



**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thông tin về Công ty**

**Quyết định thành lập số** 1284/QĐ-BXD ngày 29 tháng 9 năm 2003

**Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số** 0103003086 ngày 24 tháng 10 năm 2003

**Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số** 0100105895 ngày 18 tháng 8 năm 2011

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100105895 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2016.

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch (từ ngày 8/5/2017)
	Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Chủ tịch (đến ngày 8/5/2017)
	Ông Trần Ngọc Long	Ủy viên
	Ông Nguyễn Đăng Gô Ganh	Ủy viên
	Ông Đỗ Trọng Huân	Ủy viên (từ ngày 25/4/2017)
	Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Ủy viên (từ ngày 8/5/2017)
	Ông Nguyễn Việt Cường	Ủy viên (đến ngày 8/5/2017)
Ông Lò Hồng Hiệp	Ủy viên (đến ngày 25/4/2017)	

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	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 (từ ngày 12/6/2017)
	Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 8/5/2017)
	Ông Vũ Duy Long	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 5/5/2017)

<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Đặng Thanh Huân	Trưởng ban Kiểm soát
	Ông Nguyễn Kiên Trung	Thành viên
	Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên

**Trụ sở đăng ký** Tầng 2 - 4, Tòa nhà D1 - Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ  
Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai  
Thành phố Hà Nội  
Việt Nam

**Công ty kiểm toán** Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 49 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.



Hà Nội, ngày 7 tháng 3 năm 2018



KPMG Limited  
46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Landmark 72  
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward  
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 7 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 49.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hay 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 này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và 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 có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục 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 các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và 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 việc 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 Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu 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 Cổ phần Xây dựng số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh – số liệu so sánh

Chúng tôi không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng lưu ý người đọc tới Thuyết minh số 40 của báo cáo tài chính đề cập đến việc số liệu so sánh tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại theo kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước.

**Công ty TNHH KPMG**

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 17-02-141-KT-HN



Trần Anh Quân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0306-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 7 tháng 3 năm 2018

Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0861-2018-007-1

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>1.949.770.584.502</b>	<b>2.307.067.131.736</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>89.598.010.197</b>	<b>133.179.198.211</b>
Tiền	111		12.065.010.197	29.596.775.238
Các khoản tương đương tiền	112		77.533.000.000	103.582.422.973
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>56.980.000.000</b>	<b>56.060.000.000</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	56.980.000.000	56.060.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>662.837.002.154</b>	<b>700.952.103.227</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	450.958.849.993	476.174.942.039
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		67.641.617.271	59.036.618.858
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.000.000.000	7.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	167.957.297.598	168.429.997.366
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(30.720.762.708)	(9.689.455.036)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>1.138.905.395.904</b>	<b>1.414.420.736.171</b>
Hàng tồn kho	141		1.139.490.288.572	1.415.005.628.839
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(584.892.668)	(584.892.668)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.450.176.247</b>	<b>2.455.094.127</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		102.843.246	216.796.667
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		27.405.350	56.348.488
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.319.927.651	2.181.948.972

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

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**

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

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại</b>
<b>Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>309.988.479.083</b>	<b>232.156.015.135</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>25.660.457.768</b>	<b>-</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	25.660.457.768	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>59.578.038.406</b>	<b>49.821.099.585</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	11	59.578.038.406	49.821.099.585
Nguyên giá	222		99.647.406.074	87.004.434.728
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.069.367.668)	(37.183.335.143)
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)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>70.088.926.886</b>	<b>32.461.802.131</b>
Nguyên giá	231		73.350.916.076	34.606.444.203
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.261.989.190)	(2.144.642.072)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>100.196.038.382</b>	<b>88.627.761.875</b>
Xây dựng cơ bản dở dang	242	13	100.196.038.382	88.627.761.875
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>25.764.519.872</b>	<b>45.880.910.252</b>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.991.355.000	48.991.355.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.226.835.128)	(3.110.444.748)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>28.700.497.769</b>	<b>15.364.441.292</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	28.700.497.769	15.364.441.292
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.259.759.063.585</b>	<b>2.539.223.146.871</b>

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

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.954.044.150.901</b>	<b>2.246.932.074.866</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.790.632.327.775</b>	<b>2.238.963.553.769</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	325.308.312.719	265.522.454.488
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	407.892.917.867	745.353.862.233
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	117.764.279.899	452.033.188.123
Phải trả người lao động	314		14.061.259.777	10.476.275.359
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	160.520.347.020	132.329.572.887
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	122.608.491	9.849.328.879
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	258.940.786.009	244.873.780.556
Vay ngắn hạn	320	22(a)	504.951.827.192	377.155.993.545
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		418.861.492	1.060.862.785
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		651.127.309	308.234.914
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>163.411.823.126</b>	<b>7.968.521.097</b>
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	150.769.618.860	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	5.604.267.883	3.887.370.910
Vay dài hạn	338	22(b)	3.898.436.000	520.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		17.089.440	94.751.665
Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.122.410.943	3.466.398.522

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



**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>305.714.912.684</b>	<b>292.291.072.005</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>305.714.912.684</b>	<b>292.291.072.005</b>
Vốn cổ phần	411	24	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
Thặng dư vốn cổ phần	412		23.218.959.196	23.221.689.196
Quỹ đầu tư phát triển	418	26	73.115.326.640	80.537.803.275
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.607.255.027	1.667.255.027
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.099.827.314	30.898.225.281
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		21.103.294.120	1.570.304.945
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		29.996.533.194	29.327.920.336
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.673.544.507	5.966.099.226
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.259.759.063.585</b>	<b>2.539.223.146.871</b>

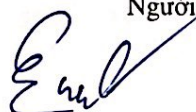
Ngày 7 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Đỗ Quang Việt  
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Long  
Tổng Giám đốc

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

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 02 – DN/HN**

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND Đã điều chỉnh lại
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	2.096.870.603.250	1.043.089.843.441
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	1.860.962.515.578	899.563.381.571
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>235.908.087.672</b>	<b>143.526.461.870</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	10.311.119.622	3.666.244.816
Chi phí tài chính	22	30	29.116.536.584	13.067.566.202
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		29.000.146.205	14.173.474.541
Chi phí bán hàng	25	31	43.226.207.940	4.507.161.700
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	87.005.833.990	52.246.767.690
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)</b>	<b>30</b>		<b>86.870.628.780</b>	<b>77.371.211.094</b>
Thu nhập khác	31	33	4.584.723.448	5.010.574.808
Chi phí khác	32	34	33.804.777.747	34.032.063.075
<b>Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(29.220.054.299)</b>	<b>(29.021.488.267)</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>57.650.574.481</b>	<b>48.349.722.827</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>36</b>	<b>27.026.988.231</b>	<b>18.278.337.329</b>
<b>Lợi ích thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>36</b>	<b>(77.662.225)</b>	<b>(31.583.892)</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang sau)</b>	<b>60</b>		<b>30.701.248.475</b>	<b>30.102.969.390</b>

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

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 02 – DN/HN**

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

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND</b> <b>Đã điều chỉnh lại</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> <b>(60 = 50 - 51 - 52)</b> <b>(mang sang từ trang trước)</b>	<b>60</b>		<b>30.701.248.475</b>	<b>30.102.969.390</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Cổ đông của công ty mẹ	61		29.996.533.194	29.327.920.336
Cổ đông không kiểm soát	62		704.715.281	775.049.054
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	2.000	1.969

Ngày 7 tháng 3 năm 2018

Người lập:

Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:

Đỗ Quang Việt  
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Long  
Tổng Giám đốc

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

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND Đã điều chỉnh lại</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>57.650.574.481</b>	<b>48.349.722.827</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		5.098.915.360	5.666.638.728
Các khoản dự phòng	03		20.161.709.180	(1.457.236.739)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(9.338.704.791)	(23.789.810.448)
Chi phí lãi vay	06		29.000.146.205	14.173.474.541
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>102.572.640.435</b>	<b>42.942.788.909</b>
Biến động các khoản phải thu	09		(7.135.355.542)	(187.264.572.491)
Biến động hàng tồn kho	10		247.829.944.085	(680.162.927.682)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(417.413.459.087)	884.610.404.269
Biến động chi phí trả trước	12		(13.222.103.056)	(8.675.372.986)
			<b>(87.368.333.165)</b>	<b>51.450.320.019</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(63.460.583.327)	(46.543.396.094)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.803.000.176)	(12.035.793.908)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	89.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.934.515.400)	(1.840.577.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(173.566.432.068)</b>	<b>(8.880.446.983)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(15.475.899.092)	(4.883.907.729)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		401.000.000	53.833.515.740
Tiền đầu tư vào tiền gửi có kỳ hạn	23		(920.000.000)	(56.060.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	(400.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		23.000.000.000	-
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		6.760.775.256	4.635.965.710
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>13.765.876.164</b>	<b>(2.874.426.279)</b>

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

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

**Mẫu B 03 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND Đã điều chỉnh lại
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	31		-	2.000.220.074
Tiền thu từ đi vay	33		701.272.527.199	448.994.432.324
Tiền trả nợ gốc vay	34		(570.098.257.552)	(358.999.921.379)
Tiền trả cổ tức	36		(14.954.901.757)	(14.364.535.795)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>116.219.367.890</b>	<b>77.630.195.224</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(43.581.188.014)</b>	<b>65.875.321.962</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>133.179.198.211</b>	<b>67.303.876.249</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>89.598.010.197</b>	<b>133.179.198.211</b>

Ngày 7 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Đỗ Quang Việt  
Kế toán trưởng



TRẦN NGỌC LONG  
Tổng Giám đốc

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

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

### Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

#### 1. Đơn vị báo cáo

##### (a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm Công ty và các công ty con.

##### (b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty và các công ty con 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 110 KV; 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; và
- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

##### (c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con nằm trong phạm vi 12 tháng.

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

### Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

#### (d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày báo cáo, Công ty có 2 công ty con (1/1/2017: 2 công ty con), chi tiết như sau:

	% lợi ích và quyền biểu quyết	
	31/12/2017	1/1/2017
Công ty CP Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex2	68,25%	68,25%
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2	100%	100%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con có 3.339 nhân viên (1/1/2017: 2.897 nhân viên).

## 2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

#### (a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

#### (b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

#### (c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

#### (d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### **(a) Cơ sở hợp nhất**

##### **(i) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

##### **(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

##### **(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất**

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc các công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **(c) Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.



## Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

### Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

#### (d) Các khoản đầu tư

##### (i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty hoặc các công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

##### (ii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty hoặc các công ty con khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

#### (e) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

#### (f) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

#### (g) Tài sản cố định hữu hình

##### (i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| ▪ nhà cửa và vật kiến trúc | 5 – 25 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị      | 7 – 12 năm |
| ▪ dụng cụ văn phòng        | 3 năm      |
| ▪ phương tiện vận chuyển   | 3 – 6 năm  |

**(h) Tài sản cố định vô hình**

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; và
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không trích khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất được ghi nhận trong giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất.

**(i) Bất động sản đầu tư cho thuê**

**(i) Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

**(ii) Khấu hao**

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

- nhà cửa 30 – 50 năm

**(j) Xây dựng cơ bản dở dang**

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi cho xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**(k) Chi phí trả trước dài hạn**

**(i) Công cụ và dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và các công ty con nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

**(ii) Chi phí gián tiếp cấp pha**

Chi phí gián tiếp cấp pha phản ánh giá trị gián tiếp 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 kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 3 năm.

**(l) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

**(m) Dự phòng**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và công ty con có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

**(i) Chi phí bảo hành**

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ kế toán năm. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

**(ii) Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Ngày 14 tháng 8 năm 2003, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 82/2003/TT-BTC (“Thông tư 82”) hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp. Theo đó, quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm dùng để chi trợ cấp thôi việc và được trích lập ở mức từ 1% - 3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của doanh nghiệp. Trước ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của Thông tư 82.

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

### Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải trả dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 180/2012/TT-BTC (“Thông tư 180”) hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp. Thông tư 180 quy định rằng, khi lập báo cáo tài chính cho năm 2012, nếu quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm của doanh nghiệp (tài khoản 351 - Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm) còn số dư, doanh nghiệp phải hoàn nhập số dư này vào tài khoản thu nhập khác năm 2012 và không được chuyển số dư này sang năm sau. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Thông tư 180 cũng áp dụng đối với dự phòng trợ cấp thôi việc. Do đó, Công ty đã hoàn nhập số dư của dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 sang tài khoản thu nhập khác cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và không tiếp tục trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc nữa.

#### (n) **Vốn cổ phần**

##### (i) **Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

##### (ii) **Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)**

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

#### (o) **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

## Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

### Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

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

#### (p) **Doanh thu và thu nhập khác**

##### (i) **Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

##### (ii) **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

##### (iii) **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

##### (iv) **Thu nhập từ tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

##### (v) **Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(q) Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

**(r) Lãi trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Công ty không có các cổ phiếu có tác động suy giảm tiềm năng.

**(s) Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

**(t) Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ (Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ.

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh**

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Bộ phận xây lắp;
- Bộ phận kinh doanh bất động sản; và
- Bộ phận khác.

	Xây lắp		Kinh doanh bất động sản		Các hoạt động khác		Tổng	
	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND
Tổng doanh thu của bộ phận	1.221.039.949.507	682.696.857.637	868.815.214.674	356.734.808.591	7.015.439.069	3.658.177.213	2.096.870.603.250	1.043.089.843.441
Kết quả kinh doanh của bộ phận	84.092.573.018	61.288.890.747	149.092.144.950	81.187.300.846	2.723.369.704	1.050.270.277	235.908.087.672	143.526.461.870
Chi phí không phân bổ							(130.232.041.930)	(56.753.929.390)
Doanh thu tài chính							10.311.119.622	3.666.244.816
Chi phí tài chính							(29.116.536.584)	(13.067.566.202)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh							86.870.628.780	77.371.211.094
Lỗ từ hoạt động khác							(29.220.054.299)	(29.021.488.267)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(27.026.988.231)	(18.278.337.329)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							77.662.225	31.583.892
Lợi nhuận thuần sau thuế							30.701.248.475	30.102.969.390





**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	454.370.384	1.128.142.912
Tiền gửi ngân hàng	11.610.639.813	28.468.632.326
Các khoản tương đương tiền	77.533.000.000	103.582.422.973
	<hr/>	<hr/>
	89.598.010.197	133.179.198.211

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm 75.000 triệu VND (1/1/2017: 95.582 triệu VND) được dùng để thế chấp ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(a)).

**6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<b>Giá gốc và giá trị hợp lý</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	56.980.000.000	56.060.000.000
	<hr/>	<hr/>

Tại ngày báo cáo, toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(a)).

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**7. Phải thu của khách hàng**

**(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn và khách hàng là bên liên quan**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>Công ty mẹ</b>		
<b>và các Ban quản lý Dự án trực thuộc Công ty mẹ</b>		
Dự án An Khánh Splendor Zone 8	53.867.898.259	52.323.193.683
Dự án An Khánh BT5 Giai đoạn 2	32.227.448.241	-
Chung cư 2B – Vinata Tower	33.749.039.772	-
Hạ tầng khu CP 1A	24.862.658.498	-
TTTTM nhà ở cao tầng và thấp tầng Hanovid	23.655.607.344	25.587.584.159
TTTTM 25 Nguyễn Huy Tường	12.626.413.775	-
Dự án Đường Láng Hòa Lạc	4.445.492.551	5.194.847.496
Trụ sở Tổng cục Hải quan	-	7.006.760.973
Trụ sở Bộ Công An	-	8.371.846.940
Các dự án khác	10.998.318.502	14.154.498.168
	196.432.876.942	112.638.731.419
<b>Các bên thứ ba</b>		
Khu nhà ở Công ty nước sạch Viwaseen	48.829.046.498	35.132.045.200
Tòa nhà Royal Park Bắc Ninh	39.089.282.424	-
Tòa nhà 130 Nguyễn Đức Cảnh	24.991.276.834	26.491.276.834
Trung tâm phát triển quỹ đất	21.169.617.079	100.843.058.614
Tòa nhà MD Complex	11.999.595.000	20.696.119.000
Dự án Ecolife Capital	10.457.158.465	21.577.676.144
Dự án Bitexco Hà Nội	3.498.149.287	13.917.245.869
Viễn thông Quảng Ninh	-	1.999.999.999
Các khách hàng khác	120.152.305.232	142.878.788.960
	476.619.307.761	476.174.942.039

Khoản phải thu thương mại từ công ty mẹ không có đảm bảo, không chịu lãi và có thể yêu cầu thanh toán khi yêu cầu.

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải thu của khách hàng chi tiết theo kỳ hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngắn hạn	450.958.849.993	476.174.942.039
Dài hạn	25.660.457.768	-
	<hr/>	
	476.619.307.761	476.174.942.039
	<hr/>	

**8. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
		<b>Đã điều chỉnh lại</b>
Tạm ứng cho các đội xây dựng (*)	146.242.584.936	149.912.589.397
Tạm ứng khác	4.848.643.607	3.538.032.335
Phải thu khác	16.866.069.055	14.979.375.634
	<hr/>	
	167.957.297.598	168.429.997.366
	<hr/>	

(\*) Tạm ứng cho các đội xây dựng là các khoản tạm ứng cho các Chủ nhiệm công trình của Công ty, dựa trên hợp đồng giao khoán ký giữa Chủ nhiệm và Công ty, liên quan đến các công trình xây dựng do Công ty là nhà thầu thực hiện. Các khoản tạm ứng này sẽ được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khi các chi phí phát sinh có đủ chứng từ hợp lệ và được Công ty phê duyệt.

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**9. Nợ xấu và nợ khó đòi**

		31/12/2017		
	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn				
Công ty CP Vinaconex 34	Trên 3 năm	7.000.000.000	(7.000.000.000)	-
Ban Quản lý Công trình thủy điện Ngòi Hút	1 - 3 năm	6.402.009.069	(4.699.728.978)	1.702.280.091
Công trình trung tâm giới thiệu ngành nghề truyền thống và dịch vụ	1 - 3 năm	5.738.977.100	(5.738.977.100)	-
Công trình tòa nhà hỗn hợp MD Complex Tower	1 - 3 năm	17.085.921.014	(5.125.776.304)	11.960.144.710
Phải thu các tổ đội khác	1 - 3 năm	8.156.280.326	(8.156.280.326)	-
		<b>44.383.187.509</b>	<b>(30.720.762.708)</b>	<b>13.662.424.801</b>

*Trong đó:*

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn (30.720.762.708)

		1/1/2017		
	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn				
Công ty CP Vinaconex 34	Trên 3 năm	7.000.000.000	(7.000.000.000)	-
Phải thu các tổ đội	1 - 3 năm	2.324.065.616	(2.288.058.208)	36.007.408
Khác	1 - 3 năm	401.396.828	(401.396.828)	-
		<b>9.725.462.444</b>	<b>(9.689.455.036)</b>	<b>36.007.408</b>

*Trong đó:*

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn (9.689.455.036)

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**10. Hàng tồn kho**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
Nguyên vật liệu	966.927.243	1.201.542.600
Công cụ và dụng cụ	165.865.861	206.352.455
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.137.443.260.593	1.412.683.498.909
Thành phẩm	914.234.875	914.234.875
	<u>1.139.490.288.572</u>	<u>1.415.005.628.839</u>

(\*) Chi tiết các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và xây dựng dở dang như sau:

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
Dự án Kim Văn - Kim Lũ	426.435.695.261	507.973.628.142
Công trình tòa nhà C36 Kim Văn - Kim Lũ	13.941.422.247	457.594.130.256
Công trình tòa nhà B36 Kim Văn - Kim Lũ	189.282.945.487	111.375.432.972
Dự án Quang Minh	45.430.883.167	53.544.461.485
Dự án mỏ đá Xuân Hòa	44.876.381.828	41.180.579.870
Dự án đường sắt đô thị Hà Nội	36.543.036.456	36.149.484.661
Khu đô thị mới Việt Hưng	15.581.330.202	3.983.729.635
Nhà ở cán bộ chiến sỹ Bộ công an	136.112.215.342	-
Toà nhà hỗn hợp ROYAL Park	25.518.460.825	26.848.375.924
Chung cư 2B Vinata Tower phần thân	36.732.624.701	24.086.232.255
Toà nhà hỗn hợp MD Complex Tower	16.851.764.292	15.846.491.356
Công trình ký túc xá Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh	13.608.529.001	13.687.501.823
Công trình The Manor Central Park	15.488.294.854	11.922.219.609
Ngân hàng Phát triển VDB	5.800.193.032	7.753.514.795
Công trình thủy điện Ngòi Hút	5.350.039.435	5.350.039.435
Công trình Đường Láng Hoà Lạc	321.335.305	2.261.965.009
Các công trình khác	109.568.109.158	93.125.711.682
	<u>1.137.443.260.593</u>	<u>1.412.683.498.909</u>

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 23.226 triệu VND (1/1/2017: 6.885 triệu VND). Trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có 57.442 triệu VND (1/1/2017: 80.131 triệu VND) chi phí lãi vay lũy kế vốn hóa cho dự án Kim Văn - Kim Lũ.

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**11. Tài sản cố định hữu hình**

**Nguyên giá**  
 Số dư đầu năm  
 Tăng trong năm  
 Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang  
 Chuyển sang bất động sản đầu tư  
 Thanh lý

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Dụng cụ văn phòng VND	Phương tiện vận chuyển VND	Tổng cộng VND
	44.643.265.052	30.072.104.260	1.248.515.406	11.040.550.010	87.004.434.728
	-	12.870.552.273	267.690.910	1.375.030.909	14.513.274.092
	4.294.006.679	-	-	-	4.294.006.679
	(4.867.880.854)	-	-	-	(4.867.880.854)
	-	(1.296.428.571)	-	-	(1.296.428.571)

Số dư cuối năm

	44.069.390.877	41.646.227.962	1.516.206.316	12.415.580.919	99.647.406.074
--	----------------	----------------	---------------	----------------	----------------

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư đầu năm  
 Khấu hao trong năm  
 Thanh lý

	4.886.271.910	22.465.953.976	1.141.870.555	8.689.238.702	37.183.335.143
	1.122.028.970	2.192.586.869	86.089.549	580.862.854	3.981.568.242
	-	(1.095.535.717)	-	-	(1.095.535.717)

Số dư cuối năm

	6.008.300.880	23.563.005.128	1.227.960.104	9.270.101.556	40.069.367.668
--	---------------	----------------	---------------	---------------	----------------

**Giá trị còn lại**

Số dư đầu năm  
 Số dư cuối năm

	39.756.993.142	7.606.150.284	106.644.851	2.351.311.308	49.821.099.585
	38.061.089.997	18.083.222.834	288.246.212	3.145.479.363	59.578.038.406

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 32.069 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 29.998 triệu VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình không còn sử dụng được và chờ thanh lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 696 triệu VND (1/1/2017: Không).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có tài sản hữu hình có giá trị còn lại là 8.930 triệu VND (1/1/2017: Không) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và các công ty con (Thuyết minh 22).

**12. Bất động sản đầu tư**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	<b>Nhà cửa VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	34.606.444.203
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	33.876.591.019
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	4.867.880.854
	<hr/>
Số dư cuối năm	73.350.916.076
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	2.144.642.072
Khấu hao trong năm	1.117.347.118
	<hr/>
Số dư cuối năm	3.261.989.190
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	32.461.802.131
Số dư cuối năm	70.088.926.886
	<hr/>

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. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê không được xác định bởi vì không có một giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**13. Xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	88.627.761.875	82.326.852.115
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	50.911.396.182	76.427.216.215
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(4.294.006.679)	(42.185.261.329)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(33.876.591.019)	(27.941.045.126)
Giảm khác	(1.172.521.977)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	100.196.038.382	88.627.761.875

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là phần diện tích dùng cho mục đích quản lý và cho thuê trong tương lai tại Tòa nhà B thuộc Dự án Kim Văn - Kim Lũ do Công ty làm chủ đầu tư.



**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

**14. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2017				Giá trị hợp lý VND	
	Địa chỉ	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết		Giá gốc VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
• Công ty CP Đầu tư Điện lực Hà Nội (**)	Hà Nội	1.750.000	5,53%	5,53%	17.663.275.000	-
• Công ty CP Xi măng Yên Bình	Hà Nội	580.000	2,19%	2,19%	5.800.000.000	(3.226.835.128)
• Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Chợ Bưởi	Hà Nội	480.000	15,56%	15,56%	4.978.080.000	-
• Dự án xây dựng Khu tái định cư Khương Đình	Hà Nội				400.000.000	-
• Đầu tư vào công trình Chợ Thành Công	Hà Nội				150.000.000	-
					28.991.355.000	(3.226.835.128)

	1/1/2017				Giá trị hợp lý VND		
	Địa chỉ	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết		Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:							
• Công ty Tài chính CP Vinaconex - Viettel	Hà Nội	2.000.000	2,00%	2,00%	20.000.000.000	-	-
• Công ty CP Đầu tư Điện lực Hà Nội (**)	Hà Nội	1.750.000	5,53%	5,53%	17.663.275.000	-	-
• Công ty CP Xi măng Yên Bình	Hà Nội	580.000	2,19%	2,19%	5.800.000.000	(3.110.444.748)	
• Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Chợ Bưởi	Hà Nội	480.000	15,56%	15,56%	4.978.080.000	-	-
• Dự án xây dựng Khu tái định cư Khương Đình	Hà Nội				400.000.000	-	-
• Đầu tư vào công trình Chợ Thành Công	Hà Nội				150.000.000	-	-
					48.991.355.000	(3.110.444.748)	

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 1 tháng 1 năm 2017, sổ chứng nhận cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(a)).

**15. Chi phí trả trước dài hạn**

	Chi phí giàn giáo cốp pha VND	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí dụng cụ văn phòng VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	14.678.378.961	179.303.596	506.758.735	15.364.441.292
Tăng trong năm	23.907.926.247	546.091.787	67.862.818	24.521.880.852
Phân bổ trong năm	(10.582.510.597)	(169.218.680)	(434.095.098)	(11.185.824.375)
Số dư cuối năm	28.003.794.611	556.176.703	140.526.455	28.700.497.769

**16. Phải trả người bán ngắn hạn****(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn**

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ 31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty CP Vimenco	25.323.579.160	378.121.750
Công ty TNHH Lộc Phát	25.243.083.854	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	22.688.472.032	6.850.958.797
Công ty CP Thương mại Hiệp Hương	16.429.239.870	-
Công ty TNHH Việt Đức	13.232.614.324	10.536.936.228
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	7.041.680.000	6.841.480.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thu Ngân	4.453.158.353	6.323.700.773
Công ty CP Xây dựng thép Đất Việt	1.845.129.555	9.040.543.540
Công ty CP Thép và Thương mại Hà Nội	9.999.850	5.090.800.437
Công ty CP Licogi 13	-	12.539.322.613
Công ty CP Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Hàn	-	9.750.286.413
Công ty CP Nền móng và Xây dựng	-	3.873.789.366
Các nhà cung cấp khác	209.041.355.721	194.296.514.571
	325.308.312.719	265.522.454.488

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải trả người bán là các công ty liên quan**

	<b>Giá gốc và số có khả năng trả nợ</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các công ty liên quan	26.780.399.173	4.536.209.711

Khoản phải trả thương mại đối với các công ty liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả khi được yêu cầu.

**17. Người mua trả tiền trước****(a) Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công trình tòa nhà B - 45 tầng Kim Văn	150.769.618.860	-
Dự án Kim Văn – Biệt thự TT2	142.181.064.668	102.249.742.971
Công trình nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sĩ bộ Công an	64.011.663.637	-
Công trình tòa nhà C36 Kim Văn - Kim Lũ	63.404.046.654	537.486.314.681
Dự án Quang Minh	33.398.514.952	27.446.721.211
Dự án Kim Văn – Nhà liền kề TT3	16.369.909.411	15.929.329.797
Công trình di dời Công ty Thuốc lá Thăng Long	-	15.345.068.191
Các dự án khác	88.527.718.545	46.896.685.382
	<b>558.662.536.727</b>	<b>745.353.862.233</b>

**(b) Người mua trả tiền trước chi tiết theo kỳ hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngắn hạn	407.892.917.867	745.353.862.233
Dài hạn	150.769.618.860	-
	<b>558.662.536.727</b>	<b>745.353.862.233</b>

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp VND	Số đã bù trừ trong năm VND	31/12/2017 VND
	Đã điều chỉnh lại				
	13.670.437.951	180.319.712.217	(51.882.766.443)	(119.342.681.595)	22.764.702.130
	10.298.670.319	27.026.988.231	(16.803.000.176)	(558.011.204)	19.964.647.170
	1.416.070.832	4.000.000.000	(4.000.000.000)	-	1.416.070.832
	2.824.221.766	2.449.455.401	(3.311.635.794)	-	1.962.041.373
	414.406.489.166	-	(362.406.489.166)	-	52.000.000.000
	9.417.298.089	14.732.998.034	(4.493.477.729)	-	19.656.818.394
	-	186.125.891	(186.125.891)	-	-
	452.033.188.123	228.715.279.774	(443.083.495.199)	(119.900.692.799)	117.764.279.899

Thuế giá trị gia tăng  
 Thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty  
 Thuế thu nhập doanh nghiệp ấn định từ  
 các khoản khách hàng ứng trước  
 Thuế thu nhập cá nhân  
 Tiền thuế đất  
 Tiền phạt chậm nộp thuế sử dụng đất  
 Các loại thuế khác



**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2017</b> <b>VND</b>
Trích trước giá vốn cho bất động sản đã bán và công trình xây lắp	135.703.144.369	95.935.974.087
Lãi vay ngân hàng	15.791.278.562	29.380.780.404
Các khoản trích trước khác	9.025.924.089	7.012.818.396
	<b>160.520.347.020</b>	<b>132.329.572.887</b>

**20. Doanh thu chưa thực hiện**

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2017</b> <b>VND</b>
Doanh thu nhận trước từ cho thuê các căn hộ	5.726.876.374	13.736.699.789
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(122.608.491)	(9.849.328.879)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	5.604.267.883	3.887.370.910

**21. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2017</b> <b>VND</b> <b>Đã điều chỉnh lại</b>
Kinh phí công đoàn	196.783.783	13.233.961
Bảo hiểm xã hội	34.728.907	60.524.087
Phải trả các đội xây dựng	210.513.328.271	199.278.492.607
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	159.207.924	114.109.681
Công trình An Khánh	12.419.000.000	12.618.945.900
Phí quản lý chung cư nhà D36 Dự án Kim Văn	8.022.757.459	8.045.880.102
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.594.979.665	24.742.594.218
	<b>258.940.786.009</b>	<b>244.873.780.556</b>

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**22. Các khoản vay**

**(a) Vay ngắn hạn**

	1/1/2017		31/12/2017	
	Giá trị ghi số VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị ghi số VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	376.082.134.795	376.082.134.795	502.619.827.192	502.619.827.192
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22(b))	1.073.858.750	1.073.858.750	2.332.000.000	2.332.000.000
	377.155.993.545	377.155.993.545	504.951.827.192	504.951.827.192

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1 (i)	VND	9,0% - 9,7%	455.762.922.410	323.186.107.788
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	VND	8,5%	-	43.296.429.363
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (ii)	VND	7,5%	35.713.073.724	4.136.293.863
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (iii)	VND	8,6%	4.385.879.686	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội (iv)	VND	7,8%	2.675.274.541	-
Công ty CP BOT 38 (iv)	VND	0%	3.000.000.000	3.000.000.000
Khoản vay từ các cá nhân (iv)	VND	4,5%	1.082.676.831	2.463.303.781
			502.619.827.192	376.082.134.795

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 125.000 triệu VND (Thuyết minh 5 và Thuyết minh 6) cùng một số tài sản bao gồm Sổ chứng nhận cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội và một số tài sản khác đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (1/1/2017: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 115.000 triệu VND (Thuyết minh 6) cùng một số tài sản bao gồm Sổ chứng nhận cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội và một số tài sản khác đã khấu hao hết tại ngày 1 tháng 1 năm 2017).
- (ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền đòi nợ từ các công trình do Ngân hàng tham gia tài trợ.
- (iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 6.980 triệu VND (Thuyết minh 6) (1/1/2017: Không).
- (iv) Khoản vay từ ngân hàng TMCP Phương Đông, Công ty Cổ phần BOT 38 và từ các cá nhân là các khoản vay không được đảm bảo.

**(b) Vay dài hạn**

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	Thả nổi	2017	-	1.073.858.750
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1 (v)	VND	10,4%	2020	5.710.436.000	-
Khoản vay cá nhân (vi)	VND	4%		520.000.000	520.000.000
				<b>6.230.436.000</b>	<b>1.593.858.750</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 22(a))				<b>(2.332.000.000)</b>	<b>(1.073.858.750)</b>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				<b>3.898.436.000</b>	<b>520.000.000</b>

- (v) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản cố định có giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 8.930 triệu VND (Thuyết minh 11) (1/1/2017: Không).
- (vi) Các khoản vay từ các cá nhân bao gồm các khoản vay từ các cá nhân được Công ty tạo điều kiện đi lao động nước ngoài với lãi suất 4%/năm. Các khoản vay này sẽ được hoàn trả khi cá nhân về nước.

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**23. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư tại ngày 1/1/2016</b>	120.000.000.000	55.635.488.056	(4.414.049.178)	80.532.805.702	1.667.255.027	18.217.271.622	5.074.450.725	276.713.221.954
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(2.413.829.104)	4.414.049.178	-	-	-	-	2.000.220.074
Phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	-	-	-	89.000.000	89.000.000
<i>Lợi nhuận thuần trong năm – đã báo cáo trước đây</i>	-	-	-	-	-	15.908.022.324	775.049.054	16.683.071.378
<i>Điều chỉnh theo báo cáo của Kiểm toán Nhà nước (Thuyết minh 40)</i>	-	-	-	-	-	13.419.898.012	-	13.419.898.012
Lợi nhuận thuần trong năm – đã điều chỉnh lại	-	-	-	-	-	29.327.920.336	775.049.054	30.102.969.390
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	(2.214.339.413)	-	(2.214.339.413)
Cổ tức (Thuyết minh 25)	-	-	-	-	-	(14.400.000.000)	-	(14.400.000.000)
Biến động khác	-	30.244	-	4.997.573	-	(32.627.264)	27.599.447	-
<b>Số dư tại ngày 1/1/2017</b>	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
<b>- đã điều chỉnh lại</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	29.996.533.194	704.715.281	30.701.248.475
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	(2.217.407.796)	-	(2.217.407.796)
Cổ tức (Thuyết minh 25)	-	-	-	-	-	(15.000.000.000)	-	(15.000.000.000)
Sử dụng Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	(7.422.476.635)	-	7.422.476.635	-	-
Biến động khác	-	(2.730.000)	-	-	(60.000.000)	-	2.730.000	(60.000.000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</b>	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

1/1/ KẾ TÍNH VÀI



## Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

### Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

- (\*) Trong năm 2017, Công ty đã ghi nhận thêm khoản thuế thu nhập doanh nghiệp trị giá 7.422 triệu VND mà trước đây đã kê khai giảm 50% trong các năm 2009 và 2010 do niêm yết chứng khoán lần đầu giai đoạn 2004-2006. Do phần lợi nhuận được kê khai giảm này trước đây đã được Công ty trích vào Quỹ đầu tư phát triển, Công ty đã trích lại từ Quỹ đầu tư phát triển về Lợi nhuận chưa phân phối tương ứng với số tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã ghi nhận thêm trong năm.

## 24. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2017		1/1/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	15.000.000	150.000.000.000	15.000.000	150.000.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	150.000.000.000	15.000.000	150.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	150.000.000.000	15.000.000	150.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2017		2016	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	15.000.000	150.000.000.000	11.864.504	115.585.950.822
Tái phát hành cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	135.496	4.414.049.178
Phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần	-	-	3.000.000	30.000.000.000
Số dư cuối năm	15.000.000	150.000.000.000	15.000.000	150.000.000.000

## 25. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày 21 tháng 3 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 15.000 triệu VND (2016: 14.400 triệu VND).

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**26. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu**

**Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản tiền đã sử dụng được chuyển sang Vốn cổ phần.

**27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND Đã điều chỉnh lại</b>
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu hoạt động xây lắp	1.221.039.949.507	682.696.857.637
▪ Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	868.815.214.674	356.734.808.591
▪ Khác	7.015.439.069	3.658.177.213
	<hr/> 2.096.870.603.250	<hr/> 1.043.089.843.441

**28. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND Đã điều chỉnh lại</b>
▪ Hoạt động xây lắp	1.136.947.376.489	621.407.966.890
▪ Hoạt động kinh doanh bất động sản	719.723.069.724	275.547.507.745
▪ Khác	4.292.069.365	2.607.906.936
	<hr/> 1.860.962.515.578	<hr/> 899.563.381.571

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền gửi	7.311.119.622	5.241.244.816
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	3.000.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(1.575.000.000)
	<hr/>	<hr/>
	10.311.119.622	3.666.244.816

30. Chi phí tài chính

	2017 VND	2016 VND Đã điều chỉnh lại
Chi phí lãi vay	29.000.146.205	14.173.474.541
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	116.390.379	(1.105.908.339)
	<hr/>	<hr/>
	29.116.536.584	13.067.566.202

31. Chi phí bán hàng

	2017 VND	2016 VND
Chi phí môi giới bất động sản	43.226.207.940	4.507.161.700
	<hr/>	<hr/>

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND Đã điều chỉnh lại
Chi phí nhân công	41.576.893.780	32.066.297.639
Chi phí khấu hao	2.560.437.127	2.952.204.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.488.623.657	1.663.020.211
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	21.031.307.672	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.348.571.754	15.565.245.452
	<hr/>	<hr/>
	87.005.833.990	52.246.767.690

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**33. Thu nhập khác**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b> <b>Đã điều chỉnh lại</b>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	200.107.146	4.512.315.245
Các khoản khác	4.384.616.302	498.259.563
	<b>4.584.723.448</b>	<b>5.010.574.808</b>

**34. Chi phí khác**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Các khoản phạt thuế	29.893.764.649	31.798.394.032
Chi phí khấu hao của tài sản cố định chờ thanh lý	-	779.111.285
Các khoản phạt hợp đồng	165.541.491	589.955.004
Các khoản khác	3.745.471.607	864.602.754
	<b>33.804.777.747</b>	<b>34.032.063.075</b>

**35. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b> <b>Đã điều chỉnh lại</b>
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	931.913.882.975	573.229.644.793
Chi phí nhân công	540.687.492.435	360.309.164.887
Chi phí khấu hao	5.098.915.360	5.666.638.728
Chi phí khác	229.768.919.584	542.022.210.280

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***36. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b> <b>Đã điều chỉnh lại</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.697.605.750	17.483.812.182
Dự phòng thiếu trong những năm trước	9.329.382.481	794.525.147
	<hr/> 27.026.988.231	<hr/> 18.278.337.329
Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(77.662.225)	(31.583.892)
	<hr/> 26.949.326.006	<hr/> 18.246.753.437

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế****Năm kết thúc ngày 31/12/2017**

	<b>Hoạt động</b> <b>xây lắp và</b> <b>hoạt động khác</b> <b>VND</b>	<b>Hoạt động</b> <b>kinh doanh</b> <b>bất động sản</b> <b>VND</b>	<b>Tổng cộng</b> <b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	918.824.896	56.731.749.585	57.650.574.481
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	183.764.979	11.346.349.917	11.530.114.896
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.272.725.442	5.055.040.700	7.327.766.142
Thu nhập bị tính thuế những năm trước	(1.281.180.894)	-	(1.281.180.894)
Các khoản khấu trừ khác	(77.662.225)	-	(77.662.225)
Các khoản khác	120.905.606	-	120.905.606
Dự phòng thiếu trong những năm trước	9.329.382.481	-	9.329.382.481
	<hr/> 10.547.935.389	<hr/> 16.401.390.617	<hr/> 26.949.326.006

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

Năm kết thúc ngày 31/12/2016	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
	Đã điều chỉnh lại	Đã điều chỉnh lại	Đã điều chỉnh lại
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(10.967.454.324)	59.317.177.151	48.349.722.827
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(2.193.490.865)	11.863.435.430	9.669.944.565
Chi phí không được khấu trừ thuế	7.457.877.901	40.989.716	7.498.867.617
Các khoản khấu trừ khác	(31.583.892)	-	(31.583.892)
Các khoản khác	315.000.000	-	315.000.000
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	794.525.147	794.525.147
	5.547.803.144	12.698.950.293	18.246.753.437

**(c) Thuế suất áp dụng**

Kể từ năm 2016, Công ty và công ty con có nghĩa vụ phải nộp cho Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất 20% trên lợi nhuận tính thuế.

**37. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông, sau khi trừ đi số dự kiến phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

**(a) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	2017 (Số cổ phiếu)	2016 (Số cổ phiếu)
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	15.000.000	11.864.504
Ảnh hưởng của việc phát hành lại cổ phiếu quỹ	-	32.401
Ảnh hưởng của phát hành cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần ngày 20 tháng 7 năm 2016	-	3.000.000
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	15.000.000	14.896.905

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
		<b>Đã điều chỉnh lại</b>
Lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về cổ đông (VND)	29.996.533.194	29.327.920.338
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) (VND)	-	-
	<hr/>	<hr/>
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông (VND)	29.996.533.194	29.327.920.338
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm (cổ phiếu)	15.000.000	14.896.905
	<hr/>	<hr/>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.000	1.969

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo do Đại hội đồng Cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích vào quỹ này cho năm tiếp theo. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***38. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm Công ty và công ty con có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty mẹ - Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	521.783.830.169	187.755.710.086
Cổ tức phải trả	7.685.142.000	7.377.736.800
<b>Các công ty liên quan khác</b>		
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng số 1</b>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	1.595.940.452
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng số 12</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.237.216.717	-
<b>Công ty Cổ phần VIMECO</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	54.742.323.182	-
<b>Công ty Cổ phần Viwaco</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.006.190.974	-
<b>Các bên liên quan khác</b>		
<b>Thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	4.290.234.500	3.389.922.032
<b>Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát</b>		
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	612.000.000	612.000.000

**39. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khoản chưa thanh toán tiền chi mua sắm tài sản cố định	-	962.625.000
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	-	30.000.000.000



**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**40. Số liệu so sánh**

Trừ trường hợp được thuyết minh dưới đây, số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Báo cáo kiểm toán ngày 12 tháng 2 năm 2018 của Kiểm toán Nhà nước thể hiện kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty, trong đó nêu một số khác biệt so với số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán độc lập của Công ty. Công ty đã thực hiện điều chỉnh lại một số khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo báo cáo kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước, trước và sau khi được điều chỉnh lại như sau:

**(a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	<b>1/1/2017 (điều chỉnh lại) VND</b>	<b>1/1/2017 (theo báo cáo trước đây) VND</b>
Phải thu ngắn hạn khác	168.429.997.366	164.835.715.932
Hàng tồn kho	1.415.005.628.839	1.400.745.806.664
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(3.110.444.748)	(4.325.638.696)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	452.033.188.123	21.767.508.495
Phải trả ngắn hạn khác	244.873.780.556	669.399.618.639
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	308.234.914	398.676.914
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	30.898.225.281	17.478.327.269

**(b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

	<b>2016 VND (điều chỉnh lại)</b>	<b>2016 VND (theo báo cáo trước đây)</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.043.089.843.441	1.029.755.643.882
Giá vốn hàng bán	899.563.381.571	916.025.774.574
Chi phí tài chính	13.067.566.202	14.282.760.150
Chi phí quản lý doanh nghiệp	52.246.767.690	52.337.209.690
Thu nhập khác	5.010.574.808	18.344.774.367
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	18.278.337.329	13.930.206.390

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**(c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

	<b>2016 VND (điều chỉnh lại)</b>	<b>2016 VND (theo báo cáo trước đây)</b>
Các khoản dự phòng	(1.457.236.739)	(242.042.791)
Lãi từ hoạt động đầu tư	(23.789.810.448)	(23.087.759.620)
Biến động các khoản phải thu	(187.264.572.491)	(184.885.485.005)
Biến động hàng tồn kho	(680.162.927.682)	(665.903.105.507)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	884.610.404.269	883.731.836.783
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(1.840.577.000)	(1.750.135.000)

Ngày 7 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Đỗ Quang Việt  
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Long  
Tổng Giám đốc