



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
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 Lữ  
Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 30



## 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

### 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 riêng 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 Đỗ Bảo Hưng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 11 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 Nguyễn Đăng Gò Ganh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 2 năm 2019)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

**Nguyễn Việt Cường**  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020



Số: 0660 /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 riêng 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 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Đặng Chí Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 16 tháng 3 năm 2020

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Lê Đình Dũng**

**Kiểm toán viên**

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



**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**MẪU SỐ B 01-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.636.789.364.747</b>	<b>1.876.132.380.059</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>5.795.025.081</b>	<b>32.655.980.083</b>
1. Tiền	111		5.795.025.081	7.655.980.083
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	25.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		30.000.000.000	50.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>799.162.999.703</b>	<b>673.251.201.890</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	583.693.128.314	480.076.289.928
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		24.614.703.427	46.062.607.498
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	215.046.207.883	173.334.450.228
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(31.191.039.921)	(33.222.145.764)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>800.980.295.022</b>	<b>1.119.412.840.620</b>
1. Hàng tồn kho	141		817.350.491.225	1.130.871.977.962
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(16.370.196.203)	(11.459.137.342)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>851.044.941</b>	<b>812.357.466</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		851.044.941	812.357.466
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>272.425.104.100</b>	<b>352.035.299.111</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>29.154.234.213</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	-	29.154.234.213
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>110.690.999.301</b>	<b>55.555.942.989</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	110.690.999.301	55.555.942.989
- Nguyên giá	222		158.502.870.664	98.692.330.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.811.871.363)	(43.136.387.920)
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>132.145.428.104</b>	<b>63.885.894.264</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>144.274.510.683</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	-	144.274.510.683
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>19.320.375.895</b>	<b>39.396.360.831</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		18.650.000.000	18.650.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.800.000.000	23.463.275.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.129.624.105)	(2.716.914.169)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.268.300.800</b>	<b>19.768.356.131</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	7.283.613.617	17.155.851.484
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.984.687.183	2.612.504.647
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.909.214.468.847</b>	<b>2.228.167.679.170</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.599.792.882.528</b>	<b>1.929.381.535.580</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.581.951.494.919</b>	<b>1.914.199.946.840</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	348.179.527.678	364.746.663.872
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	451.960.051.621	637.921.972.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	75.774.869.011	63.048.770.561
4. Phải trả người lao động	314		7.767.967.138	7.663.524.604
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	85.599.447.278	139.046.598.622
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	245.216.982	245.216.982
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	199.882.590.708	210.236.268.594
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	408.396.875.724	488.103.405.370
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	21	4.144.948.779	3.187.526.235
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>17.841.387.609</b>	<b>15.181.588.740</b>
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	22	10.738.487.181	7.468.710.330
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>309.421.586.319</b>	<b>298.786.143.590</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>309.421.586.319</b>	<b>298.786.143.590</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		23.218.959.196	23.218.959.196
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		86.079.474.239	86.079.474.239
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		48.515.897.857	37.880.455.128
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		29.380.455.128	14.275.693.012
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		19.135.442.729	23.604.762.116
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.909.214.468.847</b>	<b>2.228.167.679.170</b>



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**

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
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>26</b>	<b>1.222.682.553.759</b>	<b>1.288.874.665.386</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	5.817.809.823	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>1.216.864.743.936</b>	<b>1.288.874.665.386</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	11	27	1.077.886.186.826	1.159.220.054.541
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>138.978.557.110</b>	<b>129.654.610.845</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	3.066.144.088	14.234.621.797
7. Chi phí tài chính	22	30	34.179.222.609	38.658.725.554
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.603.234.673	39.168.646.513
8. Chi phí bán hàng	25	31	13.813.112.786	14.135.678.921
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	48.171.857.095	48.872.302.805
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>45.880.508.708</b>	<b>42.222.525.362</b>
11. Thu nhập khác	31	32	4.902.372.043	602.961.181
12. Chi phí khác	32	32	14.596.495.369	7.023.728.612
<b>13. Lỗ khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(9.694.123.326)</b>	<b>(6.420.767.431)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>36.186.385.382</b>	<b>35.801.757.931</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	17.423.125.189	14.826.589.902
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	33	(372.182.536)	(2.629.594.087)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>19.135.442.729</b>	<b>23.604.762.116</b>

*Nguyễn Thị Hưng Hoa*

Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Người lập biểu

*Đỗ Quang Việt*

Đỗ Quang Việt  
Kế toán trưởng



*Nguyễn Việt Cường*

Nguyễn Việt Cường  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>36.186.385.382</b>	<b>35.801.757.931</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.436.810.885	6.075.817.020
Các khoản dự phòng	03	8.562.439.805	18.350.560.154
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.141.650.466)	(14.234.621.797)
Chi phí lãi vay	06	31.603.234.673	39.168.646.513
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>80.647.220.279</b>	<b>85.162.159.821</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(95.014.214.676)	(41.673.039.921)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	341.967.658.259	(31.269.644.980)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(239.324.033.933)	11.979.808.245
Giảm chi phí trả trước	12	9.872.237.867	11.256.915.864
Tiền lãi vay đã trả	14	(42.385.731.587)	(54.216.383.602)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.912.425.875)	(8.697.758.907)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.542.577.456)	(8.006.875.881)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>36.308.132.878</b>	<b>(35.464.819.361)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(5.491.725.700)	(1.210.461.439)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	20.000.000.000	-
3. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	8.640.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.553.994.910	4.766.012.602
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>17.062.269.210</b>	<b>12.195.551.163</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	593.002.914.433	638.234.462.261
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(673.074.205.079)	(652.119.004.397)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(160.066.444)	(14.983.711.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(80.231.357.090)</b>	<b>(28.868.253.936)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(26.860.955.002)</b>	<b>(52.137.522.134)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>32.655.980.083</b>	<b>84.793.502.217</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>5.795.025.081</b>	<b>32.655.980.083</b>


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 riêng này



**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.675 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.890 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:

<b>Chi nhánh, văn phòng đại diện</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Ngành nghề</b>
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:

<b>Tên công ty con</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu (%)</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	Hà Nội	68,25	68,25	Xây lắp điện nước và phòng cháy chữa cháy
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 riêng**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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.

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng:

### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng 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.

### **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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### ***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:

	<b>Số năm</b>
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.

#### **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 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 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ 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 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 riêng 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 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> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
Tiền mặt	567.200.356	482.663.011
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.227.824.725	7.173.317.072
Các khoản tương đương tiền (i)	-	25.000.000.000
	<b><u>5.795.025.081</u></b>	<b><u>32.655.980.083</u></b>

(i) Số dư đầu năm của các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất 4,5%/năm.



**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

(i) Phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch I (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 50 tỷ VND) với lãi suất 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 thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

**b. Đầu tư tài chính dài hạn**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	13.650.000.000	-	13.650.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2	5.000.000.000	2.581.704.215	5.000.000.000	-
	<b>18.650.000.000</b>	<b>2.581.704.215</b>	<b>18.650.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	5.800.000.000	2.547.919.890	5.800.000.000	2.716.914.169
Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội	-	-	17.663.275.000	-
	<b>5.800.000.000</b>	<b>2.547.919.890</b>	<b>23.463.275.000</b>	<b>2.716.914.169</b>

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> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>583.693.128.314</b>	<b>480.076.289.928</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	139.555.245.083	76.626.164.312
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam - Công trình Royal Park Bắc Ninh	46.660.920.703	60.069.984.289
Tổng Công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam - Dự án Viwaseen	25.254.418.412	38.843.238.657
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà - Nhà ở Cán bộ chiến sĩ Bộ công an	35.546.270.004	17.835.989.590
Trung tâm phát triển quỹ đất	21.169.617.079	21.169.617.079
Các khoản phải thu khách hàng khác	315.506.657.033	265.531.296.001
<b>b. Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	-	<b>29.154.234.213</b>
Các khoản bảo hành khách hàng giữ lại	-	29.154.234.213
	<b><u>583.693.128.314</u></b>	<b><u>509.230.524.141</u></b>
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	<i>8.733.570.488</i>	<i>3.658.454.168</i>

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

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải thu 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 người lao động	1.528.176.257	662.702.033
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	4.878.628.535	4.878.628.535
Lãi dự thu	191.666.667	440.736.111
Phải thu khác	14.543.331.921	11.923.724.603
	<b><u>215.046.207.883</u></b>	<b><u>173.334.450.228</u></b>
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	<i>5.465.173.281</i>	<i>4.889.645.288</i>

(i) Phản ánh khoản đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng 7.500.000 cổ phần, tương ứng 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**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>VND Giá trị có thể thu hồi</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>VND Giá trị có thể thu hồi</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex (Vinaconex 34)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-
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
Ban Quản lý Công trình thủy điện Ngòi Hút	3.702.009.069	-	5.502.009.069	1.500.000.000
Công trình trung tâm giới thiệu ngành nghề truyền thống và dịch vụ	-	-	5.738.977.100	-
Công trình tòa nhà hỗn hợp MD Complex Tower	17.085.921.014	11.960.144.710	17.085.921.014	11.960.144.710
Phải thu các tổ đội khác	7.602.618.998	131.369.196	7.602.618.998	131.369.196
Các đối tượng khác	4.145.188.660	-	3.937.522.516	53.389.027
	<b>62.052.224.051</b>	<b>30.861.184.130</b>	<b>69.383.535.007</b>	<b>36.161.389.243</b>
<b>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>		<b>31.191.039.921</b>		<b>33.222.145.764</b>

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>VND Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>VND Dự phòng</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	801.284.549.663	(16.370.196.203)	1.130.871.977.962	(11.459.137.342)
Hàng hóa bất động sản	16.065.941.562	-	-	-
	<b>817.350.491.225</b>	<b>(16.370.196.203)</b>	<b>1.130.871.977.962</b>	<b>(11.459.137.342)</b>

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Bất động sản để bán</b>	<b>512.666.103.034</b>	<b>(16.370.196.203)</b>	<b>878.777.469.140</b>	<b>(11.459.137.342)</b>
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	-
<b>Công trình xây lắp</b>	<b>288.618.446.629</b>	<b>-</b>	<b>252.094.508.822</b>	<b>-</b>
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 Sapa	-	-	28.999.394.768	-
Chung cư 2B Vinata Tower - Phần thân	-	-	12.273.516.801	-
Các công trình khác	84.849.818.051	-	93.531.368.264	-
	<b>801.284.549.663</b>	<b>(16.370.196.203)</b>	<b>1.130.871.977.962</b>	<b>(11.459.137.342)</b>

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**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí giàn giáo, cốp pha	6.725.223.574	16.877.103.949
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	59.559.046	135.993.223
Chi phí dụng cụ văn phòng	498.830.997	142.754.312
	<b>7.283.613.617</b>	<b>17.155.851.484</b>



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	44.623.152.360	41.717.408.587	1.233.401.770	11.118.368.192	98.692.330.909
Tăng trong năm	-	118.000.000	43.650.000	5.330.075.700	5.491.725.700
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	54.318.814.055	-	-	-	54.318.814.055
Số dư cuối năm	98.941.966.415	41.835.408.587	1.277.051.770	16.448.443.892	158.502.870.664
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	6.508.372.412	25.877.194.812	1.171.184.536	9.579.636.160	43.136.387.920
Khấu hao trong năm	1.412.287.666	2.296.227.227	921.143.784	45.824.766	4.675.483.443
Số dư cuối năm	7.920.660.078	28.173.422.039	2.092.328.320	9.625.460.926	47.811.871.363
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	<b>38.114.779.948</b>	<b>15.840.213.775</b>	<b>62.217.234</b>	<b>1.538.732.032</b>	<b>55.555.942.989</b>
Tại ngày cuối năm	<b>91.021.306.337</b>	<b>13.661.986.548</b>	<b>(815.276.550)</b>	<b>6.822.982.966</b>	<b>110.690.999.301</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 31.541 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 31.301 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, một số TSCĐ hữu hình có tổng giá trị còn lại là 43.362 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 44.771 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**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u> VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
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>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
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>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<u><b>63.885.894.264</b></u>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<u><b>132.145.428.104</b></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 riêng. 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**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>144.274.510.683</b>	<b>100.196.038.382</b>
Tăng mới	-	1.096.930.078
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	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	<u>(19.898.220.713)</u>	<u>11.784.916.949</u>
<b>Số dư cuối năm</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>144.274.510.683</b></u>



**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND 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 Vật liệu xây dựng và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	29.372.231.208	29.372.231.208	35.322.154.039	35.322.154.039
Công ty Cổ phần Xây dựng đề kè và phát triển nông thôn Hải Dương	21.801.925.635	21.801.925.635	-	-
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 Xây dựng TC Bình Định	13.601.240.000	13.601.240.000	-	-
Công ty Cổ phần Vimeco	7.653.597.165	7.653.597.165	7.653.597.165	7.653.597.165
Phải trả cho các đối tượng khác	207.726.053.886	207.726.053.886	256.513.019.546	256.513.019.546
	<b>348.179.527.678</b>	<b>348.179.527.678</b>	<b>364.746.663.872</b>	<b>364.746.663.872</b>

*Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)*

	29.372.231.208	29.372.231.208	37.345.137.696	37.345.137.696
--	----------------	----------------	----------------	----------------

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẪN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
		VND		VND
Toà nhà B - 45 tầng Kim Văn		343.326.120.179		490.164.438.085
DA Kim Văn - Biệt thự TT2		27.917.071.171		39.190.343.933
Dự án Quang Minh		19.523.235.346		26.672.403.891
Công ty Cổ phần giáo dục Đông Đô		29.741.294.649		29.741.294.649
Nhà liền kề TT3 - Dự án Kim Văn Kim Lũ		11.965.382.738		23.046.761.516
Tầng bán hầm tòa C36 - Dự án Kim Văn Kim Lũ		4.265.720.000		4.265.720.000
Dự án khác		15.221.227.538		24.841.009.926
		<b>451.960.051.621</b>		<b>637.921.972.000</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	19.100.745.462	28.659.383.875	22.910.858.673	24.849.270.664
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.509.722.534	20.326.619.160	11.912.425.875	28.923.915.819
Thuế thu nhập cá nhân	836.620.037	442.831.239	1.279.451.276	-
Thuế sử dụng đất và tiền thuê đất	-	1.426.616.676	1.426.616.676	-
Tiền phạt chậm nộp thuế và thuế khác	22.601.682.528	585.280.000	1.185.280.000	22.001.682.528
	<b>63.048.770.561</b>	<b>51.440.730.950</b>	<b>38.714.632.500</b>	<b>75.774.869.011</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí phải trả 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 tòa C	5.297.240.283	7.964.808.753
Trích trước giá vốn khu nhà thấp tầng TT2 + TT3	4.554.764.688	1.313.263.163
Các khoản trích trước khác	24.140.840.278	62.823.922.681
	<b>85.599.447.278</b>	<b>139.046.598.622</b>

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải trả các đội xây dựng	137.332.588.459	146.259.576.416
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) - 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
Phí bảo trì chung cư nhà B45 - Kim Văn Kim Lũ	14.837.627.256	-
Cải tạo Bệnh viện Đa khoa Thái Nguyên	10.322.980.565	10.322.980.565
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.954.964.748	8.556.737.060
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	15.429.680	175.496.124
	<b>199.882.590.708</b>	<b>210.236.268.594</b>
<i>Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	7.362.275.496	7.362.275.496



**21. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>3.187.526.235</b>	<b>556.045.633</b>
Trích trong năm (i)	8.500.000.000	10.638.356.483
Sử dụng trong năm	(7.542.577.456)	(8.006.875.881)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.144.948.779</b>	<b>3.187.526.235</b>

- (i) Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát trong kỳ căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 10/VC2/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 3 năm 2019.

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	<u>Dự phòng</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Tổng</u>
	<u>bảo hành sản</u>	<u>khác</u>	
	<u>phẩm</u>		<u>VND</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>7.107.304.702</b>	<b>361.405.628</b>	<b>7.468.710.330</b>
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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>10.738.487.181</b>	<b>-</b>	<b>10.738.487.181</b>

Dự phòng bảo hành, bảo trì sản phẩm là ước tính chính xác nhất của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cho việc sửa chữa các công trình xây lắp và các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư còn trong thời hạn bảo hành dựa trên cơ sở kinh nghiệm của Công ty.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN 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	
Vay ngắn hạn (i)	485.051.405.370	485.051.405.370	587.031.453.433	666.386.869.079	405.695.989.724	405.695.989.724
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
	<b>488.103.405.370</b>	<b>488.103.405.370</b>	<b>590.199.564.433</b>	<b>669.906.094.079</b>	<b>408.396.875.724</b>	<b>408.396.875.724</b>

(i) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

**Chi tiết các khoản vay ngắn hạn**

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (i)  
 Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (ii)  
 Công ty Cổ phần BOT 38 - Dự án cải tạo QL38  
 Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội  
 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II (iii)  
 Vay ngắn hạn cá nhân (iv)

**Chi tiết khoản vay dài hạn đến hạn trả**

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I  
 Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt

(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/HĐTCBDS ngày 20 tháng 11 năm 2017 có giá trị tạm tính là 100 tỷ VND cho toàn bộ tài sản, quyền và lợi ích đi cùng với Công trình tòa nhà B - Dự án Kim Văn Kim Lũ và giá trị Quyền sử dụng đất được giao theo Quyết định số 5309/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2009 của UBND Thành phố Hà Nội cho Dự án Xây dựng Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ. Bên cạnh đó khoản vay cũng được đảm bảo bởi một số tài sản đảm bảo khác, bao gồm: Khu văn phòng làm việc thuộc tòa nhà D, quyền đòi nợ từ các khoản phải thu còn lại với người mua căn hộ tại tòa nhà C - Dự án Kim Văn Kim Lũ, 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 RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

(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
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
Khoản vay cá nhân (iii)	520.000.000	520.000.000	-	-	520.000.000	520.000.000
	<b>5.528.436.000</b>	<b>5.528.436.000</b>	<b>5.971.461.000</b>	<b>6.687.336.000</b>	<b>4.812.561.000</b>	<b>4.812.561.000</b>

**Trong đó:**

Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.052.000.000	3.052.000.000	2.700.886.000	2.700.886.000
Số phải trả sau 12 tháng	2.476.436.000	2.476.436.000	2.111.675.000	2.111.675.000

(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/HĐTD 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 RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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	2.111.675.000	2.476.436.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	-
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	4.812.561.000	5.528.436.000
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.700.886.000</b>	<b>3.052.000.000</b>
	<b>2.111.675.000</b>	<b>2.476.436.000</b>

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước như được trình bày năm trước	150.000.000.000	23.218.959.196	72.664.216.819	1.607.255.027	53.329.306.915	300.819.737.957
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	23.604.762.116	23.604.762.116
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)
Trả cổ tức	-	-	-	-	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>23.218.959.196</b>	<b>86.079.474.239</b>	<b>1.607.255.027</b>	<b>37.880.455.128</b>	<b>298.786.143.590</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	19.135.442.729	19.135.442.729
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(8.500.000.000)	(8.500.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>23.218.959.196</b>	<b>86.079.474.239</b>	<b>1.607.255.027</b>	<b>48.515.897.857</b>	<b>309.421.586.319</b>

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 10/VCZ/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 3 năm 2019, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận của năm 2018 như sau:

- Chia cổ tức năm 2018: 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.

- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 8.000.000.000 VND và thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát: 500.000.000 VND.

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.



<b>Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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**

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:

	<b>Theo Giấy chứng nhận</b>		<b>Vốn đã góp</b>	
	<b>đăng ký doanh nghiệp</b>		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>%</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>

**26. DOANH THU**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Trong đó:		
- Doanh thu hoạt động xây lắp	508.404.551.505	1.049.417.209.401
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	709.096.790.347	237.708.161.673
- Doanh thu khác	5.181.211.907	1.749.294.312
	<b>1.222.682.553.759</b>	<b>1.288.874.665.386</b>
Chiết khấu thương mại	(5.817.809.823)	-
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.216.864.743.936</b>	<b>1.288.874.665.386</b>
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i> <i>(chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	39.591.093.167	264.870.264.031

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Hoạt động xây lắp	507.459.219.562	1.012.445.408.212
Hoạt động kinh doanh bất động sản	567.374.533.650	146.499.162.792
Khác	3.052.433.614	275.483.537
	<b>1.077.886.186.826</b>	<b>1.159.220.054.541</b>

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

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	369.696.159.979	683.647.052.383
Chi phí nhân công	248.331.405.191	339.613.017.117
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6.436.810.885	6.075.817.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	176.233.516.033	170.518.555.097
Chi phí khác bằng tiền	9.585.836.320	16.766.894.509
	<b><u>810.283.728.408</u></b>	<b><u>1.216.621.336.126</u></b>

**29. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.304.925.466	4.618.686.537
Lãi bán chứng khoán	-	3.661.920.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	152.574
Khác	761.218.622	5.953.862.686
	<b><u>3.066.144.088</u></b>	<b><u>14.234.621.797</u></b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền vay	31.603.237.673	39.168.646.513
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	2.412.709.936	(509.920.959)
Lỗ do thanh lý chứng khoán	163.275.000	-
	<b><u>34.179.222.609</u></b>	<b><u>38.658.725.554</u></b>

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

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân viên	31.819.062.337	29.117.798.540
Chi phí khấu hao	3.827.851.232	2.987.609.756
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.211.196.077	2.310.976.920
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(2.031.105.843)	3.055.044.384
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.344.853.292	11.400.873.205
	<b><u>48.171.857.095</u></b>	<b><u>48.872.302.805</u></b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Chi phí môi giới bất động sản	13.813.112.786	14.135.678.921
	<b><u>13.813.112.786</u></b>	<b><u>14.135.678.921</u></b>



**32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.534.257.529	-
Các khoản khác	2.368.114.514	602.961.181
	<b>4.902.372.043</b>	<b>602.961.181</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản bị phạt thuế	4.713.044.141	6.822.660.400
Chi phí trả tổ đội do vượt lợi nhuận	9.605.235.801	201.068.212
Chi phí khác	278.215.427	-
	<b>14.596.495.369</b>	<b>7.023.728.612</b>

**33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.043.045.685	14.826.589.902
Chi phí thuế năm 2018 phải nộp bổ sung theo Thanh tra thuế	380.079.504	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>17.423.125.189</b>	<b>14.826.589.902</b>
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
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)
Hoàn nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập	-	(17.089.440)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(372.182.536)</b>	<b>(2.629.594.087)</b>

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

	Năm nay		Năm trước	
	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Hoạt động kinh doanh Bất động sản VND	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Hoạt động kinh doanh Bất động sản VND
Lợi nhuận trước thuế	(48.971.191.352)	85.157.576.733	(21.143.741.799)	56.945.499.730
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế				
Trừ: Lỗi lũy kế năm trước	(18.088.391.216)	-	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	15.360.524.195	57.651.696	3.055.350.583	17.187.449.784
Cộng: Lợi nhuận bổ sung sau thanh tra thuế	19.988.788.735	-	19.988.788.735	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(31.710.269.638)	85.215.228.429	(18.088.391.216)	74.132.949.514
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>17.043.045.685</b>	<b>-</b>	<b>14.826.589.902</b>
		<b>17.043.045.685</b>		<b>14.826.589.902</b>
				<b>35.801.757.931</b>
				<b>20.242.800.367</b>
				<b>56.044.558.298</b>



**34. 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:***

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	Công ty mẹ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	Công ty con
Các đơn vị trong cùng Tổng Công ty	Bên liên quan đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(\*) 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:***

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bán hàng</b>	<b>39.591.093.167</b>	<b>264.870.264.031</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	30.861.162.271	263.366.186.701
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2	2.229.579.671	1.118.087.785
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	4.566.459.331	385.989.545
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây Dựng	1.933.891.894	-
<b>Mua hàng</b>	<b>41.314.690.692</b>	<b>82.665.910.025</b>
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 TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2	2.843.184.694	1.282.599.179
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	21.593.292.640	53.147.976.157
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
<b>Chia cổ tức trong năm</b>	<b>-</b>	<b>5.400.000.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	5.400.000.000
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>760.694.046</b>	<b>5.954.564.195</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	760.694.046	5.954.564.195

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>8.733.570.488</b>	<b>3.658.454.168</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	8.733.570.488	3.658.454.168
<b>Phải thu khác</b>	<b>5.465.173.281</b>	<b>4.889.645.288</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	4.878.628.535	4.878.628.535
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2	586.544.746	11.016.753
<b>Phải trả người bán</b>	<b>29.372.231.208</b>	<b>37.345.137.696</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	29.372.231.208	37.345.137.696
<b>Phải trả khác</b>	<b>7.362.275.496</b>	<b>7.362.275.496</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	7.362.275.496	7.362.275.496
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2	-	-

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	3.681.421.821	2.343.490.455
	<b>3.681.421.821</b>	<b>2.343.490.455</b>



**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