

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT:

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2703001785 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp ngày 25 tháng 02 năm 2008, và các lần thay đổi. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 10 tháng 06 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 đồng, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

#### 1.2. Hoạt động kinh doanh: Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Chi tiết : Hạ tầng khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Xây dựng nhà các loại;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân phối vào đầu. Chi tiết : Dịch vụ ủy thác đầu tư;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết : Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết : Tư vấn thiết kế, thẩm tra hồ sơ thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tư vấn thiết kế khảo sát địa hình công trình dân dụng, công nghiệp; Đo đạc, vẽ bản đồ địa chính, địa hình.
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết : Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, Tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình;
- Khai khoáng khác chưa được phân bổ vào đầu. Chi tiết : Thăm dò, khai thác, chế biến, mua bán khoáng sản;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết : Đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác, kinh doanh các trung tâm thương mại, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chung cư. Đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý các dự án thủy điện, xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết : Tư vấn giám sát các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu. Chi tiết : Đầu tư tài chính;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết : Vận tải khách du lịch, theo hợp đồng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết : Cho thuê máy quan trắc, đo đạc, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng.

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

### 2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

### 2.2. Kỳ kế toán:

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

## III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN:

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính này.

Báo cáo tài chính được lập theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của BTC.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

## IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU:

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

### 4.1. Ước tính kế toán:

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

### 4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### 4.3. Hàng tồn kho:

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

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

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

#### 4.9. Các khoản dự phòng:

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

#### 4.10. Thuế:

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

#### 4.9. Các khoản dự phòng:

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

#### 4.10. Thuế:

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
- Tiền mặt	494,736,968	765,348,935
- Tiền gửi ngân hàng	857,977,928	1,504,373,401
- Tiền gửi tiết kiệm dưới 3 tháng	2,000,000,000	5,500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>3,352,714,896</b>	<b>7,769,722,336</b>
2. Phải thu ngắn hạn khác		
	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
- Phải thu khác	13,047,822,649	13,033,791,249
- Trả trước người lao động	294,866,922	472,086,921
- Phải trả, phải nộp khác	260,040,000	1,147,151
- Tạm ứng	32,975,105,932	20,998,420,363
	<b>46,577,835,503</b>	<b>34,505,445,684</b>
3. Hàng tồn kho		
	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Công cụ dụng cụ	11,164,548	330,655,821
- Chi phí SXKD dở dang	62,142,292,695	69,196,732,147
- Hàng hóa	78,714,465,810	80,097,583,243
<b>Cộng</b>	<b>140,867,923,053</b>	<b>149,624,971,211</b>

4. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCDHH						
Số dư ngày 01/01/2016	18,179,230,861	2,276,910,725	1,921,055,174	156,370,130	-	22,533,566,890
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2016	18,179,230,861	2,276,910,725	1,921,055,174	156,370,130	-	22,533,566,890
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2016	1,586,633,503	2,245,588,584	1,921,055,174	123,476,358	-	5,876,753,619
- Khấu hao trong kỳ	413,330,918	5,338,877	-	22,529,648	-	441,199,443
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2016	1,999,964,421	2,250,927,461	1,921,055,174	146,006,006	-	6,317,953,062
GTCL của TSCDHH						
- Tại ngày 01/01/2016	16,592,597,358	31,322,141	-	32,893,772	-	16,656,813,271
- Tại ngày 31/12/2016	16,179,266,440	25,983,264	-	10,364,124	-	16,215,613,828

5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
1. Mua sắm TSCĐ	-	-
2. Chi phí XDCB dở dang	1,913,193,483	655,948,938
- Dự án Resort Cửa Lò	87,240,000	87,240,000
- Dự án khu đô thị Vinh Tân	1,825,953,483	568,708,938
3. Sửa chữa lớn TSCĐ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1,913,193,483</b>	<b>655,948,938</b>
6. Chi phí trả trước dài hạn		
	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
- Chi phí trả trước dài hạn	637,073,041	517,485,517
<b>Cộng</b>	<b>637,073,041</b>	<b>517,485,517</b>
7. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		
	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	934,604,832	3,075,055,121
<b>Cộng</b>	<b>934,604,832</b>	<b>3,075,055,121</b>
8. Phải trả ngắn hạn khác		
	31/12/2016	1/1/2015
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	7,792,009	57,719,566
- BHXH + BHYT + BHTN	223,346,310	104,789
- Phải trả khác	4,830,876,778	4,495,996,684
<b>Cộng</b>	<b>5,062,015,097</b>	<b>4,553,821,039</b>
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
	30/09/2016	1/1/2016
	VND	VND
- Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Nghệ An	41,066,000,000	42,066,000,000
<b>Cộng</b>	<b>41,066,000,000</b>	<b>42,066,000,000</b>

1/1/2016  
 1/1/2015  
 1/1/2016

10. Vốn chủ sở hữu:

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ ĐTPT, Quỹ dự phòng TC	Cộng
Số dư ngày 01/01/2016	150,861,600,000	(109,456,552,207)	2,134,352,218	43,539,400,011
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	(20,437,295,044)	-	(20,437,295,044)
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2016	150,861,600,000	(129,893,847,251)	2,134,352,218	23,102,104,967

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
- Doanh thu từ hoạt động xây dựng	2,670,330,000	7,290,083,645
- Doanh thu từ bán bất động sản	16,583,309,168	33,678,135,285
- Doanh thu bán hàng và dịch vụ	6,992,383,221	6,215,607,840
<b>Cộng</b>	<b>26,246,022,389</b>	<b>47,183,826,770</b>

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	2,056,174,209	7,218,475,551
- Giá vốn bán bất động sản	10,036,408,561	13,290,354,068
- Giá vốn bán hàng và dịch vụ	4,508,426,577	3,513,220,614
<b>Cộng</b>	<b>16,601,009,347</b>	<b>24,022,050,233</b>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	203,548,384	30,589,761

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
- Lãi vay	3,836,106,750	3,731,027,543

## VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

### 1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán:

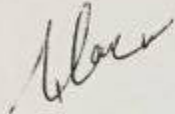
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán và cho đến thời điểm lập Báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trong Báo cáo tài chính.

### 2. Số liệu so sánh:

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.

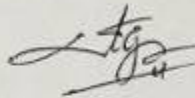
Vinh, ngày 12 tháng 01 năm 2017

LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Hoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Vũ Thị Nga

