây dựng Trung tâm dịch vụ công nghiệp, phục vụ cảng Khu công nghiệp Cát Lái phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh theo (xem thêm mục V.8.3).

Theo các hợp đồng thuê, diện tích đất hiện cho Công ty TNHH Sài Gòn RDC và Công ty Cổ phần Tiếp Vận Xanh thuê hoạt động tương ứng là 8.431,42 m² và 9.250 m².

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

V.10.1. Đầu tư vào công ty con bao gồm:

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn theo Quyết định số 2224/QĐ-UB ngày 10/5/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

về việc chuyển Công ty Chế tạo Máy Sài Gòn thành doanh nghiệp thành viên của Công ty Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn. Giá trị phần vốn góp của Công ty chiếm 67,53% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn với số tiền 20.259.000.000 đồng tương đương 2.025.900 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương theo Quyết định số 2545/QĐ-UB ngày 10/7/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao cho Công ty Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn tiếp nhận Công ty Thái Dương là doanh nghiệp thành viên. Giá trị phần vốn góp của Công ty chiếm 71,07% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương với số tiền 24.873.000.000 đồng tương đương 2.487.300 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

V.10.2. Đầu tư vào công ty liên kết bao gồm:

Góp vốn liên doanh với Công ty China United Electric Import and Export Corporation để thành lập IV.12.3. Công ty Liên doanh Khai thác và Kinh doanh Khu chế xuất Sài Gòn – Linh Trung theo Giấy phép đầu tư số 412/GPĐC ngày 27/12/2002 của Bộ kế hoạch và Đầu tư. Vốn đầu tư của Công ty liên doanh là 55.500.000 USD, vốn điều lệ là 17.000.000 USD trong đó, Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn góp 8.500.000 USD bằng giá trị quyền sử dụng 60 ha đất tương đương 3.000.000 USD và 5.500.000 USD. Vốn thực tế góp đến ngày 31/12/2013 là 8.500.000 USD tương đương 125.751.300.000 đồng.

Đầu tư 21.219.800.000 đồng với tỷ lệ sở hữu 31,12%, vào Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Rubimex nay đổi tên thành Công ty Cổ phần tiếp vận Hồng Ngọc theo quyết định số 4605/QĐ-UBND ngày 19/10/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển giao phần vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Công nghiệp cao su Rubimex do Tổng Công ty Công nghiệp-In-Bao bì Liksin – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên về Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn.

V.10.3. Đầu tư dài hạn khác

Khoản vốn góp của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn vào Tập đoàn Sova Holding SDN, BHD (Malaysia) để thực hiện Dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ tại Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo biên bản cam kết ngày 15/1/2013 và hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HDHT - 2013 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn (IPD). Số tiền 10.330.000.000 đồng.

Khoản vốn góp của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn vào Công ty TNHH Địa Ốc Linh Thành theo hợp đồng 01/HĐHTDA/2010 ngày 19/05/2010 để thực hiện Dự án Khu dân cư đô thị Nam Thành Phố tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP HCM theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 31/12/2012 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn (IPD). Số tiền 5.000.000.000 đồng.

V.10.4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn là dự phòng đã trích lập cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn đến ngày 31/12/2013.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

V.11. Vay và nợ ngắn hạn

Là số tiền vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay số 0267.2/HĐ.TD2.VIB608/13 ngày 23/09/2013.

Hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng (đến 25/09/2014) nhằm mục đích tái tài trợ phần vốn tự có bên vay đã thanh toán chi phí đền bù giải tỏa dự án Cảng Khu công nghiệp Cát Lái. Khoản vay được đảm bảo bằng tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng cho vay có giá trị 15.000.000.000 đồng.

V.12. Phải trả người bán

	Cuối năm	Đầu năm
Tổng Công ty Giao thông Vận tải Sài Gòn về gói thầu xây dựng đường giao thông và hệ thống thoát nước	773.981.800	-
Nhà cung cấp khác	99.750.330	406.737.200
Cộng	873.732.130	406.737.200

V.13. Chi phí phải trả

	Cuối năm
Chi phí trích trước của Khu Văn phòng (do đã chuyển sang BĐSDT)	126.941.371
Lãi phải trả về ứng trước cổ tức của Linh Trung	63.287.671
Cộng	190.229.042

V.14. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác bao gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền thu sử dụng đất phải nộp cho doanh thu bất động sản	12.562.220.418	12.562.220.418
Lợi nhuận phải nộp về Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Tân Thuận	4.300.000.000	-
Khác	548.179.732	160.000.000
Cộng	17.410.400.150	12.722.220.418

V.15. Dự phòng phải trả ngắn hạn được chuyển từ Quỹ dự phòng tài chính để xử lý tồn tại về tài chính trong giai đoạn Doanh nghiệp Nhà nước của Công ty Cổ phần Cơ khí và Chế tạo máy Sài Gòn theo tờ trình 54.TT.KCN-SG ngày 27/12/2014.

V.16. Vay và nợ dài hạn

		Cuối năm	Đầu năm
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Sài Gòn	V.16.1	15.998.000.000	23.997.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Quận 1	V.16.2	14.602.940.000	-
Cộng		30.600.940.000	23.997.000.000

V.16.1. Vay Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Đông Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 6280-LAV-201001571 ngày 30/9/2010 để bổ sung vốn đầu tư

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

xây dựng dự án Trung tâm dịch vụ công nghiệp, phục vụ cảng Khu công nghiệp Cát Lái với hạn mức tín dụng là 60.000.000.000 đồng; lãi suất 12%/năm; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày nhận tiền vay lần đầu. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ nguồn vốn vay theo Hợp đồng cầm cố thế chấp số 6280-LCP-201001241 ngày 30/9/2010.

V.16.2. Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay số 0267.3/HĐTD.VIB608/13 ngày 23/09/2013. Hạn mức tín dụng là 30.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Lãi vay theo từng khế ước nhận nợ. Nhằm mục đích tái tài trợ phần vốn tự có bên vay đã thanh toán chi phí đền bù giải tỏa dự án Cảng Khu công nghiệp Cát Lái. Khoản vay được đảm bảo bằng tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng cho vay có giá trị 5.000.000.000 đồng và khoản phải thu phát sinh từ dự án Sepzone Linh Trung.

V.17. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
Lợi nhuận do Công ty Liên doanh Khai thác và Kinh doanh Khu chế xuất Sài Gòn – Linh Trung chuyển trả	-	11.250.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn RDC trả trước tiền thuê đất	1.943.901.978	2.150.334.042
Công ty Cổ phần Tiếp Vận Xanh trả trước tiền thuê đất và phí bảo trì cơ sở hạ tầng	-	658.845.022
Tiền khách hàng đã nộp theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà tại Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi, quận 2	110.663.551.185	104.957.066.333
Cộng	112.607.453.163	119.045.853.643

V.18. Vốn chủ sở hữu

Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu đồng				
Số dư đầu năm trước	383.520	8	11.898	77.845	473.271
Lãi năm trước	-	-	-	58.631	58.631
Tăng trong năm trước	-	-	8.367	3.961	12.328
Giảm trong năm trước	-	(8)	-	(10.032)	(10.040)
Số dư đầu năm nay	383.520	-	20.265	130.405	534.190
Lãi năm nay	-	-	-	-	-
Tăng trong năm nay	135.264	-	19.096	63.662 (**)	218.022
Giảm trong năm nay	-	-	20.270	155.081 (*)	175.351
Số dư cuối năm nay	518.784	-	19.091	38.986	576.861

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

(*) Lợi nhuận năm 2013 được phân phối theo quy định tại Nghị định 71/2013/NĐ-CP ngày 11/07/2013 của Bộ Tài Chính, chi tiết như sau:

Trích quỹ đầu tư phát triển	19.090.879.544
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1.259.329.426
Phải nộp về Công ty mẹ	4.300.000.000
Tăng vốn kinh doanh	130.430.327.822
Cộng	155.080.536.792

(**) Chi tiết lợi nhuận tăng

Lợi nhuận năm 2013	63.636.265.148
Kết chuyển do tăng vốn	25.175.201
Cộng	63.661.440.349

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

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.965.338.714	1.996.280.996
Doanh thu bất động sản đầu tư	1.397.577.461	7.368.235.273
Doanh thu khác	47.238.720	30.330.160
Cộng	3.410.154.895	9.394.846.429

VI.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.520.078.952	413.635.998
Cổ tức, lợi nhuận được chia	122.758.978.432	78.837.500.000
Lãi bán ngoại tệ	-	56.100.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	949.369	137.907.037
Doanh thu hoạt động tài chính khác	607.620.908	5.682.931.352
Cộng	124.887.627.661	85.128.074.387

VI.3. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lỗ bán ngoại tệ	-	15.500.000
Lãi phải trả cho tiền ứng trước cổ tức	165.704.338	-
Chi phí cho các dự án không thực hiện	3.696.107.313	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	12.389.359.360	2.821.818.993
Cộng	16.251.171.011	2.837.318.993

VI.4. Thu nhập khác là tiền thu từ thanh lý tài sản cố định

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam trừ trường hợp có ghi chú khác)

VI.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	6.931.593.812	6.520.760.573
Vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	895.060.427	700.130.552
Khấu hao TSCĐ	3.552.229.865	1.140.365.794
Dịch vụ mua ngoài	2.356.976.164	2.522.481.018
Thuế, phí và lệ phí	2.249.018.185	6.737.221.038
Chi phí dự phòng	19.849.160.959	6.750.015.049
Chi phí bằng tiền khác	10.698.773.831	734.382.380
Cộng	46.532.813.243	25.105.356.404

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

VII.1. Thông tin về các bên liên quan

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán số dư với bên liên quan như sau:

Bên liên quan, quan hệ	Nội dung	Số tiền
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Thương mại Thái Dương, công ty con	Phải thu, xem thêm mục V.3.3	555.549.801
Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn, công ty con	Phải thu, xem thêm mục V.3.3	25.038.845.974
Công ty Liên doanh Sepzone-Linh Trung, công ty liên doanh	Phải thu, xem thêm mục V.3.3	57.129.800.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Tân Thuận, Công ty mẹ	Phải trả, xem thêm mục V.14	4.300.000.000

Các giao dịch quan trọng trong năm và giá trị các giao dịch như sau:

Bên liên quan, quan hệ	Bản chất giao dịch	Số tiền
Công ty Liên doanh Sepzone-Linh Trung, công ty liên doanh	Thu nhập liên doanh được chia	67.219.800.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Thương mại Thái Dương, công ty con	Chuyển tiền hỗ trợ vốn thành khoản đầu tư, xem thêm mục V.10.3	15.330.000.000

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



NGUYỄN HỒNG LIÊN

Kế toán trưởng



PHẠM VĂN ÂN

Tổng Giám đốc



VU XUÂN ĐỨC

Nhìn 7/8/13

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

Tp Hồ Chí Minh ngày 8 tháng 4 năm 2013

BIÊN BẢN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012

Đơn vị chủ trì : CTY TNHH MTV PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Đơn vị kiểm tra : CTY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KCN SÀI GÒN

Thời gian kiểm tra : Từ ngày 15/03/2013 đến ngày 31/03/2013

1/ Đại diện CTY TNHH MTV PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Bà:	Phạm Thị Viêt	Phó tổng giám đốc
Bà:	Lữ Thị Thu Vân	Phó phòng kế toán
Bà:	Trịnh Thị Ngọc Thúy	Nhân viên phòng hành chánh
Ông:	Lê Trần Anh Phong	Phó phòng BT-ĐC
Ông:	Hà Phạm Việt Bằng	Nhân viên phòng dự án
Ông:	Tô Hữu Duy	Nhân viên phòng kế toán

2/ Đại diện CTY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KCN SÀI GÒN

Ông:	Vũ Xuân Đức	Tổng Giám Đốc
Ông:	Phạm Văn Uẩn	Kế toán trưởng

Nội dung và phạm vi soát xét:

- Căn cứ BC quyết toán tài chính năm 2012 của Cty TNHH MTV PT KCN Sài Gòn
- Căn cứ Báo cáo của Kiểm toán độc lập Sao Việt về kiểm toán Quyết toán năm 2012
- Căn cứ các tài liệu có liên đến Báo cáo QT năm 2012 do DN cung cấp
- Phạm vi soát xét: Soát xét các nội dung trọng yếu có liên quan đến KQKD, vốn Điều lệ và các quỹ của DN.

I. SƠ LƯỢC SOÁT XÉT QUYẾT TOÁN

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Số báo cáo QT	Số kiểm tra QT	Chênh lệch
A. TÀI SẢN	697.125.398.323	697.252.339.694	126.941.371
I. Tài sản ngắn hạn	149.294.212.990	149.294.212.990	-
1. Các khoản phải thu ngắn hạn (Tổng số chưa trừ dự phòng)	121.007.537.728	121.007.537.728	-
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	-	-	-
2. Hàng tồn kho (Tổng số chưa trừ dự phòng)	14.756.530.871	14.756.530.871	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	-	-	-
II. Tài sản dài hạn	547.831.185.333	547.958.126.704	126.941.371
1. Các khoản phải thu dài hạn (Tổng số chưa trừ dự phòng)	-	-	-
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	-	-	-
2. Nguyên giá TSCĐ			
- Số đầu năm	42.358.797.105	42.358.797.105	-
- Số tăng trong kỳ	6.389.251.613	6.389.251.613	-
- Số giảm trong kỳ	17.745.000	17.745.000	-
- Số cuối năm	48.730.303.718	48.730.303.718	-
3. Hao mòn TSCĐ			
- Số đầu năm	16.437.229.259	16.437.229.259	-
- Số tăng trong kỳ	2.504.732.068	2.504.732.068	-
- Số giảm trong kỳ	17.745.000	17.745.000	-
- Số cuối năm	18.924.216.327	18.924.216.327	-
4. Chi phí XDCB dở dang	314.450.366.572	314.577.307.943	126.941.371
5. Bất động sản đầu tư	16.217.404.032	16.217.404.032	-
- Nguyên giá	17.961.210.790	17.961.210.790	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(1.743.806.758)	(1.743.806.758)	-
6. Các khoản đầu tư TC dài hạn (Tổng số chưa trừ dự phòng)	184.333.459.360	184.333.459.360	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	(7.869.640.640)	(7.869.640.640)	-
B. NGUỒN VỐN (I + II)	697.125.398.323	697.252.339.694	126.941.371
I. Nợ phải trả	163.150.658.136	163.247.599.507	96.941.371
1. Nợ ngắn hạn	20.107.804.493	20.204.745.864	96.941.371
Trong đó:			
1.1- Vay và nợ dài hạn	23.997.000.000	23.997.000.000	-
Trong đó: Vay nước ngoài:	-	-	-

CHỈ TIÊU	Số báo cáo QT	Số kiểm tra QT	Chênh lệch
1.2. Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn	-	-	-
1.3. Quỹ khen thưởng, phúc lợi			
- Số đầu năm	6.242.644.813	6.242.644.813	-
- Số tăng trong kỳ	2.409.961.057	2.409.961.057	-
- Số giảm trong kỳ	3.406.118.151	3.436.118.151	30.000.000
- Số cuối năm	5.246.487.719	5.216.487.719	(30.000.000)
1.4. Quỹ thưởng Ban điều hành Tổng Công ty			
- Số đầu năm	791.316.595	791.316.595	-
- Số tăng trong kỳ	250.000.000	250.000.000	-
- Số giảm trong kỳ	216.526.636	216.526.636	-
- Số cuối năm	824.789.959	824.789.959	-
2. Nợ dài hạn	143.042.853.643	143.042.853.643	-
Trong đó:			
2.1. Vay và nợ dài hạn:	23.997.000.000	23.997.000.000	-
<i>Trong đó: Vay nước ngoài:</i>	-	-	-
2.2. Dự phòng nợ phải trả dài hạn		-	-
2.3. Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm			-
II. Vốn chủ sở hữu	533.974.740.187	534.004.740.187	30.000.000
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	534.190.000.364	534.220.000.364	30.000.000
- Số đầu năm	383.519.800.000	383.519.800.000	-
- Số tăng trong kỳ			-
- Số giảm trong kỳ			-
- Số cuối năm	383.519.800.000	383.519.800.000	-
2. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
- Số đầu năm	-	-	-
- Số tăng trong kỳ			-
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Số cuối năm	-	-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển			
- Số đầu năm	2.724.211.641	2.724.211.641	-
- Số tăng trong kỳ	2.107.635.738	2.109.460.537	1.824.799
- Số giảm trong kỳ	-		-
- Số cuối năm	4.831.847.379	4.833.672.178	1.824.799
4. Nguồn vốn nhà nước đến cuối kỳ (1+2+3)	388.351.647.379	388.353.472.178	1.824.799
5. Quỹ dự phòng tài chính			
- Số đầu năm	9.173.955.037	9.173.955.037	-

CHỈ TIÊU	Số báo cáo QT	Số kiểm tra QT	Chênh lệch
- Số tăng trong kỳ	6.259.207.437	6.262.207.437	3.000.000
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Số cuối năm	15.433.162.474	15.436.162.474	3.000.000
6. Vốn khác của vốn chủ sở hữu			
- Số đầu năm	-	-	-
- Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Số cuối năm	-	-	-
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
- Số đầu năm	-	-	-
- Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Số cuối năm	-	-	-
8. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
- Số đầu năm	-	-	-
- Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Số cuối năm	-	-	-
<u>C.KẾT QUẢ SXKD NĂM 2012</u>			
1. Tổng doanh thu & các khoản thu nhập	95.047.182.533	95.047.182.533	-
2. Các khoản giảm trừ			-
3. Doanh thu thuần:	95.047.182.533	95.047.182.533	-
Trong đó: - Doanh thu hoạt động SXKD	9.394.846.429	9.394.846.429	-
- Doanh thu hoạt động tài chính	85.128.074.387	85.128.074.387	-
- Thu nhập khác	524.261.717	524.261.717	-
4. Tổng chi phí	36.416.155.325	36.386.155.325	(30.000.000)
+ Giá vốn hàng bán	8.473.479.928	8.473.479.928	-
+ Chi phí tài chính	2.837.318.993	2.837.318.993	-
Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
+ Chi phí bán hàng		-	-
+ Chi phí quản lý DN	25.105.356.404	25.075.356.404	(30.000.000)
+ Chi phí khác			-
5. Lợi nhuận kế toán trước thuế	58.631.027.208	58.661.027.208	30.000.000

CHỈ TIÊU	Số báo cáo QT	Số kiểm tra QT	Chênh lệch
<i>Trong đó:</i>			
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	58.106.765.491	58.136.765.491	30.000.000
Trong đó: lợi nhuận do góp vốn LD, LK			-
- Lợi nhuận khác	524.261.717	524.261.717	-
			-
* Lỗ năm trước được chuyển trừ TN chịu			-
* Tổng thu nhập chịu thuế			-
* Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp		-	-
6. Lợi nhuận sau thuế năm 2012	58.631.027.208	58.661.027.208	30.000.000
7. Phân phối lợi nhuận sau thuế	58.631.027.208	58.661.027.208	
- Chia lãi cho các bên góp vốn LD-LK	-		-
- Bù khoản lỗ các năm trước đã hết thời hạn được trừ lợi nhuận trước thuế	-	-	-
- Trích Quỹ dự phòng tài chính	5.863.102.721	5.866.102.721	3.000.000
- Lợi nhuận chia NN bổ sung đủ vốn Điều lệ	49.201.597.302	49.226.772.503	25.175.201
- Lợi nhuận được chia theo vốn tự huy động	3.566.327.185	3.568.151.984	1.824.799
Trích lập: + Quỹ đầu tư phát triển	1.900.961.312	1.902.786.111	1.824.799
+ Quỹ thưởng Ban quản lý DN	250.000.000	250.000.000	-
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.415.365.873	1.415.365.873	-
* Lợi nhuận chia theo vốn NN còn lại			-
D. CÁC KHOẢN QUAN HỆ VỚI NSNN			-
1. Các khoản phải nộp NSNN:			-
- Số năm trước chuyển qua: thừa (+), thiếu (-)	(1.681.806.340)	(1.681.806.340)	-
+ Trong đó, thuế các loại	-	-	-
- Phát sinh phải nộp trong kỳ	13.522.868.303	13.522.868.303	-
+ Trong đó, thuế các loại		-	-
- Đã nộp trong kỳ	14.404.485.146	14.404.485.146	-
+ Trong đó, thuế các loại		-	-
- Số chuyển sang kỳ sau: thừa (+), thiếu (-)	(2.563.423.183)	(2.563.423.183)	-
+ Trong đó, thuế các loại	-	-	-
2. Các khoản được NS cấp:	-	-	-
a) bổ sung vốn điều lệ từ phân phối lãi	-		-
b) bổ sung Quỹ Dự phòng TC từ phân phối lãi	-		-
c) bổ sung Quỹ Đầu tư PT từ phân phối lãi	-		-
d) Cấp phát khác	-	-	-

II. XỬ LÝ CÁC TỒN TẠI VÀ NHẬN XÉT QUYẾT TOÁN

1. Ý kiến xử lý báo cáo tài chính:
 - Kèm bút toán điều chỉnh và bảng cân đối kế toán sau khi điều chỉnh
2. Nhận xét về báo cáo tài chính:
 - 2.1 Việc chấp hành Luật kế toán:
 - Công ty mở sổ kế toán thực hiện ghi chép, cập nhật đúng theo hướng dẫn.
 - Các chính sách kế toán áp dụng tại DN được tuân thủ theo chuẩn mực kế toán và Luật kế toán.
 - Nộp báo cáo tháng, quý, năm, đúng hạn định.
 - 2.2 Tình hình đối chiếu công nợ:

- Công nợ phải thu:	126.754.122.517	đồng, gồm:	
Đã đối chiếu, đã thanh toán	126.430.967.517	đồng, đạt tỷ lệ:	99,74%
- Công nợ phải trả là:	12.722.220.418	đồng, gồm:	
Đã đối chiếu, đã thanh toán	12.722.220.418	đồng, đạt tỷ lệ:	100%
 - 2.3 Tình hình hàng tồn kho: 14.756.530.871 đồng
Trong đó là giá trị 5 căn hộ thuộc dự án Cao ốc thịnh Vượng tại địa chỉ 531 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Đông, Q2, Tp Hồ Chí Minh
 - + Căn hộ cao ốc Thịnh Vượng 10.01 1.836.633.933
 - + Căn hộ cao ốc Thịnh Vượng 10.02 2.420.796.337
 - + Căn hộ cao ốc Thịnh Vượng 10.04 1.876.946.661
 - + Căn hộ cao ốc Thịnh Vượng 10.05 1.945.687.920
 - + Căn hộ cao ốc Thịnh Vượng 10.08 1.924.802.465
 - (Bảo trì 5 căn hộ) 198.404.000
 - + Căn hộ B23 Dự án Nhơn Trạch Đồng Nai 1.461.818.182
 - + Căn hộ B33 Dự án Nhơn Trạch Đồng Nai 1.538.714.100
 - + Căn hộ B34 Dự án Nhơn Trạch Đồng Nai 1.552.727.273Hàng tồn kho đã thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của công ty con là Cty Cổ phần cơ khí và đúc kim loại Sài Gòn là 4 căn hộ (10.02-10.04-10.05-10.08) thuộc dự án Cao ốc Thịnh Vượng tại địa chỉ 531 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Đông, Q2, Tp Hồ Chí Minh.
 - 2.4 Tình hình quản lý sử dụng TSCĐ:

a. Tăng trong năm	6.385.433.431
- Tăng do bù trừ công nợ phân giá trị xây lắp của dây chuyền đúc tại mặt bằng 5A Hồ Ngọc Lâm quận Bình Tân. Giữa công ty TNHH MTV Phát triển KCN Sài Gòn với Công ty CP cơ khí và đúc kim loại Sài Gòn theo công văn số 114/SMC ngày 25/12/2012.	
b. Giảm trong năm	17.745.000
- Giảm do thanh lý một số TSCĐ	17.745.000

2.5 Tình hình quản lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

a. Đầu tư tại Công ty con	45.132.000.000	
Trong đó:		
+ Cty CP Cơ khí và Đúc Kim loại SG	20.259.000.000	Chiếm 67,53% trên VĐL
+ Cty CP XD & TM Thái Dương	24.873.000.000	Chiếm 71,07% trên VĐL
b. Đầu tư tại Công ty liên doanh, liên kết	148.871.100.000	
+ Cty LD Khthác KD KCX SG L Trung	125.751.300.000	Chiếm 50% trên VĐL
+ CN Chợ Lớn-Cty CP CK Kim Eng VN	100.000.000	
+ Cty Cp Đầu tư Phát triển Linh Trung	1.800.000.000	
+ Cty CP CN cao su Rubimex	21.219.800.000	Chiếm 31,12% trên VĐL

Lưu ý :

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Cty Cp chứng khoán kim Eng Việt Nam đã báo cáo trong biên bản năm 2011 nhưng trong năm 2012 chưa có biện pháp xử lý.

2.6 Tình hình đầu tư XDCB:

2.6.1 Các vấn đề trong năm 2012

- Có tổ chức thực hiện các quy định hiện hành về xây dựng cơ bản như:
 - Tổ chức lập lại dự toán điều chỉnh và phê duyệt lại trước khi đấu thầu đối với các gói thầu: Thi công đường-hệ thống thoát nước mua và nước thải; thi công hệ thống cấp nước sinh hoạt và cấp nước PCCC; thi công hệ thống điện trung-hạ thế và hệ thống chiếu sáng.
 - Tổ chức lựa chọn nhà thầu đúng quy định hiện hành.
- Các mặt còn thiếu sót:
 - Chưa tổ chức quản lý dự án xây dựng theo điều 33 của Nghị định 12/2009/NĐ-CP về quản lý đầu tư xây dựng công trình quy định.
 - Chưa tổ chức phê duyệt hồ sơ bản vẽ thiết kế để làm căn cứ trước khi triển khai mời thầu thi công (Gói thầu Thi công đường-hệ thống thoát nước mua và nước thải).

2.7 Thực hiện công tác đền bù:

Tổng quan chung:

- Trong năm 2012, IPD chỉ thực hiện bồi thường 1 dự án là Cảng Khu công Nghiệp Cát Lái. Việc bồi thường dự án này được thực hiện theo phương án số 112 ngày 09/12/2002, hỗ trợ thêm theo thông báo số 433 ngày 29/03/2011.
- Mặc dù dự án đã có phương án bồi thường và đang thực hiện việc bồi thường thì IPD lại thực hiện song song việc thoả thuận bồi thường (sai quy định) và một số hồ sơ không thống nhất việc cập nhật số liệu với Ban bồi thường Quận 2 (các hồ sơ thoả thuận trước 1 phần diện tích). Có 3 hồ sơ thoả thuận hoàn toàn; 3 hồ sơ thoả thuận 1 phần (IPD thoả thuận trước 1 phần diện tích, sau đó Ban bồi thường lập hồ sơ bồi thường); 9 hồ sơ bồi thường theo phương án; và 2 hồ sơ bồi thường di dời mồ mả.

- Thông báo số 433 ngày 29/03/2011 chỉ áp dụng trong việc hỗ trợ thêm đất nông nghiệp. Do vậy, khi thực hiện hỗ trợ đất ở và mồ mã, IPD tự đưa ra mức hỗ trợ (không có văn bản nào thể hiện sự đồng ý hay thống nhất về mức hỗ trợ của Hội đồng thành viên hay cơ quan có thẩm quyền).
 - ✓ Một số hồ sơ không có biên bản bàn giao mặt bằng.
 - ✓ Hồ sơ Nguyễn Thị Tươi : giá hỗ trợ đất ở 4.400.000đ/m² và 2 hồ sơ mồ mã, phần hỗ trợ thêm 2.000.000đ/mộ. Việc này tổ công tác của IPD giải trình : đơn giá này thực tế là thấp hơn rất nhiều cứ giá của các dự án lân cận. Tuy nhiên việc áp giá này là không có cơ sở (không có chủ trương cũng không có văn bản nào của cơ quan chức năng chấp thuận).
 - ✓ Một số hồ sơ thỏa thuận trước một phần diện tích không thực hiện được việc cập nhật số liệu với Ban bồi thường, dẫn đến việc chồng chéo số liệu (Ban bồi thường lập hồ sơ toàn bộ diện tích, không trừ đi phần diện tích đã thỏa thuận, mặc định rằng Ban bồi thường đã không công nhận hồ sơ thỏa thuận giữa IPD và người dân), mặc dù so sánh số liệu về số tiền chi trả là trùng khớp.

2.8 Tình hình tiền lương:

Tổng quỹ lương viên chức quản lý được duyệt : 2.030.130.000đ

Trong đó :

- Quỹ tiền lương viên chức quản lý chuyên trách : 1.739.100.000 đ
- Thù lao viên chức quản lý không chuyên trách : 291.030.000 đ

Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012, tổng số tiền lương chi cho viên chức quản lý là : 1.457.972.290 đồng, chiếm 83,4% so với tổng quỹ lương được duyệt. Theo quy định của Thông tư 27/2010/TT-BLĐTBXH ngày 14/09/2010, quỹ tiền lương của Thành viên Hội đồng thành viên hoặc chủ tịch Công ty, Tổng Giám Đốc, Phó Tổng Giám Đốc, Kế toán trưởng và kiểm soát viên (gọi chung là viên chức quản lý) được tạm chi hàng tháng tính đến cuối năm bằng 70% tổng quỹ lương được duyệt. Trong năm 2012, Công ty Sài Gòn IPD đã chi lương cho viên chức quản lý vượt đến 13,4%, là sai so với quy định. (đính kèm chi tiết)

Tổng quỹ lương CBCNV được duyệt : 3.723.303.360đ

- Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012, tình hình chi lương quỹ lương 2012 cho CBCNV của Công ty Sài Gòn IPD là : **3.810.045.900đ**, chênh lệch so với quỹ lương được duyệt là **86.742.540** đồng. Chi 102,33% so với quỹ lương được duyệt, vượt 2,33% là sai so với quy định.

2 Về công tác kế toán:

- Phòng kế toán phải kết chuyển các khoản doanh thu chưa thực hiện của dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi từ các năm trước vào doanh thu năm tài chính năm 2013 và hạch toán các khoản phải thu còn lại theo tiến độ hợp đồng bán đất nền của dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi.

3 Về tiền lương:

- Đề nghị Công ty TNHH MTV Phát Triển KCN Sài Gòn (IPD) sửa chữa, khắc phục tình trạng chi vượt quỹ lương của viên chức quản lý cũng như quỹ lương CBCNV.
- Việc lập bảng lương, thưởng hàng tháng của Công ty IPD không có chữ ký của người lập bảng. Đề nghị bổ sung chữ ký, họ tên của người lập bảng.
- Riêng đối với viên chức quản lý :
 - + Trường hợp chi vượt : đề nghị thu hồi
 - + Trường hợp chi chưa đủ: đề nghị bổ sung.

1. Ý KIẾN DOANH NGHIỆP

Tiếp thu tất cả ý kiến về kết quả kiểm tra báo cáo tài chính năm 2012 của đơn vị chủ trì: Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận tại Biên bản Kiểm tra BCTC năm 2012.

Do Biên bản kiểm tra BCTC năm 2011 đến ngày 26/12/2012 mới được Chủ sở hữu thông qua nên tất cả yêu cầu trên đã được khắc phục vào Quý I/2013; cụ thể:

1. Phần đền bù:

Đã ban hành Nghị quyết số 06/NQ.KCNSG.HĐTV ngày 21/2/2013 về giá thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ Chủ đầu tư tại dự án Cầu và đường vào cảng KCN Cát Lái và dự án Khu TTDV phục vụ Cảng KCN Cát Lái, Quận 02

Nghị quyết số 41/NQ.KCNSG.HĐTV ngày 05/12/2013 về giá hỗ trợ của Chủ đầu tư tại Dự án Cảng KCN Cát Lái.

2. Về tiền lương:

Trong năm 2012 công ty đã thực hiện chi lương theo Quy chế phân phối tiền lương tiền thưởng của Cty TNHH MTV Phát triển KCN Sài Gòn; căn cứ trên:

- + Nghị quyết của HĐTV Công ty TNHH MTV Phát triển KCN Sài Gòn về thông qua Quy chế phân phối tiền lương, tiền thưởng số 34/NQ-KCNSG-HĐTV ngày 25/11/2011
- + Thông báo số 96/HĐTV.IPC.11 ngày 30/12/2011 của HĐTV Công ty TNHH MTV Phát triển CN Tân Thuận về việc đăng ký Quy chế phân phối tiền lương tiền thưởng của Công ty TNHH MTV Phát triển KCN Sài Gòn.
- + Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Phát triển KCN Sài Gòn đã chỉ đạo xây dựng Quy chế tiền lương, tiền thưởng cho Viên chức quản lý công ty theo đúng quy định pháp luật.

2.9 Trích lập các quỹ:

STT	Chi tiêu	Số báo cáo quyết toán	Số kiểm tra quyết toán	Chênh lệch
1	Lợi nhuận thực hiện	58.631.027.208	58.661.027.208	30.000.000
2	Quỹ dự phòng tài chính (1*10%)	5.863.102.721	5.866.102.721	3.000.000
3	Lợi nhuận chia NN bổ sung đủ vốn điều lệ	49.201.597.302	49.226.772.503	25.175.201
4	Quỹ đầu tư phát triển	1.900.961.312	1.902.786.111	1.824.799
5	Quỹ thưởng ban điều hành	250.000.000	250.000.000	
6	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.415.365.873	1.415.365.873	

2.10 Lợi nhuận phân phối:

Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2011 theo Thông tư 138/2010/TT-BTC ngày 17/9/2010 của bộ tài chính cụ thể như sau:

2.10.1. Vốn nhà nước bình quân:	384.555.042.501
2.10.2. Vốn tự huy động bình quân	29.713.413.200
2.10.3. Tổng vốn nhà nước và vốn huy động bình quân	414.268.455.701
2.10.4. Tỷ lệ vốn tự huy động bình quân/Tổng vốn	7,17%
2.10.5. Lợi nhuận sau thuế TNDN:	58.661.027.208
2.10.6. Trích lập quỹ dự phòng tài chính (=2.10.5 x 10%)	5.866.102.721
2.10.7. Lợi nhuận được chia cho vốn đầu tư của chủ sở hữu	52.794.924.487
+ Lợi nhuận chia theo vốn tự huy động	3.568.151.984
+ Lợi nhuận chia theo vốn chủ sở hữu	49.226.772.503
Trích lập + Quỹ đầu tư phát triển (30%)	1.070.445.595
+ Quỹ ĐTPT trích bổ sung sau khi trích các quỹ	832.340.516
+ Quỹ thưởng ban điều hành	250.000.000
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.415.365.873

2.11 Kết quả kinh doanh:

Tổng doanh thu:	95.047.182.533
Tổng chi phí:	36.386.155.325
Lợi nhuận trước thuế	58.661.027.208
Thuế TNDN	
Lợi nhuận sau thuế	58.661.027.208

III. KIẾN NGHỊ:

1 Về đền bù giải toả:

- Bổ sung đầy đủ các hồ sơ còn thiếu biên bản bàn giao mặt bằng.
- Bổ sung cơ sở pháp lý cho việc áp giá hỗ trợ đất ở và di dời mồ mả
- Thống nhất việc cập nhật số liệu với Ban bồi thường quận 2.

Biên bản được lập thành 05 bản: Doanh nghiệp (2b); Cơ quan chủ quản (2b); Chi cục TCDN TP (1b).

(Đính kèm bảng cân đối kế toán bảng cân đối số phát sinh sau khi kiểm tra quyết toán 2012)

ĐẠI DIỆN CTY IP
KẾ TOÁN TRƯỞNG TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẠI DIỆN CÔNG TY TNHH MTV
PHÁT TRIỂN CN TÂN THUẬN



Phạm Văn Quân

Vũ Xuân Đức

Phạm Thị Việt

Linh

Lê Thị Thu Vân

Trịnh Thị Ngọc Thúy

Hà Phạm Việt Bằng

Tô Hữu Duy

Lê Trần Anh Phấn