

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

(Thành lập tại nước Cộng hoà 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 2019**



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

Tầng 2 - 4, Tòa nhà B, Khu Đô thị mới Kim Văn – Kim Lũ
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 HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 29

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

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

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 2019.

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 Đỗ Trọng Quỳnh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 04 tháng 9 năm 2019)
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 04 tháng 9 năm 2019)
Ông Nguyễn Việt Cường	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 04 tháng 9 năm 2019)
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Ủy viên
Ông Đỗ Trọng Huân	Ủy viên
Ông Trần Ngọc Long	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 9 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 04 tháng 9 năm 2019)
Ông Trần Ngọc Long	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 04 tháng 9 năm 2019)
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2019)
Ông Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Bảo Hưng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 11 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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Việt Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020

Số: *066/1* /VN1A-HN-BC

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 16 tháng 3 năm 2020, từ trang 03 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.



Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1

Lê Đình Dũng
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3943-2017-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 16 tháng 3 năm 2020
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.703.629.989.040	1.947.358.829.574
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	10.875.328.331	45.730.525.048
1. Tiền	111		8.275.328.331	11.417.525.048
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.600.000.000	34.313.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	39.993.000.000	56.980.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		39.993.000.000	56.980.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		815.594.391.385	702.055.743.104
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	595.148.529.022	500.116.136.860
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		32.026.216.805	58.046.757.788
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	7.000.000.000	7.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	214.447.021.807	171.669.920.272
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(33.027.376.249)	(34.777.071.816)
IV. Hàng tồn kho	140	10	836.137.263.845	1.141.741.857.966
1. Hàng tồn kho	141		853.036.176.515	1.153.729.711.775
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(16.898.912.670)	(11.987.853.809)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.030.005.479	850.703.456
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		159.797.456	19.179.499
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.163.082	14.166.491
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		859.044.941	817.357.466
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		262.147.103.954	335.158.964.839
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	29.154.234.213
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	-	29.154.234.213
II. Tài sản cố định	220		112.032.523.304	56.741.833.617
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	112.032.523.304	56.741.833.617
- Nguyên giá	222		161.196.819.453	100.919.415.698
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.164.296.149)	(44.177.582.081)
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	13	132.145.428.104	63.885.894.264
- Nguyên giá	231		138.723.728.855	68.702.867.573
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.578.300.751)	(4.816.973.309)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.316.445.759	144.274.510.683
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	4.316.445.759	144.274.510.683
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	3.252.080.110	20.746.360.831
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.800.000.000	23.463.275.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.547.919.890)	(2.716.914.169)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.400.626.677	20.356.131.231
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	7.364.922.566	17.326.698.515
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.035.704.111	3.029.432.716
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.965.777.092.994	2.282.517.794.413

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

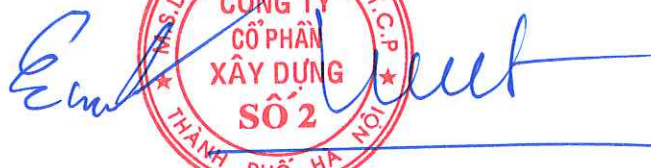
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.647.427.541.425	1.979.123.417.942
I. Nợ ngắn hạn	310		1.629.586.153.816	1.963.941.829.202
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	380.287.704.811	384.707.809.640
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	459.099.156.918	657.533.899.914
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	76.495.739.015	64.650.831.730
4. Phải trả người lao động	314		8.720.885.521	9.735.817.073
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	88.278.447.404	141.622.308.904
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	245.216.982	245.216.982
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	196.882.178.943	205.806.462.519
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	413.878.161.040	495.248.710.283
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		966.757.727	1.005.989.246
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	4.731.905.455	3.384.782.911
II. Nợ dài hạn	330		17.841.387.609	15.181.588.740
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	4.991.225.428	5.236.442.410
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	2.111.675.000	2.476.436.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	21	10.738.487.181	7.468.710.330
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		318.349.551.569	303.394.376.471
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	318.349.551.569	303.394.376.471
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		87.144.834.060	86.530.584.060
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		49.152.263.797	34.872.271.123
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		25.345.108.623	11.928.140.911
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		23.807.155.174	22.944.130.212
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		7.226.239.489	7.165.307.065
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.965.777.092.994	2.282.517.794.413



Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập biểu



Đỗ Quang Việt
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số Thuyết minh		Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	1.291.582.176.226	1.363.486.530.297
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	5.817.809.823	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ đã cung cấp (10=01-02)	10		1.285.764.366.403	1.363.486.530.297
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	11	27	1.138.036.054.790	1.228.574.363.744
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		147.728.311.613	134.912.166.553
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	3.852.697.277	14.945.105.003
7. Chi phí tài chính	22	30	32.104.374.872	38.836.024.370
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		32.110.094.151	39.345.945.329
8. Chi phí bán hàng	25	31	13.813.112.786	14.135.678.921
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	54.561.036.620	55.712.817.068
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		51.102.484.612	41.172.751.197
11. Thu nhập khác	31	32	5.496.659.784	1.425.511.426
12. Chi phí khác	32	32	14.815.762.227	6.804.353.892
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(9.319.102.443)	(5.378.842.466)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		41.783.382.169	35.793.908.731
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	17.729.478.466	15.349.610.617
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	33	(6.271.395)	(3.046.522.156)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		24.060.175.098	23.490.820.270
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		23.807.155.174	22.944.130.212
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		253.019.924	546.690.058
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	1.587	935



Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập biểu




Đỗ Quang Việt
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	41.783.382.169	35.793.908.731
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.748.041.510	6.359.937.168
Các khoản dự phòng	03	6.222.914.347	19.882.776.431
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.928.203.655)	(14.945.105.003)
Chi phí lãi vay	06	32.110.094.151	39.345.945.329
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	08	83.936.228.522	86.437.462.656
Tăng các khoản phải thu	09	(79.429.425.781)	(39.582.729.847)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	327.294.896.363	(39.657.621.480)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(246.244.511.212)	22.924.968.058
Giảm chi phí trả trước	12	9.964.779.358	11.373.799.254
Tiền lãi vay đã trả	14	(42.890.352.804)	(54.392.691.920)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.290.253.853)	(9.460.241.979)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.757.877.456)	(8.077.700.881)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động	20	32.583.483.137	(30.434.756.139)
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	(5.963.489.700)	(1.210.461.439)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.233.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	23.220.000.000	-
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	8.640.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.433.186.533	5.246.561.138
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động	30	14.456.696.833	12.676.099.699
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	608.534.310.296	650.779.636.989
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(690.269.620.539)	(661.904.753.898)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(160.066.444)	(14.983.711.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(81.895.376.687)	-26.108.828.709
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(34.855.196.717)	(43.867.485.149)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	45.730.525.048	89.598.010.197
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	10.875.328.331	45.730.525.048



Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập biểu



Đỗ Quang Việt
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.894 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.187 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, cấu 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

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các chi nhánh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Chi nhánh, văn phòng đại diện	Địa chỉ	Ngành nghề
Chi nhánh VC2 Golden Silk (Kim Văn - Kim Lũ)	Đường Nghiêm Xuân Yên, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội	Xây dựng nhà các loại
Chi nhánh VC2 Quang Minh	Xã Quang Minh, Huyện Mê Linh, Tỉnh Vĩnh Phúc	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Chi nhánh VC2 Xuân Hòa	Phường Đồng Xuân, Thị xã Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Xây dựng nhà các loại

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy	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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán

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 hợp nhất 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 phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 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>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	5 – 25
Máy móc và thiết bị	7 – 12
Thiết bị văn phòng	3
Phương tiện vận tải	3 – 6

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.

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. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. 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.

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.

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. Các chi phí này được ghi nhận là các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

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 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.

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

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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 phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục 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.

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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	1.075.871.401	770.618.536
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.199.456.930	10.646.906.512
Các khoản tương đương tiền	2.600.000.000	34.313.000.000
	<u>10.875.328.331</u>	<u>45.730.525.048</u>

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

MẪU 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 và có lãi suất bình quân là 5%/năm. Như trình bày tại Thuyết minh số 23, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền gửi ngân hàng đang được thể chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	5.800.000.000	2.547.919.890	3.252.080.110	5.800.000.000	2.716.914.169	3.083.085.831
- Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội	-	-	-	17.663.275.000	-	17.663.275.000
	5.800.000.000	2.547.919.890	3.252.080.110	23.463.275.000	2.716.914.169	20.746.360.831

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	595.148.529.022	500.116.136.860
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và các Ban thuộc Tổng Công ty	151.559.053.224	165.909.949.365
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam - Tòa nhà Royal Park Bắc Ninh	46.660.920.703	60.069.984.289
Khu nhà ở Công ty nước sạch Viwaseen	25.254.418.412	38.843.238.657
Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Intracom - Tháp C và B Tòa nhà Intracom	22.681.541.798	29.793.338.798
Tòa nhà 130 Nguyễn Đức Cảnh	22.516.486.310	22.516.486.310
Trung tâm phát triển quỹ đất	21.169.617.079	21.169.617.079
Các công trình khác	305.306.491.496	161.813.522.362
b. Phải thu dài hạn của khách hàng	-	29.154.234.213
Các khoản bảo hành khách hàng giữ lại	-	29.154.234.213
	595.148.529.022	529.270.371.073

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã thế chấp quyền đòi nợ của một số khoản phải thu khách hàng cho các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay (xem Thuyết minh số 23).

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex (Vinaconex 34)	7.000.000.000	7.000.000.000
	7.000.000.000	7.000.000.000

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
- Tạm ứng cho các đội xây dựng	163.904.404.503	155.428.658.946
- Tiền đặt cọc chuyển nhượng lại cổ phần (i)	30.000.000.000	-
- Phải thu tạm ứng cá nhân	5.383.814.790	3.240.586.147
- Lãi dự thu	191.666.667	608.054.683
- Phải thu khác	14.967.135.847	12.392.620.496
	214.447.021.807	171.669.920.272

(i) Phản ánh khoản đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng 7.500.000 cổ phần, tương với 30% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành ngày 15 tháng 7 năm 2019 giữa Bên chuyển nhượng là một cá nhân và Bên nhận chuyển nhượng là Công ty. Tổng giá trị của hợp đồng này là 330 tỷ VND. Số tiền còn lại theo hợp đồng sẽ được thanh toán trong năm 2020. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng Công ty đang thực hiện theo đúng tiến độ của hợp đồng và Công ty sẽ có đủ khả năng để thanh toán số tiền còn lại theo đúng tiến độ như đã cam kết.

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công trình tòa nhà hỗn hợp MD	17.085.921.014	11.960.144.710	17.085.921.014	11.960.144.710
Công trình tòa nhà văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại 130 Nguyễn Đức Cảnh	22.516.486.310	18.769.670.224	22.516.486.310	22.516.486.310
Phải thu các tổ đội khác	7.602.618.998	131.369.196	7.602.618.998	131.369.196
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	-
Ban Quản lý Công trình thủy điện Ngòi Hút	3.702.009.069	-	5.502.009.069	1.500.000.000
Các đối tượng khác	5.981.524.988	-	6.975.111.450	1.536.051.909
	63.888.560.379	30.861.184.130	72.421.123.941	37.644.052.125
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó		33.027.376.249		34.777.071.816

Theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Nguyên liệu, vật	1.040.992.441	-	1.005.257.094	-
Công cụ, dụng cụ	6.800.000	-	5.640.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	835.008.207.637	(16.370.196.203)	1.151.804.579.806	(11.459.137.342)
Thành phẩm	914.234.875	(528.716.467)	914.234.875	(528.716.467)
Hàng hóa bất động sản	16.065.941.562	-	-	-
	853.036.176.515	(16.898.912.670)	1.153.729.711.775	(11.987.853.809)

(*) 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:

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán	512.666.103.034	(16.370.196.203)	878.777.469.140	(11.459.137.342)
Công trình tòa nhà B36 Kim Văn - Kim Lũ	194.990.081.020	-	474.102.499.601	-
Dự án Kim Văn - Kim Lũ	257.398.464.543	(16.370.196.203)	319.228.231.874	(11.459.137.342)
Dự án Quang Minh	14.764.662.400	-	40.297.003.180	-
Dự án mỏ đá Xuân Hòa	45.512.895.071	-	45.149.734.485	-
Công trình xây lắp	322.342.104.603	-	273.027.110.666	-
Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Căn hộ I Tower Quy Nhơn	99.446.266.238	-	-	-
Dự án đường sắt đô thị Hà Nội	37.098.545.483	-	36.694.137.965	-
Aqua Bắc Giang	28.914.173.753	-	17.436.357.414	-
Công trình ký túc xá Đại học Quốc gia Hồ Chí Minh	13.784.119.050	-	13.516.957.183	-
Công trình Condotel Hạ Long	12.317.886.954	-	12.557.148.685	-
Căn hộ du lịch và khách sạn Peninsula Nha Trang	12.207.637.100	-	-	-
Nhà ở cán bộ chiến sỹ Bộ Công an	-	-	37.085.627.742	-
Kho bạc Nhà nước Sa Pa	-	-	28.999.394.768	-
Chung cư 2B Vinata Tower - Phần thân	-	-	12.273.516.801	-
Các công trình khác	118.573.476.025	-	114.463.970.108	-
	835.008.207.637	(16.370.196.203)	1.151.804.579.806	(11.459.137.342)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, một số công trình dở dang của Công ty đang được thế chấp tại ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (xem Thuyết minh số 23).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Chi phí giàn giáo, cốp pha	6.725.223.574	16.877.103.949
- Công cụ và dụng cụ	140.867.993	135.993.223
- Chi phí dụng cụ văn phòng	498.830.999	313.601.343
	7.364.922.566	17.326.698.515

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

12. TÁNG, GIÁM TÀI SẢN CỐ 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	45.166.320.955	41.805.580.236	12.493.399.101	1.454.115.406	100.919.415.698
Tăng trong năm	49.000.000	118.000.000	5.330.075.700	461.514.000	5.958.589.700
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	54.318.814.055	-	-	-	54.318.814.055
Số dư cuối năm	<u>99.534.135.010</u>	<u>41.923.580.236</u>	<u>17.823.474.801</u>	<u>1.915.629.406</u>	<u>161.196.819.453</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	7.036.630.992	25.828.866.435	9.987.629.573	1.324.455.081	44.177.582.081
Khấu hao trong năm	1.494.346.466	2.296.227.227	1.150.315.609	45.824.766	4.986.714.068
Số dư cuối năm	<u>8.530.977.458</u>	<u>28.125.093.662</u>	<u>11.137.945.182</u>	<u>1.370.279.847</u>	<u>49.164.296.149</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	<u>38.129.689.963</u>	<u>15.976.713.801</u>	<u>2.505.769.528</u>	<u>129.660.325</u>	<u>56.741.833.617</u>
Tại ngày cuối năm	<u>91.003.157.552</u>	<u>13.798.486.574</u>	<u>6.685.529.619</u>	<u>545.349.559</u>	<u>112.032.523.304</u>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 32.371 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 32.314 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, TSCĐ hữu hình có giá trị còn lại là 44.183 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 45.878 triệu VND) đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (xem Thuyết minh số 23 và 24).

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	68.702.867.573
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	70.057.475.915
Giảm khác	(36.614.633)
Số dư cuối năm	<u>138.723.728.855</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	4.816.973.309
Trích khấu hao	1.761.327.442
Số dư cuối năm	<u>6.578.300.751</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	<u>63.885.894.264</u>
Tại ngày cuối năm	<u>132.145.428.104</u>

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Văn phòng và các cửa hàng cho thuê tại Tòa nhà C, Tòa nhà D và Tòa nhà B thuộc dự án Kim Văn - Kim Lũ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang thế chấp một số bất động sản đầu tư với tổng giá trị còn lại là 4.508 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5.217 triệu VND) tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (xem Thuyết minh số 23).

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 2019 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 2019 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.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG DỜ DANG DÀI HẠN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	144.274.510.683	100.196.038.382
Tăng mới	-	1.096.930.078
Chuyển sang từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	.4.316.445.759	32.293.555.352
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(54.318.814.055)	(1.096.930.078)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(70.057.475.915)	-
Tăng/(giảm) theo quyết toán	(19.898.220.713)	11.784.916.949
Số dư cuối năm	<u>4.316.445.759</u>	<u>144.274.510.683</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	VND	Giá trị	VND
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	28.656.792.262	28.656.792.262	37.637.759.521	37.637.759.521
Công ty Cổ phần sản xuất dịch vụ và Thương mại Phát Linh	25.369.393.865	25.369.393.865	8.170.599.627	8.170.599.627
Công ty TNHH Việt Đức	13.998.293.657	13.998.293.657	19.449.533.974	19.449.533.974
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Hà Anh	4.884.813.582	4.884.813.582	14.979.117.902	14.979.117.902
Cty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Phú Bình	9.377.446.291	9.377.446.291	10.554.678.818	10.554.678.818
Phải trả cho các đối tượng khác	298.000.965.154	298.000.965.154	293.916.119.798	293.916.119.798
	380.287.704.811	380.287.704.811	384.707.809.640	384.707.809.640

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	VND	Giá trị	VND
Căn hộ tòa nhà B45 - Dự án Kim Văn Kim Lũ		343.326.120.179		490.164.438.085
Biệt thự TT2 - Dự án Kim Văn Kim Lũ		27.917.071.171		39.190.343.933
Công ty Cổ phần Giáo dục Đông Đô		29.741.294.649		29.741.294.649
Dự án Quang Minh		19.523.235.346		26.672.403.891
Nhà liền kề TT3 - Dự án Kim Văn Kim Lũ		11.965.382.738		23.046.761.516
Dự án khác		26.626.052.835		48.718.657.840
		459.099.156.918		657.533.899.914

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	20.684.201.351	31.016.514.850	26.035.008.193	25.665.708.008
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.463.771.002	20.632.972.437	12.290.253.853	28.806.489.586
Thuế thu nhập cá nhân	901.176.849	652.539.041	1.531.856.997	21.858.893
Thuế sử dụng đất và tiền thuê đất	-	1.426.616.676	1.426.616.676	-
Tiền phạt chậm nộp thuế sử dụng đất	22.601.682.528	585.280.000	1.185.280.000	22.001.682.528
Các loại thuế khác	-	153.279.079	153.279.079	-
	64.650.831.730	54.467.202.083	42.622.294.798	76.495.739.015

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Trích trước giá vốn tòa C - Dự án Kim Văn Kim Lũ	5.297.240.283	7.964.808.753
Trích trước giá vốn tòa B - Dự án Kim Văn Kim Lũ	5.240.974.923	-
Dự án Quang Minh	23.883.448.207	41.128.602.882
Hạ tầng dự án Kim Văn - Kim Lũ	27.723.153.822	25.816.001.143
Trích trước giá vốn khu nhà thấp tầng TT2 + TT3	4.554.764.688	1.313.263.163
Các khoản trích trước khác	21.578.865.481	65.399.632.963
	<u>88.278.447.404</u>	<u>141.622.308.904</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ cho thuê các căn hộ	245.216.982	245.216.982
	<u>245.216.982</u>	<u>245.216.982</u>
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ cho thuê các căn hộ	4.991.225.428	5.236.442.410
	<u>4.991.225.428</u>	<u>5.236.442.410</u>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải trả các đội xây dựng	129.970.312.963	146.259.576.416
Công trình An Khánh	27.419.000.000	27.419.000.000
Phí bảo trì chung cư nhà C36 - Kim Văn Kim Lũ	-	17.502.478.429
Phải trả cổ tức	15.429.680	175.496.124
Bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn	2.251.737.010	-
Cải tạo bệnh viện đa khoa Thái Nguyên	10.322.980.565	10.322.980.565
Phải trả khác	26.902.718.725	4.126.930.985
	<u>196.882.178.943</u>	<u>205.806.462.519</u>

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	<u>Dự phòng</u> <u>bảo hành sản</u> <u>phẩm</u> VND	<u>Dự phòng khác</u> VND	<u>Tổng</u> VND
Số dư đầu năm	7.107.304.702	361.405.628	7.468.710.330
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	6.345.440.008	-	6.345.440.008
Hoàn nhập dự phòng	(2.534.257.529)	-	(2.534.257.529)
Giảm khác	(180.000.000)	(361.405.628)	(541.405.628)
Số dư cuối năm	<u>10.738.487.181</u>	<u>-</u>	<u>10.738.487.181</u>

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Số dư đầu năm	3.384.782.911	651.127.309
Trích trong năm	9.105.000.000	10.638.356.483
Sử dụng trong năm	(7.757.877.456)	(7.904.700.881)
Số dư cuối năm	<u>4.731.905.455</u>	<u>3.384.782.911</u>

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Vay ngắn hạn	492.196.710.283	492.196.710.283	602.562.849.296	683.582.284.539	411.177.275.040	411.177.275.040
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 24)	3.052.000.000	3.052.000.000	3.168.111.000	3.519.225.000	2.700.886.000	2.700.886.000
	495.248.710.283	495.248.710.283	605.730.960.296	687.101.509.539	413.878.161.040	413.878.161.040

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I (i)	248.004.817.986	409.992.012.350
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (ii)	84.511.855.497	63.151.477.436
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II (iii)	61.479.316.241	-
Công ty Cổ phần BOT 38 - Dự án Cải tạo QL38	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	-	7.775.550.284
Ngân hàng VietinBank - Chi nhánh Quang Trung	2.881.285.316	6.465.304.913
Vay ngắn hạn cá nhân (iv)	11.300.000.000	1.812.365.300
	411.177.275.040	492.196.710.283

Chi tiết khoản vay dài hạn đến hạn trả

Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I	1.766.436.000	3.052.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	934.450.000	-
	2.700.886.000	3.052.000.000

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I theo Hợp đồng số 01/2018/161765/HĐTD với hạn mức 850 tỷ VND, lãi suất theo từng giấy nhận nợ (từ 8,5 - 9,4%/năm) được đảm bảo bởi Hợp đồng thế chấp số 01/2017/161765/HĐTCBĐS 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, các tài sản cố định thuộc sở hữu của Công ty và các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng.

- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt theo Hợp đồng số 29989.18.056.1111306.TD, hạn mức 205,8 tỷ VND lãi suất theo từng giấy nhận nợ (7 - 8,9%/năm), được đảm bảo bằng quyền đòi nợ và công trình dở dang từ các công trình do Ngân hàng tham gia tài trợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng giá trị các khoản phải thu và công trình dở dang được đảm bảo cho khoản vay được Ngân hàng định giá là 102.684.457.098 VND.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

- (iii) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội II theo Hợp đồng số 1505-LAV-20190100 ngày 08 tháng 11 năm 2019 với thời hạn 01 năm kể từ ngày ký. Hạn mức cho vay là 120 tỷ VND, lãi suất theo từng giấy nhận nợ (8,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng). Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất với tổng giá trị 80.968.600.000 VND.
- (iv) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo, lãi suất 0,1%/năm.

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I (i)	5.008.436.000	5.008.436.000	1.766.436.000	4.818.436.000	1.956.436.000	1.956.436.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (ii)	-	-	4.205.025.000	1.868.900.000	2.336.125.000	2.336.125.000
Vay cá nhân (iii)	520.000.000	520.000.000	-	-	520.000.000	520.000.000
	5.528.436.000	5.528.436.000	5.971.461.000	6.687.336.000	4.812.561.000	4.812.561.000

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng
- Số phải trả sau 12 tháng
- (i) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch I theo Hợp đồng số 01/2018/161765/HSTD để thanh toán một phần giá trị phương án đầu tư 01 hệ thống cầu thép mới 100%, thời hạn vay là 36 tháng (từ ngày 11 tháng 1 năm 2018 đến ngày 11 tháng 01 năm 2021 lãi suất thả nổi bằng 3,5% cộng với lãi suất tiệm cận huy động dân cư. Công ty đã thế chấp các máy móc, thiết bị để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng dài hạn.
- (ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt theo Hợp đồng số 23471.19.056.1111306.TD, thời hạn vay là 36 tháng (từ ngày 26 tháng 6 năm 2019 đến ngày 26 tháng 6 năm 2022), lãi suất 9,5%/năm. Công ty đã thế chấp tài sản cố định là ô tô Mercedes - Benz S450 Luxury, biển kiểm soát 30F-77.554 để đảm bảo cho khoản vay.
- (iii) Khoản vay cá nhân với lãi suất 4%/năm và 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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	2.700.886.000	3.052.000.000
Trong năm thứ hai	1.124.450.000	2.476.436.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	987.225.000	-
	4.812.561.000	5.528.436.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	2.700.886.000	3.052.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	2.111.675.000	2.476.436.000

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	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 kiệm	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	23.218.959.196	73.115.326.640	1.607.255.027	51.099.827.314	6.673.544.507	305.714.912.685
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	22.944.130.212	546.690.058	23.490.820.270
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)
Tặng/giảm khác	-	-	-	-	(118.072.500)	(54.927.500)	(173.000.000)
Số dư đầu 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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	23.807.155.174	253.019.924	24.060.175.098
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	614.250.000	-	(614.250.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(8.912.912.500)	(192.087.500)	(9.105.000.000)
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	23.218.959.196	87.144.834.060	1.607.255.027	49.152.263.797	7.226.239.489	318.349.551.569

- (i) Theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, Công ty mẹ và các công ty con thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2018 vào các quỹ và chia cổ tức. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty năm 2019 số 10/VC2/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 3 năm 2019 đã quyết định chia cổ tức năm 2018 với số tiền là 15.000.000.000 VND, tuy nhiên đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty vẫn chưa có quyết định hoặc thông báo về việc chi trả các khoản cổ tức này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng số cổ tức đã thông báo nhưng chưa thanh toán là 15.429.680 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 175.496.124 VND) và đang được phản ánh ở khoản mục phải trả ngắn hạn 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
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 2018: 150 tỷ VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn đã góp	
			Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	-	0,00%	-	54.000.000.000
Ông Nguyễn Quang Lân	35.843.920.000	23,90%	35.843.920.000	31.352.920.000
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	30.704.260.000	20,47%	30.704.260.000	2.204.260.000
Bà Đỗ Thị Minh	28.370.700.000	18,91%	28.370.700.000	14.958.700.000
Ông Đỗ Hướng Đạo	12.129.000.000	8,09%	12.129.000.000	3.879.000.000
Ông Nguyễn Thành Dung	8.905.000.000	5,94%	8.905.000.000	8.756.310.000
Các cổ đông khác	34.047.120.000	22,70%	34.047.120.000	34.848.810.000
	150.000.000.000	100,00%	150.000.000.000	150.000.000.000

26. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch		
Trong đó:		
- Doanh thu hoạt động xây lắp	571.557.451.927	1.116.410.718.413
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	704.912.254.944	237.708.161.673
- Doanh thu khác	15.112.469.355	9.367.650.211
	1.291.582.176.226	1.363.486.530.297
Chiết khấu thương mại	(5.817.809.823)	-
	1.285.764.366.403	1.363.486.530.297
<i>Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 35)</i>	<i>51.849.411.857</i>	<i>319.691.904.851</i>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	562.941.682.850	1.074.507.437.081
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	563.445.082.888	146.499.162.792
Giá vốn khác	11.649.289.052	7.567.763.871
	1.138.036.054.790	1.228.574.363.744

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	411.004.124.884	772.968.137.909
Chi phí nhân công	280.413.387.804	383.671.539.650
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.748.041.510	6.359.937.168
Chi phí dịch vụ mua ngoài	177.530.557.343	144.649.091.416
Chi phí khác bằng tiền	13.917.720.486	48.803.607.575
	<u>889.613.832.027</u>	<u>1.356.452.313.718</u>

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.091.478.655	5.328.620.808
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	3.661.920.000
Lãi chậm thanh toán từ Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh	761.218.622	5.954.564.195
	<u>3.852.697.277</u>	<u>14.945.105.003</u>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lãi tiền vay	32.110.094.151	39.345.945.329
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(168.994.279)	(509.920.959)
Lỗ do thanh lý chứng khoán	163.275.000	-
	<u>32.104.374.872</u>	<u>38.836.024.370</u>

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	36.626.272.653	33.696.725.002
Chi phí khấu hao	4.066.963.052	3.226.721.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.787.754.169	580.018.388
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(1.749.695.567)	4.056.309.108
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.829.742.313	14.153.042.994
	<u>54.561.036.620</u>	<u>55.712.817.068</u>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí môi giới bất động sản	13.813.112.786	14.135.678.921
	<u>13.813.112.786</u>	<u>14.135.678.921</u>

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Thu nhập khác	2.534.257.529	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây	2.962.402.255	1.425.511.426
Các khoản khác	5.496.659.784	1.425.511.426
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt thuế	4.870.386.215	6.822.660.400
Chi phí trả tố đội do vượt lợi nhuận	9.605.235.801	-
Các khoản khác	340.140.211	(18.306.508)
	14.815.762.227	6.804.353.892

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> 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	17.349.398.962	15.246.983.546
Chi phí thuế năm 2018 phải nộp bổ sung theo thanh tra Thuế	380.079.504	102.627.071
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.729.478.466	15.349.610.617

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

MẪU 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 (*)	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác	Hoạt động kinh doanh Bất động sản
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(43.374.194.564)	85.157.576.733	(21.151.590.999)	56.945.499.730
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế				
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	18.088.391.216	-	139.977.726	-
Cộng: các khoản chi phí không được khấu trừ	15.789.024.155	57.651.696	3.198.261.527	4.124.926.548
Cộng: Lợi nhuận bổ sung sau thanh tra thuế	19.988.788.735	-	-	13.062.523.236
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(25.684.772.890)	85.215.228.429	(18.093.307.198)	74.132.949.514
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	306.353.277	17.043.045.685	420.393.644	14.826.589.903
		17.349.398.962		15.246.983.546

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm 306.353.277 VND là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh tại công ty con.

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
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	(372.182.536)	(2.612.504.647)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong quá trình hợp nhất	365.911.141	(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)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(6.271.395)	(3.046.522.156)

34. 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:

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>(Trình bày lại)</u> <u>VND</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế của Công ty mẹ	23.807.155.174	22.944.130.212
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(8.912.912.500)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	23.807.155.174	14.031.217.712
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.587	935

(*) 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 2019 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 2018 dựa số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2018 đã được Đại hội đồng Cổ đông các công ty thông qua (xem Thuyết minh số 25).

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

	<u>Năm Trước</u>	
	<u>Số đã báo cáo</u>	<u>Số trình bày lại</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ (VND)	22.944.130.212	22.944.130.212
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội cổ đông (VND)	-	(8.912.912.500)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	22.944.130.212	14.031.217.712
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	1.530	935

35. 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	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	Công ty mẹ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019
Các đơn vị trong cùng tập đoàn	Bên liên quan đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

(*) Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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	51.849.411.857	319.691.904.851
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	45.481.762.691	319.152.442.124
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây Dựng	1.933.891.894	-
Công ty TNHH Thủ tinh pha lê Bohemia Hà Nội	4.433.757.272	539.462.727
Mua hàng	16.878.213.358	28.235.334.689
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	108.409.693	1.022.225.686
Công ty Cổ phần Cơ giới lắp máy và xây dựng Vimeco	-	19.059.095.875
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	15.084.755.772	6.695.253.794
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nước sạch Viwaco	1.685.047.893	1.247.059.334
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	211.700.000
Chia cổ tức trong năm	-	5.400.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	5.400.000.000
Doanh thu tài chính	760.694.046	5.954.564.195
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	760.694.046	5.954.564.195

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	3.681.421.821	2.343.490.455
	3.681.421.821	2.343.490.455



Nguyễn Thị Hưng Hoa
 Người lập biểu



Đỗ Quang Việt
 Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Cường
 Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020