

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

Tầng 2-4, Tòa nhà D1, Khu Đô thị mới Kim Văn – Kim Lữ
Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Ủy viên
Ông Trần Ngọc Long	Ủy viên
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Ủy viên
Ông Đỗ Trọng Huân	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Ngọc Long	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Bảo Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2019)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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



Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Trần Ngọc Long
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2019, từ trang 3 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 07 tháng 3 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp thuận có hạn.

Trần Thị Thủy Ngọc
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0031-2018-001-1
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM
Ngày 28 tháng 02 năm 2019
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Lương Tâm
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2303-2018-001-1

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. một công ty TNHH có trụ sở tại Anh, và mạng lưới các hãng thành viên - mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. (hay "Deloitte Toàn cầu") không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại website www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết về cơ cấu pháp lý của Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. và các hãng thành viên.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.947.358.829.574	1.949.770.584.502
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	45.730.525.048	89.598.010.197
1. Tiền	111		11.417.525.048	12.065.010.197
2. Các khoản tương đương tiền	112		34.313.000.000	77.533.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	56.980.000.000	56.980.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		56.980.000.000	56.980.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		702.055.743.104	662.837.002.154
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	500.116.136.860	450.958.849.993
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		58.046.757.788	67.641.617.271
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.000.000.000	7.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	171.669.920.272	167.957.297.598
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(34.777.071.816)	(30.720.762.708)
IV. Hàng tồn kho	140	9	1.141.741.857.966	1.138.905.395.904
1. Hàng tồn kho	141		1.153.729.711.775	1.139.490.288.572
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(11.987.853.809)	(584.892.668)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		850.703.456	1.450.176.247
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		19.179.499	102.843.246
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.166.491	27.405.350
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		817.357.466	1.319.927.651
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		335.158.964.839	309.988.479.083
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		29.154.234.213	25.660.457.768
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	29.154.234.213	25.660.457.768
II. Tài sản cố định	220		56.741.833.617	59.578.038.406
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	56.741.833.617	59.578.038.406
- Nguyên giá	222		100.919.415.698	99.647.406.074
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.177.582.081)	(40.069.367.668)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	63.885.894.264	70.088.926.886
- Nguyên giá	231		68.702.867.573	73.350.916.076
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.816.973.309)	(3.261.989.190)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	13	144.274.510.683	100.196.038.382
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		144.274.510.683	100.196.038.382
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		20.746.360.831	25.764.519.872
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.463.275.000	28.991.355.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5	(2.716.914.169)	(3.226.835.128)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		20.356.131.231	28.700.497.769
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	17.326.698.515	28.700.497.769
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	29	3.029.432.716	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.282.517.794.413	2.259.759.063.585

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

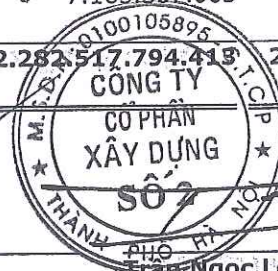
NGUỒN VỐN	Mã số Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	1.979.123.417.942	1.954.044.150.901
I. Nợ ngắn hạn	310	1.963.941.829.202	1.790.632.327.775
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 14	384.707.809.640	325.308.312.719
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 15	657.533.899.914	407.892.917.867
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 16	64.650.831.730	117.764.279.899
4. Phải trả người lao động	314	9.735.817.073	14.061.259.777
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 17	141.622.308.904	160.520.347.020
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	245.216.982	122.608.491
7. Phải trả ngắn hạn khác	319 18	205.806.462.519	258.940.786.009
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 19	495.248.710.283	504.951.827.192
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	1.005.989.246	418.861.492
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	3.384.782.911	651.127.309
II. Nợ dài hạn	330	15.181.588.740	163.411.823.126
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332 15	-	150.769.618.860
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.236.442.410	5.604.267.883
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 20	2.476.436.000	3.898.436.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	17.089.440
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	7.468.710.330	3.122.410.943
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	303.394.376.471	305.714.912.684
I. Vốn chủ sở hữu	410 21	303.394.376.471	305.714.912.684
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	23.218.959.196	23.218.959.196
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	86.530.584.060	73.115.326.640
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	1.607.255.027	1.607.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	34.872.271.123	51.099.827.314
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a	11.928.140.911	21.103.294.120
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) năm nay	421b	22.944.130.212	29.996.533.194
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	7.165.307.065	6.673.544.507
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	2.282.517.794.419	2.259.759.063.585

Nguyễn Thị Hưng Hoa

Nguyễn Thị Hưng Hoa
 Người lập biểu

Đỗ Quang Việt

Đỗ Quang Việt
 Kế toán trưởng



Trần Ngọc Long
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.363.486.530.297	2.096.870.603.250
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.363.486.530.297	2.096.870.603.250
3. Giá vốn hàng bán	11	23	1.228.574.363.744	1.860.962.515.578
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		134.912.166.553	235.908.087.672
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	14.945.105.003	10.311.119.622
6. Chi phí tài chính	22	26	38.836.024.370	29.116.536.584
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		39.345.945.329	29.000.146.205
7. Chi phí bán hàng	25	28	14.135.678.921	43.226.207.940
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	55.712.817.068	87.005.833.990
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		41.172.751.197	86.870.628.780
10. Thu nhập khác	31		1.425.511.426	4.584.723.448
11. Chi phí khác	32	27	6.804.353.892	33.804.777.747
12. Lỗ khác (40=31-32)	40		(5.378.842.466)	(29.220.054.299)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		35.793.908.731	57.650.574.481
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	15.349.610.617	27.026.988.231
15. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	29	(3.046.522.156)	(77.662.225)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		23.490.820.270	30.701.248.475
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		22.944.130.212	29.996.533.194
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		546.690.058	704.715.281
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	1.530	1.291


Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập biểu


Đỗ Quang Việt
Kế toán trưởng


Trần Ngọc Long
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

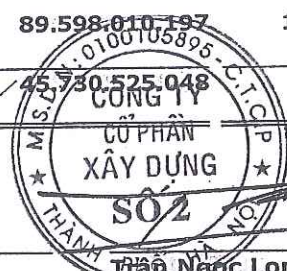
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	35.793.908.731	57.650.574.481
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.359.937.168	5.098.915.360
Các khoản dự phòng	03	19.882.776.431	20.161.709.180
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(14.945.105.003)	(9.338.704.791)
Chi phí lãi vay	06	39.345.945.329	29.000.146.205
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	86.437.462.656	102.572.640.435
Tăng các khoản phải thu (Tăng)/giảm hàng tồn kho	09	(39.582.729.847)	(7.135.355.542)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	10	(39.657.621.480)	247.829.944.085
Tăng/(tăng) chi phí trả trước	11	22.924.968.058	(417.413.459.087)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	11.373.799.254	(13.222.103.056)
Tiền lãi vay đã trả	14	(54.392.691.920)	(63.460.583.327)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.460.241.979)	(20.803.000.176)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.077.700.881)	(1.934.515.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(30.434.756.139)	(173.566.432.068)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.210.461.439)	(15.475.899.092)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	401.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(920.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	8.640.000.000	23.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.246.561.138	6.760.775.256
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	12.676.099.699	13.765.876.164
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	650.779.636.989	701.272.527.199
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(661.904.753.898)	(570.098.257.552)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.983.711.800)	(14.954.901.757)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(26.108.828.709)	116.219.367.890
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(43.867.485.149)	(43.581.188.014)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	89.598.010.197	133.179.198.211
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	45.730.525.048	89.598.010.197

Nguyễn Thị Hưng Hoa
 Người lập biểu

Đỗ Quang Việt
 Kế toán trưởng



Trần Ngọc Long
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1284/QĐ-BXD ngày 29 tháng 9 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 2 - Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Tổng Công ty Vinaconex) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 - VINACONEX 2. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103003086 ngày 24 tháng 10 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và các Giấy chứng nhận sửa đổi.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 2.187 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 3.339 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ các cấp, cầu cống, thủy lợi, bưu điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế điện đến 110Kv; thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu, các công trình xây dựng cấp thoát nước; lắp đặt ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;
- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;
- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc, thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước);
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, cầu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng, trang trí nội thất) (chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Tư vấn đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, nguyên liệu sản xuất, dây chuyền công nghệ, máy móc, thiết bị tự động hóa, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ sản xuất và tiêu dùng;
- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

(Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Công ty chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con/công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	Hà Nội	68,25	68,25	Xây lắp điện nước và PCCC
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2	Hà Nội	100	100	Dịch vụ quản lý

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Năm tài chính

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

3. 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 hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó trong vòng 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá gốc của hàng tồn 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 ước tính để hoàn thành sản phẩm 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 và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Năm nay</u> Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	7 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị đầu tư vào website của Công ty và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị của tài sản cố định vô hình được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 50 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

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 các chi phí cần thiết để hình thành tài sản 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 vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng của các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí giàn giáo cấp pha, công cụ dụng cụ phân bổ và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí giàn giáo cấp pha phản ánh giá trị giàn giáo cấp pha, công cụ, dụng cụ, vật tư, thiết bị phục vụ thi công các công trình được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được ghi nhận là các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 3 năm.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) 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 hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MÃU SỐ B 09-DN/HN

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng (tại 31 tháng 12 năm 2017: 56,98 tỷ VND) và có lãi suất bình quân là 5,00%/năm.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, toàn bộ các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 19.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	5.800.000.000	2.716.914.169	3.083.085.831	5.800.000.000	3.226.835.128	2.573.164.872
- Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội (*)	17.663.275.000		17.663.275.000	17.663.275.000		17.663.275.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Chợ Bưởi	-	-	-	4.978.080.000	-	4.978.080.000
- Đầu tư vào Công trình Chợ Thành Công	-	-	-	150.000.000	-	150.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính viễn thông Việt Nam	-	-	-	400.000.000	-	400.000.000
	23.463.275.000	2.716.914.169	20.746.360.831	28.991.355.000	3.226.835.128	25.764.519.872

(*) Số chứng nhận cổ đông tại Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội được thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I như trình bày tại Thuyết minh số 19.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	500.116.136.860	450.958.849.993
Tòa nhà Royal park Bắc Ninh	60.069.984.289	39.089.282.424
Khu nhà ở Công ty nước sạch Viwaseen	38.843.238.657	48.829.046.498
Tháp C và B Tòa nhà Intracom	29.793.338.798	-
Tòa nhà 130 Nguyễn Đức Cảnh	22.516.486.310	24.991.276.834
Trung tâm phát triển quỹ đất	21.169.617.079	21.169.617.079
Các công trình khác	327.723.471.727	316.879.627.158
b. Phải thu dài hạn của khách hàng	29.154.234.213	25.660.457.768
Các khoản bảo hành khách hàng giữ lại	29.154.234.213	25.660.457.768
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)</i>	<i>165.909.949.365</i>	<i>196.432.876.942</i>
	529.270.371.073	476.619.307.761

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Tạm ứng cho các đội xây dựng	155.428.658.946	146.242.584.936
- Phải thu tạm ứng cá nhân	3.240.586.147	4.848.643.607
- Lãi dự thu	608.054.683	650.399.407
- Phải thu khác	12.392.620.496	16.215.669.648
	171.669.920.272	167.957.297.598

8. NỢ XẤU

	Giá gốc	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc
Công trình tòa nhà hỗn hợp MD Complex Tower	17.085.921.014	11.960.144.710	17.085.921.014	11.960.144.710	
Phải thu các tổ đội khác	7.602.618.998	131.369.196	6.251.921.126	-	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển hạ tầng Vinaconex (Vinaconex 34)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-	
Công trình trung tâm giới thiệu ngành nghề truyền thống và dịch vụ	5.738.977.100	-	5.738.977.100	-	
Ban Quản lý Công trình thủy điện Ngòi Hút	5.502.009.069	1.500.000.000	6.402.009.069	1.702.280.091	
Các đối tượng khác	6.975.111.450	1.536.051.909	1.904.359.200	-	
	49.904.637.631	15.127.565.815	44.383.187.509	13.662.424.801	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		34.777.071.816		30.720.762.708	

Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu cần được trình bày. Tuy nhiên, Thông tư này không hướng dẫn cách thức xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu. Theo đó, Công ty trình bày giá trị có thể thu hồi nêu trên bằng giá gốc trừ đi khoản dự phòng đã trích lập.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.005.257.094	-	966.927.243	-
Công cụ, dụng cụ	5.640.000	-	165.865.861	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	1.151.804.579.806	(11.459.137.342)	1.137.443.260.593	-
Thành phẩm	914.234.875	(528.716.467)	914.234.875	(584.892.668)
	1.153.729.711.775	(11.987.853.809)	1.139.490.288.572	(584.892.668)

(*) Thể hiện giá trị của các khối lượng xây dựng cơ bản dở dang chưa được nghiệm thu và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản với mục đích để bán tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công trình tòa nhà B36 Kim Văn - Kim Lũ	474.102.499.601	189.282.945.487
Dự án Kim Văn - Kim Lũ	319.228.231.874	426.435.695.261
Dự án mỏ đá Xuân Hòa	45.149.734.485	44.876.381.828
Dự án Quang Minh	40.297.003.180	45.430.883.167
Nhà ở cán bộ chiến sỹ Bộ Công an	37.085.627.742	136.112.215.342
Dự án đường sắt đô thị Hà Nội	36.694.137.965	36.543.036.456
Kho bạc Nhà nước Sapa	28.999.394.768	8.144.188.920
Aqua Bắc Giang	17.436.357.414	-
Công trình ký túc xá Đại học Quốc gia Hồ Chí Minh	13.516.957.183	13.608.529.001
Công trình Condotel Hạ Long	12.557.148.685	-
Chung cư 2B Vinata Tower - Phần thân	12.273.516.801	36.732.624.701
Các công trình khác	114.463.970.108	200.276.760.430
	1.151.804.579.806	1.137.443.260.593

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Chi phí giàn giáo, cốp pha	16.877.103.949	28.003.794.611
- Công cụ và dụng cụ	135.993.223	556.176.703
- Chi phí dụng cụ văn phòng	313.601.343	140.526.455
	17.326.698.515	28.700.497.769

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN/HN

11. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	44.069.390.877	41.646.227.962	12.415.580.919	1.516.206.316	99.647.406.074
Tăng trong năm	-	794.000.000	-	-	794.000.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.096.930.078	-	-	-	1.096.930.078
Tăng khác	-	62.090.910	77.818.182	(62.090.910)	77.818.182
Thanh lý, nhượng bán	-	(696.738.636)	-	-	(696.738.636)
Số dư cuối năm	45.166.320.955	41.805.580.236	12.493.399.101	1.454.115.406	100.919.415.698
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	6.008.300.880	23.563.005.128	9.270.101.556	1.227.960.104	40.069.367.668
Khấu hao trong năm	1.028.330.112	2.962.599.943	717.528.017	96.494.977	4.804.953.049
Thanh lý, nhượng bán	-	(696.738.636)	-	-	(696.738.636)
Số dư cuối năm	7.036.630.992	25.828.866.435	9.987.629.573	1.324.455.081	44.177.582.081
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	38.061.089.997	18.083.222.834	3.145.479.363	288.246.212	59.578.038.406
Tại ngày cuối năm	38.129.689.963	15.976.713.801	2.505.769.528	129.660.325	56.741.833.617

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 32.314 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 32.069 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, TSCĐ hữu hình có giá trị còn lại là 45.878 triệu VND (tại 31 tháng 12 năm 2017: 46.734 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng đảm bảo cho các khoản vay tại Thuyết minh số 19 và 20.

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	73.350.916.076	73.350.916.076
Giảm khác	(4.648.048.503)	(4.648.048.503)
Số dư cuối năm	<u>68.702.867.573</u>	<u>68.702.867.573</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	3.261.989.190	3.261.989.190
Trích khấu hao trong năm	1.554.984.119	1.554.984.119
Số dư cuối năm	<u>4.816.973.309</u>	<u>4.816.973.309</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	<u>70.088.926.886</u>	<u>70.088.926.886</u>
Tại ngày cuối năm	<u>63.885.894.264</u>	<u>63.885.894.264</u>

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Văn phòng và các cửa hàng cho thuê tại Tòa nhà C và Tòa nhà D dự án Kim Văn - Kim Lũ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 5.217 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 4.733 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng đảm bảo cho các khoản vay tại Thuyết minh số 19.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
Số dư đầu năm	100.196.038.382	88.627.761.875
Tăng mới	1.096.930.078	-
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	32.293.555.352	50.911.396.182
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.096.930.078)	(4.294.006.679)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(33.876.591.019)
Tăng giảm khác	11.784.916.949	(1.172.521.977)
Số dư cuối năm (*)	<u>144.274.510.683</u>	<u>100.196.038.382</u>

(*) Phản ánh giá trị xây dựng cơ bản cho tài sản dùng cho mục đích của chủ sở hữu và cho thuê. Cụ thể, Nghị quyết số 46a/NQ/CT2-HĐQT ngày 30 tháng 11 năm 2016 phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tòa nhà B - 45 tầng, trong đó bao gồm 47.082,80 m² sử dụng cho mục đích kinh doanh để bán (592 căn hộ và 12 căn penhouse từ tầng 5 đến tầng 45) và 5.799,30 m² sẽ cho thuê văn phòng, siêu thị và làm chỗ để xe (tầng hầm, tầng bán hầm và 4 tầng đầu tiên). Tài sản dở dang dài hạn là giá trị được phân bổ cho phần diện tích dùng cho mục đích quản lý và cho thuê trong tương lai tại tòa nhà B Dự án Kim Văn - Kim Lũ do Công ty làm chủ đầu tư. Toàn bộ công trình được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại Thuyết minh số 19.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	37.637.759.521	37.637.759.521	22.688.472.032	22.688.472.032
Công ty TNHH Việt Đức	19.449.533.974	19.449.533.974	13.232.614.324	13.232.614.324
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Hà Anh	14.979.117.902	14.979.117.902	5.010.439.179	5.010.439.179
Cty TNHH Thương mại Dịch vụ & Xây dựng Phú Bình	10.554.678.818	10.554.678.818	4.982.518.036	4.982.518.036
Công ty TNHH Lộc Phát	-	-	25.243.083.854	25.243.083.854
- Phải trả cho các đối tượng khác	302.086.719.425	302.086.719.425	254.151.185.294	254.151.185.294
	384.707.809.640	384.707.809.640	325.308.312.719	325.308.312.719
b. Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	8.329.018.133	8.329.018.133	27.533.650.380	27.533.650.380
	8.329.018.133	8.329.018.133	27.533.650.380	27.533.650.380

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
Căn hộ tòa nhà B45 - Dự án Kim Văn Kim Lũ		490.164.438.085		150.769.618.860
Biệt thự TT2 - Dự án Kim Văn Kim Lũ		39.190.343.933		142.181.064.668
Công ty Cổ phần Giáo dục Đông Đô		29.741.294.649		23.000.000.000
Nhà liền kề TT3 - Dự án Kim Văn Kim Lũ		23.046.761.516		16.369.909.411
Dự án khác		75.391.061.731		226.341.943.788
		657.533.899.914		558.662.536.727
Trong đó:				
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		657.533.899.914		407.892.917.867
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-		150.769.618.860
		657.533.899.914		558.662.536.727
Trả trước từ các bên liên quan				
- (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)		4.286.961.576		40.835.659.621
		4.286.961.576		40.835.659.621

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	22.764.702.130	53.916.612.916	55.997.113.695	20.684.201.351
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.964.647.170	4.534.123.029	5.451.070.029	19.047.700.170
Thuế thu nhập doanh nghiệp ấn định từ các khoản khách hàng ứng trước	1.416.070.832	4.009.171.950	4.009.171.950	1.416.070.832
Thuế thu nhập cá nhân	1.962.041.373	2.415.318.310	3.476.182.834	901.176.849
Thuế sử dụng đất và tiền thuê đất	52.000.000.000	1.475.417.864	53.475.417.864	-
Tiền phạt chậm nộp thuế sử dụng đất	19.656.818.394	6.302.333.812	3.357.469.678	22.601.682.528
Các loại thuế khác	-	206.755.240	206.755.240	-
	117.764.279.899	72.859.733.121	125.973.181.290	64.650.831.730

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước giá vốn tòa C - Dự án Kim Văn Kim Lũ	7.964.808.753	35.422.215.486
Dự án Quang Minh	41.128.602.882	40.828.579.275
Hạ tầng dự án Kim Văn - Kim Lũ	25.816.001.143	23.683.124.963
Trích trước giá vốn khu nhà thấp tầng TT2 + TT3	1.313.263.163	6.910.091.039
Các khoản trích trước khác	65.399.632.963	53.676.336.257
	141.622.308.904	160.520.347.020

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả các đội xây dựng	146.259.576.416	210.513.328.271
Công trình An Khánh	27.419.000.000	12.419.000.000
Phí bảo trì chung cư nhà C36 - Kim Văn Kim Lũ	17.502.478.429	15.759.868.710
Phải trả cổ tức	175.496.124	159.207.924
Cải tạo bệnh viện đa khoa Thái Nguyên	10.322.980.565	10.322.980.565
Phí bảo trì chung cư nhà D36 - Kim Văn Kim Lũ	-	8.022.757.459
Phải trả khác	4.126.930.985	1.743.643.080
	205.806.462.519	258.940.786.009

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MÃU SỐ B 09-DN/HN

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Tăng	Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	VND		Giảm	VND	Giá trị	VND
		Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	502.619.827.192	502.619.827.192	648.609.636.989	659.032.753.898	492.196.710.283	492.196.710.283	
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 20)	2.332.000.000	2.332.000.000	3.592.000.000	2.872.000.000	3.052.000.000	3.052.000.000	
	504.951.827.192	504.951.827.192	652.201.636.989	661.904.753.898	495.248.710.283	495.248.710.283	

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (i)
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (ii)
- Công ty Cổ phần BOT 38 - Dự án Cải tạo QL38 (iii)
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội ((iii)
- Ngân hàng VietinBank - Chi nhánh Quang Trung
- Vay ngắn hạn cá nhân (iii)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	409.992.012.350	455.762.922.410	409.992.012.350	455.762.922.410
	63.151.477.436	40.098.953.410	63.151.477.436	40.098.953.410
	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
	7.775.550.284	2.675.274.541	7.775.550.284	2.675.274.541
	6.465.304.913	1.082.676.831	6.465.304.913	1.082.676.831
	1.812.365.300	502.619.827.192	1.812.365.300	502.619.827.192

(i) Khoản vay được đảm bảo bởi Hợp đồng thế chấp số 01/2017/161765/HĐTCBDS ngày 20 tháng 11 năm 2017 có giá trị tạm tính là 100 tỷ VND cho toàn bộ tài sản, quyền và lợi ích đi cùng với Công trình tòa nhà B - Dự án Kim Văn Kim Lũ và giá trị Quyền sử dụng đất được giao theo Quyết định số 5309/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2009 của UBND Thành phố Hà Nội cho Dự án Xây dựng Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ. Bên cạnh đó khoản vay cũng được đảm bảo bởi một số tài sản đảm bảo khác, bao gồm: Khu văn phòng làm việc thuộc tòa nhà D, quyền đòi nợ từ các khoản phải thu còn lại với người mua căn hộ tại tòa nhà C - Dự án Kim Văn Kim Lũ, số chứng nhận cổ đông tại Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội, các tài sản cố định do Công ty là chủ sở hữu và các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng.

(ii) Khoản vay được đảm bảo bằng quyền đòi nợ từ các công trình do Ngân hàng tham gia tài trợ.

(iii) Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I Vay cá nhân (*)	5.710.436.000	5.710.436.000	5.762.000.000	6.464.000.000	5.008.436.000	5.008.436.000
	520.000.000	520.000.000	-	-	520.000.000	520.000.000
	6.230.436.000	6.230.436.000	5.762.000.000	6.464.000.000	5.528.436.000	5.528.436.000
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	2.332.000.000	2.332.000.000	-	-	3.052.000.000	3.052.000.000
- Số phải trả sau 12 tháng	3.898.436.000	3.898.436.000	-	-	2.476.436.000	2.476.436.000

(*) Công ty đã thế chấp tài sản là máy móc do Công ty làm chủ sở hữu để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (xem Thuyết minh số 11).

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	3.052.000.000	2.332.000.000
Trong năm thứ hai	2.476.436.000	2.332.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	1.566.436.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	3.052.000.000	2.332.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	2.476.436.000	3.898.436.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	23.221.689.196	-	-	80.537.803.275	1.667.255.027	30.898.225.281	5.966.099.226	292.291.072.005	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	29.996.533.194	704.715.281	30.701.248.475	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	(2.217.407.796)	-	(2.217.407.796)	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(7.422.476.635)	-	-	7.422.476.635	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	15.080.000.000	-	-	-	-	-	(15.000.000.000)
Tặng/giảm khác	-	(2.730.000)	-	-	-	(60.000.000)	-	2.730.000	(60.000.000)	-	-	-	-	
Số dư đầu năm nay	150.000.000.000	23.218.959.196	73.115.326.640	1.607.255.027	51.099.827.314	6.673.544.507	305.714.912.684	23.490.820.270	305.714.912.684	23.490.820.270	23.490.820.270	23.490.820.270	23.490.820.270	23.490.820.270
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	22.944.130.212	-	546.690.058	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	13.415.257.420	-	-	13.415.257.420	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	10.638.356.483	-	-	-	-	(10.638.356.483)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	15.000.000.000	-	-	-	-	(15.000.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(118.072.500)	(54.927.500)	(173.000.000)	-	-	-	-	(173.000.000)
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	23.218.959.196	86.530.584.060	1.607.255.027	34.872.271.123	7.165.307.065	303.394.376.471	303.394.376.471	303.394.376.471	303.394.376.471	303.394.376.471	303.394.376.471	303.394.376.471	303.394.376.471

Tại ngày 22 tháng 3 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 10/VC2/NQ-HĐQT, cụ thể như sau:

- Chia cổ tức năm 2017: 15.000.000.000 VND
- Trích Quỹ đầu tư phát triển: 13.415.257.420 VND
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 10.638.356.483 VND

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức với số tiền 14.983.711.800 VND. Số chưa trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền 175.496.124 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 159.207.924 VND) đang được phân ánh ở khoản mục phải trả khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	15.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>15.000.000</i>	<i>15.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>15.000.000</i>	<i>15.000.000</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của Công ty là 150 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 150 tỷ VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn đã góp	
	VND	%	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	54.000.000.000	36%	54.000.000.000	54.000.000.000
Các cổ đông khác	96.000.000.000	64%	96.000.000.000	96.000.000.000
Tổng cộng	150.000.000.000	100%	150.000.000.000	150.000.000.000

22. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
- Doanh thu hoạt động xây lắp	1.116.410.718.413	1.221.039.949.507
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	237.708.161.673	868.815.214.674
- Doanh thu khác	9.367.650.211	7.015.439.069
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	319.691.904.851	521.783.830.169
	1.363.486.530.297	2.096.870.603.250

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.074.507.437.081	1.136.947.376.489
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	146.499.162.792	719.723.069.724
Giá vốn khác	7.567.763.871	4.292.069.365
	1.228.574.363.744	1.860.962.515.578

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	772.968.137.909	931.913.882.975
Chi phí nhân công	383.671.539.650	540.687.492.435
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.359.937.168	5.098.915.360
Chi phí dịch vụ mua ngoài	144.649.091.416	156.223.240.782
Chi phí khác bằng tiền	48.803.607.575	73.545.678.802
	1.356.452.313.718	1.707.469.210.354

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.328.620.808	7.311.119.622
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	3.661.920.000	3.000.000.000
Lãi chậm thanh toán từ Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh	5.954.564.195	-
	14.945.105.003	10.311.119.622

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	39.345.945.329	29.000.146.205
Hoàn nhập/(Trích lập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(509.920.959)	116.390.379
	38.836.024.370	29.116.536.584

27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt thuế	6.822.660.400	30.059.306.140
Các khoản khác	(18.306.508)	3.745.471.607
	6.804.353.892	33.804.777.747

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	33.696.725.002	41.576.893.780
Chi phí khấu hao	3.226.721.576	2.560.437.127
Chi phí dịch vụ mua ngoài	580.018.388	6.488.623.657
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.056.309.108	21.031.307.672
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	14.153.042.994	15.348.571.754
	55.712.817.068	87.005.833.990
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí môi giới bất động sản	14.135.678.921	43.226.207.940
	14.135.678.921	43.226.207.940

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.246.983.546	17.697.605.750
Chi phí thuế thu nhập giai đoạn 2012 - 2015 phải nộp bổ sung theo Thanh tra thuế	102.627.071	9.329.382.481
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.349.610.617	27.026.988.231

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MÃ SỐ B 09-DN/HN

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay		Năm trước		
	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Hoạt động kinh doanh Bất động sản VND	Tổng Cộng năm nay VND	Hoạt động kinh doanh Bất động sản VND	Tổng Cộng năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	(21.151.590.999)	56.945.499.730	35.793.908.731	918.824.896	57.650.574.481
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế					
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	139.977.726	-	139.977.726,00	6.405.904.468	6.405.904.468
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.198.261.527	4.124.926.548	7.323.188.075	11.363.627.210	36.638.830.708
Cộng: các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	13.062.523.236	13.062.523.236	-	-
Trừ: Các khoản được khấu trừ khác				604.528.030	
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (*)	(18.093.307.198)	74.132.949.514	56.039.642.316	6.481.075.668	88.488.028.751
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	420.393.644	14.826.589.902	15.246.983.546	1.296.215.134	17.697.605.750

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm 420.393.644 VND là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh tại công ty con cho các hoạt động kinh doanh thông thường ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.612.504.647)	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong quá trình hợp nhất	(416.928.069)	
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(17.089.440)	(77.662.225)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(3.046.522.156)	(77.662.225)

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu như dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ	22.944.130.212	29.996.533.194
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(10.638.356.483)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	22.944.130.212	19.358.176.711
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.530	1.291

(*) Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa xác định được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 do Đại hội Cổ đông chưa xác định tỷ lệ trích cho năm tiếp theo. Đồng thời, Công ty xác định lại số lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 dựa số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2017 đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 số 10/VC2/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 3 năm 2018.

Số liệu đã được trình bày theo báo cáo năm trước như sau:

	Năm Trước	
	Số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ (VND)	29.996.533.194	29.996.533.194
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội cổ đông (VND)	-	(10.638.356.483)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	29.996.533.194	19.358.176.711
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.000	1.291

31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Bên liên quan

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Các đơn vị trong cùng tập đoàn

Mối quan hệ

Công ty mẹ
Bên liên quan

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Bán hàng	319.691.904.851	521.783.830.169
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	319.152.442.124	521.783.830.169
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê BOHEMIA Hà Nội	539.462.727	-
Mua hàng	28.235.334.689	70.356.205.374
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.022.225.686	-
Công ty Cổ phần Cơ giới lắp máy và xây dựng Vimeco	19.059.095.875	54.742.323.182
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	6.695.253.794	12.370.474.501
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nước sạch Viwaco	1.247.059.334	1.006.190.974
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	211.700.000	2.237.216.717
Chia cổ tức trong kỳ		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.400.000.000	7.685.142.000
Doanh thu tài chính		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.954.564.195	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng	165.909.949.365	196.432.876.942
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	165.230.727.537	194.180.891.417
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	679.221.828	2.251.985.525
Phải trả người bán	8.329.018.133	27.533.650.380
Công ty Cổ phần Cơ giới lắp máy và xây dựng Vimeco	-7.653.597.165	25.323.579.160
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	185.813.000	185.813.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	416.385.894	1.878.022.894
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	73.222.074	146.235.326
Phải trả khác	27.419.000.000	12.419.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	27.419.000.000	12.419.000.000
Người mua trả tiền trước	4.286.961.576	40.835.659.621
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê BOHEMIA Hà Nội	960.008.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.326.953.576	40.835.659.621

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Thu nhập và các khoản vay của Ban Tổng Giám đốc

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	2.343.490.455	4.290.234.500
	2.343.490.455	4.290.234.500



Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập biểu



Đỗ Quang Việt
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Long
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

