



**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**

**Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**



**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 kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103003086 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2016.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Long	Ủy viên
Ông Lò Hồng Hiệp	Ủy viên
Ông Nguyễn Việt Cường	Ủy viên (từ ngày 15/3/2016)
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Ủy viên (từ ngày 15/3/2016)
Ông Vũ Quý Hà	Ủy viên (đến ngày 15/3/2016)
Ông Nguyễn Khắc Hải	Ủy viên (đến ngày 15/3/2016)

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Trần Ngọc Long	Tổng Giám đốc (từ ngày 2/2/2016)
Ông Nguyễn Khắc Hải	Tổng Giám đốc (đến ngày 2/2/2016)
Ông Trần Ngọc Long	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 2/2/2016)
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Bảo Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Duy Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 14/3/2016)
Ông Nguyễn Cường	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 14/3/2016)
Ông Phạm Văn Sinh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31/7/2016)
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Phó Tổng Giám đốc (từ 14/3/2016 đến ngày 31/10/2016)

**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 2016.

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 2016, 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 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

*Trần Ngọc Long*  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, 09-03-2017

11/03/2017



KPMG Limited  
46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Landmark 72  
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward  
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
+84-4 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 2016, 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 09 tháng 03 năm 2017, 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 của 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 2016, 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.

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 16-02-167-HN



  
Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0861-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2017



---

Lê Việt Hùng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0296-2013-007-1

**Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016**

**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>31/12/2016 VND</b>	<b>1/1/2016 VND</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>2.289.213.028.127</b>	<b>1.358.351.159.341</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>133.179.198.211</b>	<b>67.303.876.249</b>
Tiền	111		29.596.775.238	18.303.876.249
Các khoản tương đương tiền	112		103.582.422.973	49.000.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>56.060.000.000</b>	<b>-</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	56.060.000.000	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>697.357.821.793</b>	<b>512.199.130.205</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	476.174.942.039	327.845.099.671
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		59.036.618.858	51.062.406.812
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.000.000.000	12.300.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	164.835.715.932	131.095.605.811
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(9.689.455.036)	(10.103.982.089)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>1.400.160.913.996</b>	<b>776.485.276.943</b>
Hàng tồn kho	141		1.400.745.806.664	777.070.169.611
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>2.455.094.127</b>	<b>2.362.875.944</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		216.796.667	350.700.271
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		56.348.488	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.181.948.972	2.012.175.673

*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 2016 (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>31/12/2016 VND</b>	<b>1/1/2016 VND</b>
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>230.940.821.187</b>	<b>206.034.634.902</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>49.821.099.585</b>	<b>40.133.494.547</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	11	49.821.099.585	29.415.520.359
Nguyên giá	222		87.004.434.728	89.723.312.002
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.183.335.143)	(60.307.791.643)
Tài sản cố định vô hình	227	12	-	10.717.974.188
Nguyên giá	228		54.587.600	11.952.871.236
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(1.234.897.048)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>32.461.802.131</b>	<b>32.644.748.911</b>
Nguyên giá	231		34.606.444.203	39.557.191.824
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.144.642.072)	(6.912.442.913)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>88.627.761.875</b>	<b>82.326.852.115</b>
Xây dựng cơ bản dở dang	242	14	88.627.761.875	82.326.852.115
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>44.665.716.304</b>	<b>44.374.374.627</b>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.991.355.000	48.591.355.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.325.638.696)	(4.216.980.373)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.364.441.292</b>	<b>6.555.164.702</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		15.364.441.292	6.555.164.702
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.520.153.849.314</b>	<b>1.564.385.794.243</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 2016 (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>31/12/2016 VND</b>	<b>1/1/2016 VND</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>2.241.282.675.321</b>	<b>1.287.672.572.289</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.233.314.154.224</b>	<b>1.095.998.166.531</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	265.522.454.488	131.006.390.842
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	745.353.862.233	270.928.333.598
Thuế phải nộp Nhà nước	313	18	21.767.508.495	13.529.907.257
Phải trả người lao động	314		10.476.275.359	5.897.883.567
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	132.329.572.887	177.241.833.797
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		9.849.328.879	475.983.228
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	669.399.618.639	209.527.030.473
Vay ngắn hạn	320	21(a)	377.155.993.545	287.161.482.600
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.060.862.785	74.370.879
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		398.676.914	154.950.290
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.968.521.097</b>	<b>191.674.405.758</b>
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	-	172.902.305.923
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3.887.370.910	13.736.699.789
Vay dài hạn	338	21(b)	520.000.000	520.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		94.751.665	126.335.557
Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.466.398.522	4.389.064.489

*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 2016 (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	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
<b>VÓN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>278.871.173.993</b>	<b>276.713.221.954</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>278.871.173.993</b>	<b>276.713.221.954</b>
Vốn cổ phần	411	23	150.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	120.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		23.221.689.196	55.635.488.056
Cổ phiếu quỹ	415	23	-	(4.414.049.178)
Quỹ đầu tư phát triển	418	25	80.537.803.275	80.532.805.702
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.667.255.027	1.667.255.027
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.478.327.269	18.217.271.622
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		795.255.891	3.425.098.660
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		16.683.071.378	14.792.172.962
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.966.099.226	5.074.450.725
<b>TỔNG NGUỒN VÓN</b>	<b>440</b>		<b>2.520.153.849.314</b>	<b>1.564.385.794.243</b>
<b>(440 = 300 + 400)</b>				

09 -03- 2017

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 2016**

**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	2016 VND	2015 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>26</b>	<b>1.029.755.643.882</b>	<b>673.198.392.891</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>916.025.774.574</b>	<b>604.078.828.268</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>113.729.869.308</b>	<b>69.119.564.623</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21		3.666.244.816	4.626.084.373
Chi phí tài chính	22	28	14.282.760.150	13.675.136.847
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		14.173.474.541	13.338.362.386
Chi phí bán hàng	25		4.507.161.700	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	52.337.209.690	38.398.718.744
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)</b>	<b>30</b>		<b>46.268.982.584</b>	<b>21.671.793.405</b>
Thu nhập khác	31	30	18.344.774.367	232.290.457
Chi phí khác	32	31	34.032.063.075	941.479.219
<b>Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(15.687.288.708)</b>	<b>(709.188.762)</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>30.581.693.876</b>	<b>20.962.604.643</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>33</b>	<b>13.930.206.390</b>	<b>6.201.196.453</b>
<b>Lợi ích thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>33</b>	<b>(31.583.892)</b>	<b>(30.764.772)</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (mang sang trang sau) (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>16.683.071.378</b>	<b>14.792.172.962</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 2016**  
(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)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> (mang sang từ trang trước) (60 = 50 - 51 - 52)	60		16.683.071.378	14.792.172.962
<b>Phân bổ:</b>				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		15.908.022.324	14.757.675.818
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		775.049.054	34.497.144
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				<b>Đã điều chỉnh lại</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	1.068	993

09 -03- 2017

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 2016**

**(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</b>	<b>Thuyết</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>số</b>	<b>minh</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>30.581.693.876</b>	<b>20.962.604.643</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		5.666.638.728	7.890.452.782
Các khoản dự phòng	03		(242.042.791)	(429.162.357)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(23.087.759.620)	(4.626.084.373)
Chi phí lãi vay	06		14.173.474.541	13.338.362.386
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>27.092.004.734</b>	<b>37.136.173.081</b>
Biến động các khoản phải thu	09		(184.885.485.005)	(12.916.120.023)
Biến động hàng tồn kho	10		(665.903.105.507)	(19.988.426.769)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		883.731.836.783	26.758.388.668
Biến động chi phí trả trước	12		(8.675.372.986)	(2.844.272.157)
			<b>51.359.878.019</b>	<b>28.145.742.800</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(46.543.396.094)	(10.144.628.811)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.035.793.908)	(24.059.589.754)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		89.000.000	221.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.750.135.000)	(1.216.531.924)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(8.880.446.983)</b>	<b>(7.054.007.689)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(4.883.907.729)	(1.000.336.364)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		53.833.515.740	100.000.000
Tiền đầu tư vào tiền gửi có kỳ hạn	23		(56.060.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay	24		-	740.000.000
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		-	77.500.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		4.635.965.710	2.958.046.303
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(2.874.426.279)</b>	<b>80.297.709.939</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 2016**

**(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)*

	<b>Mã</b>	<b>Thuyết</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>số</b>	<b>minh</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<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		448.994.432.324	335.476.094.775
Tiền trả nợ gốc vay	34		(358.999.921.379)	(400.374.627.599)
Tiền trả cổ tức	36		(14.364.535.795)	(14.158.759.324)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>77.630.195.224</b>	<b>(79.057.292.148)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>65.875.321.962</b>	<b>(5.813.589.898)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>67.303.876.249</b>	<b>73.117.466.147</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>133.179.198.211</b>	<b>67.303.876.249</b>

09-03-2017

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 2016**

**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 2016 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 2016 (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 (1/1/2016: 1 công ty con), chi tiết như sau:

	% lợi ích và quyền biểu quyết	
	31/12/2016	1/1/2016
Công ty CP Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2 (*)	68,25%	67,5%
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2	100,00%	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty và các công ty con có 2.897 nhân viên (1/1/2016: 2.000 nhân viên).

(\*) Trong tháng 1 năm 2017, công ty con của Công ty là Công ty CP Vật liệu xây dựng và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2 đã đổi tên thành Công ty CP Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2.

## 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.

**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 2016  
(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)*

**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) Mất quyền kiểm soát**

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

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

Các 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.



## 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 2016 (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) **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.

#### (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, 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.

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

## **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 2016**  
(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)

### **(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.

#### **(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.

## 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 2016 (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) **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 phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

#### (k) **Chi phí trả trước dài hạn**

##### **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.

#### (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.

## 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 2016 (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)

#### (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.

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 2016 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. Thay đổi về chính sách kế toán này đã được áp dụng phi hồi tố từ năm 2012.

**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 2016  
(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)*

**(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.

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.

**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 2016  
(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)*

**(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.

**(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.

**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 2016  
(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)*

**(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 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 2016 (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	
	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND
Tổng doanh thu của bộ phận	669.362.658.078	288.303.434.693	356.734.808.591	381.839.168.409	3.658.177.213	3.055.789.789	1.029.755.643.882	673.198.392.891
Kết quả kinh doanh của bộ phận	46.454.171.188	31.098.392.805	66.225.427.843	35.586.204.427	1.050.270.277	2.434.967.391	113.729.869.308	69.119.564.623
Chi phí không phân bổ							(56.844.371.390)	(38.398.718.744)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh							56.885.497.918	30.720.845.879
Doanh thu tài chính							3.666.244.816	4.626.084.373
Chi phí tài chính							(14.282.760.150)	(13.675.136.847)
Lỗ từ hoạt động khác							(15.687.288.708)	(709.188.762)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(13.930.206.390)	(6.201.196.453)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							31.583.892	30.764.772
Lợi nhuận thuần sau thuế							16.683.071.378	14.792.172.962



**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 2016 (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)

	Xây lắp		Kinh doanh bất động sản		Các hoạt động khác		Tổng	
	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tài sản của bộ phận	729.404.605.419	448.778.271.494	1.295.939.319.365	681.060.737.774	22.550.885.502	47.269.610.804	2.047.894.810.286	1.177.108.620.072
Tài sản không phân bổ							472.259.039.028	387.277.174.171
<b>Tổng tài sản</b>							<b>2.520.153.849.314</b>	<b>1.564.385.794.243</b>
Nợ phải trả của bộ phận	154.115.503.530	47.270.168.219	106.486.937.006	58.437.278.119	4.764.764.369	25.243.543.610	265.367.204.905	130.950.989.948
Các khoản nợ không phân bổ							1.975.915.470.416	1.156.721.582.341
<b>Tổng nợ phải trả</b>							<b>2.241.282.675.321</b>	<b>1.287.672.572.289</b>

	Xây lắp		Kinh doanh bất động sản		Các hoạt động khác		Tổng	
	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND
Chi tiêu vốn	2.159.124.093	910.909.091	2.724.783.636	-	-	89.427.273	4.883.907.729	1.000.336.364
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	4.764.571.384	5.620.519.937	-	-	4.872.581	1.143.812.535	4.769.443.965	6.764.332.472
Khấu hao tài sản cố định vô hình	87.580.082	137.263.128	-	-	-	-	87.580.082	137.263.128
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	-	809.614.681	-	-	988.857.182	809.614.681	988.857.182

**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 2016  
(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**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền mặt	1.128.142.912	176.308.355
Tiền gửi ngân hàng	28.468.632.326	18.127.567.894
Các khoản tương đương tiền	103.582.422.973	49.000.000.000
	133.179.198.211	67.303.876.249

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm 95.582 triệu VND (1/1/2016: Không VND) được dùng để thế chấp ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(a)).

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

	Giá gốc và giá trị hợp lý	
	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	56.060.000.000	-

Tại ngày báo cáo, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 50.000 triệu VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(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 2016  
(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 ngắn hạn của khách hàng****(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn**

	<b>31/12/2016</b>	<b>1/1/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
<b>và các Ban quản lý Dự án trực thuộc Công ty mẹ</b>		
Dự án An Khánh Splendora Zone 8	52.323.193.683	52.323.193.683
Trụ sở Tổng cục Hải quan	7.006.760.973	15.024.532.583
Trụ sở Bộ Công An	8.371.846.940	11.879.544.034
TTTM nhà ở cao tầng và thấp tầng Hanovid	25.587.584.159	-
Dự án Đường Láng Hòa Lạc	5.194.847.496	5.815.205.164
Các dự án khác	14.154.498.168	7.962.232.717
	<hr/>	<hr/>
	112.638.731.419	93.004.708.181
<b>Khu nhà ở Công ty nước sạch Viwaseen</b>	35.132.045.200	21.191.285.500
Tòa nhà 130 Nguyễn Đức Cảnh	26.491.276.834	8.691.811.777
Dự án Ecolife Capital	21.577.676.144	-
Tòa nhà MD Complex	20.696.119.000	22.467.484.000
Dự án Bitexco Hà Nội	13.917.245.869	1.756.551.188
Viễn thông Quảng Ninh	1.999.999.999	9.956.478.018
Ban quản lý Dự án Mỹ Đình	-	22.467.484.000
Công ty CP Tập đoàn Nam Cường	-	13.024.785.254
Các khách hàng khác	243.721.847.574	135.284.511.753
	<hr/>	<hr/>
	476.174.942.039	327.845.099.671

**(b) Phải thu của khách hàng là các công ty liên quan**

	<b>31/12/2016</b>	<b>1/1/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty mẹ và các Ban quản lý Dự án trực thuộc Công ty mẹ	112.638.731.419	93.004.708.181

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 2016  
(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)***8. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2016</b>	<b>1/1/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu các đội xây dựng (*)	148.412.396.397	115.461.728.062
Phải thu từ tạm ứng cá nhân	3.538.032.335	5.108.759.083
Phải thu khác	12.885.614.200	10.525.118.666
	<hr/>	<hr/>
	164.835.715.932	131.095.605.811
	<hr/>	<hr/>

- (\*) Phải thu các đội xây dựng là các khoản ứng trước 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 phải thu 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 2016**  
(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**

	Số ngày quá hạn	31/12/2016		Giá trị có thể thu hồi VND
		Giá gốc VND	Dự phòng 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	Trên 3 năm	2.324.065.616	(2.288.058.208)	36.007.408
Khác	Trên 3 năm	401.396.828	(401.396.828)	-
		<u>9.725.462.444</u>	<u>(9.689.455.036)</u>	<u>36.007.408</u>

*Trong đó:*Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn (9.689.455.036)

	Số ngày quá hạn	1/1/2016		Giá trị có thể thu hồi VND
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Nợ quá hạn				
Công ty mẹ (dự án đường Láng - Hòa Lạc)	Trên 3 năm	2.770.085.261	(2.770.085.261)	-
Công ty CP Vinaconex 34	Trên 3 năm	7.000.000.000	(7.000.000.000)	-
Khác	Trên 3 năm	333.896.828	(333.896.828)	-
		<u>10.103.982.089</u>	<u>(10.103.982.089)</u>	<u>-</u>

*Trong đó:*Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn (10.103.982.089)

**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 2016  
(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**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Nguyên vật liệu	1.201.542.600	239.606.512
Công cụ và dụng cụ	206.352.455	219.117.455
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.398.423.676.734	775.697.210.769
Thành phẩm	914.234.875	914.234.875
	1.400.745.806.664	777.070.169.611

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, hàng tồn kho bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay cho Dự án Kim Văn - Kim Lũ có giá trị ghi sổ là 493.713 triệu VND (1/1/2016: 311.506 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Dự án Kim Văn - Kim Lũ	493.713.805.967	311.506.113.206
Công trình tòa nhà C36 Kim Văn - Kim Lũ	457.594.130.256	193.686.536.601
Công trình tòa nhà B36 Kim Văn - Kim Lũ	111.375.432.972	140.385.800
Công trình tòa nhà D36 Kim Văn - Kim Lũ	-	5.291.386.111
Dự án Quang Minh	53.544.461.485	48.084.716.225
Dự án mỏ đá Xuân Hòa	41.180.579.870	39.111.318.876
Dự án đường sắt đô thị Hà Nội	36.149.484.661	33.923.948.111
Toà nhà hỗn hợp ROYAL Park	26.848.375.924	-
Chung cư 2B Vinata Tower phần thân	24.086.232.255	-
Toà nhà hỗn hợp MD Complex Tower	15.846.491.356	26.534.381.200
Công trình ký túc xá Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh	13.687.501.823	12.209.683.950
Công trình The Manor Central Park	11.922.219.609	7.479.809.018
Công trình di dời NM thuốc lá Thăng Long	11.086.736.344	1.002.597.160
Ngân hàng Phát triển VDB	7.753.514.795	7.753.514.795
Công trình tòa nhà 130 Nguyễn Đức Cảnh	-	10.884.865.800
Công trình thủy điện Ngòi Hút	5.350.039.435	5.350.039.435
Công trình Đường Láng Hoà Lạc	2.261.965.009	11.900.074.188
Các công trình khác	86.022.704.973	60.837.840.293
	1.398.423.676.734	775.697.210.769

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 6.885 triệu VND (1/1/2016: 6.037 triệu VND). Trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có 66.779 triệu VND (1/1/2016: 94.792 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 2016 (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**

	<b>Nhà cửa và vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc và thiết bị VND</b>	<b>Dụng cụ văn phòng VND</b>	<b>Phương tiện vận chuyển VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	22.771.079.040	57.471.211.182	1.165.255.406	8.315.766.374	89.723.312.002
Tăng trong năm		5.763.272.729	83.260.000	-	5.846.532.729
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	39.460.477.693	-	-	2.724.783.636	42.185.261.329
Thanh lý	(17.588.291.681)	(33.162.379.651)	-	-	(50.750.671.332)
Số dư cuối năm	44.643.265.052	30.072.104.260	1.248.515.406	11.040.550.010	87.004.434.728
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	8.093.489.370	43.174.566.886	1.064.545.183	7.975.190.204	60.307.791.643
Khấu hao trong năm	1.054.250.946	2.923.819.149	77.325.372	714.048.498	4.769.443.965
Thanh lý	(4.261.468.406)	(23.632.432.059)	-	-	(27.893.900.465)
Số dư cuối năm	4.886.271.910	22.465.953.976	1.141.870.555	8.689.238.702	37.183.335.143
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	14.677.589.670	14.296.644.296	100.710.223	340.576.170	29.415.520.359
Số dư cuối năm	39.756.993.142	7.606.150.284	106.644.851	2.351.311.308	49.821.099.585

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 29.998 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 27.014 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 2016  
(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)***12. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>	<b>Tài sản cố định vô hình khác VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	11.898.283.636	54.587.600	11.952.871.236
Thanh lý	(11.898.283.636)	-	(11.898.283.636)
Số dư cuối năm	-	54.587.600	54.587.600
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.180.309.448	54.587.600	1.234.897.048
Khấu hao trong năm	87.580.082	-	87.580.082
Thanh lý	(1.267.889.530)	-	(1.267.889.530)
Số dư cuối năm	-	54.587.600	54.587.600
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	10.717.974.188	-	10.717.974.188
Số dư cuối năm	-	-	-

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 55 triệu VND đã được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (1/1/2016: 55 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là Không VND (1/1/2016: 10.718 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(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 2016  
(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. 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	39.557.191.824
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang Thanh lý	27.941.045.126 (32.891.792.747)
Số dư cuối năm	34.606.444.203
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	6.912.442.913
Khấu hao trong năm Thanh lý	809.614.681 (5.577.415.522)
Số dư cuối năm	2.144.642.072
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	32.644.748.911
Số dư cuối năm	32.461.802.131

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Văn phòng và các cửa hàng cho thuê tại 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị còn lại là Không VND (1/1/2016: 27.832 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(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 2016**  
(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. Xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	82.326.852.115	65.148.843.377
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	76.427.216.215	17.178.008.738
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(42.185.261.329)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(27.941.045.126)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	88.627.761.875	82.326.852.115

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

15. Đầu tư tài chính dài hạn

				31/12/2016				
		Địa chỉ	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý 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	(4.325.638.696)	(*)	
• 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	(4.325.638.696)	(*)

**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 2016 (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)

					1/1/2016		
	Địa chỉ	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ <b>Đơn vị khác</b>							
• 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	(4.216.980.373)	(*)
• Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Chợ Bưởi	Hà Nội	480.000	15,56%	15,56%	4.978.080.000	-	(*)
• Đầu tư vào công trình Chợ Thành Công	Hà Nội				150.000.000	-	(*)
					<b>48.591.355.000</b>	<b>(4.216.980.373)</b>	<b>(*)</b>

(\*) 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.

**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 2016  
(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)***16. Phải trả người bán ngắn hạn****(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn**

	<b>Giá gốc và số có khả năng trả nợ</b>	
	<b>31/12/2016</b>	<b>1/1/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty CP Licogi 13	12.539.322.613	-
Công ty TNHH Việt Đức	10.536.936.228	10.789.217.999
Công ty CP Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Hàn	9.750.286.413	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	6.850.958.797	2.187.867.575
Công ty CP Nền móng và Xây dựng	3.873.789.366	5.373.789.366
Công ty CP Thép và Thương mại Hà Nội	5.090.800.437	3.587.593.427
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy thiết bị Thăng Long	6.841.480.000	3.850.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thu Ngân	6.323.700.773	2.650.532.600
Các nhà cung cấp khác	203.715.179.861	102.567.389.875
	<hr/>	<hr/>
	265.522.454.488	131.006.390.842

**(b) Phải trả người bán là các công ty liên quan**

	<b>Giá gốc và số có khả năng trả nợ</b>	
	<b>31/12/2016</b>	<b>1/1/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các công ty liên quan	4.536.209.711	1.718.230.909

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.

**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 2016  
(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)***17. Người mua trả tiền trước****(a) Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công trình tòa nhà D36 Kim Văn - Kim Lũ	-	29.264.655.030
Công trình tòa nhà C36 Kim Văn - Kim Lũ	537.486.314.681	172.902.305.923
Dự án Kim Văn – Biệt thự TT2	102.249.742.971	185.361.123.837
Dự án Quang Minh	27.446.721.211	25.032.060.401
Dự án Kim Văn – Nhà liền kề TT3	15.929.329.797	9.654.099.192
Công trình di dời Công ty Thuốc lá Thăng Long	15.345.068.191	7.948.981.145
Các dự án khác	46.896.685.382	13.667.413.993
	745.353.862.233	443.830.639.521

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngắn hạn	745.353.862.233	270.928.333.598
Dài hạn	-	172.902.305.923
	745.353.862.233	443.830.639.521

**18. Thuế phải nộp Nhà nước**

	1/1/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/bù trừ trong năm VND	31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	9.830.199.741	125.028.505.936	(121.188.267.726)	13.670.437.951
Thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty	2.587.710.790	13.930.206.390	(10.567.377.800)	5.950.539.380
Thuế thu nhập doanh nghiệp ấn định từ các khoản khách hàng ứng trước	-	2.916.070.832	(1.500.000.000)	1.416.070.832
Thuế thu nhập cá nhân	784.639.999	1.584.035.778	(1.638.215.445)	730.460.332
Các loại thuế khác	327.356.727	1.554.909.343	(1.882.266.070)	-
	13.529.907.257	145.013.728.279	(136.776.127.041)	21.767.508.495

**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 2016  
(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>31/12/2016</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2016</b> <b>VND</b>
Trích trước giá vốn cho bất động sản	95.935.974.087	117.688.483.211
Lãi vay ngân hàng	29.380.780.404	56.229.066.311
Các khoản trích trước khác	7.012.818.396	3.324.284.275
	<hr/>	<hr/>
	132.329.572.887	177.241.833.797
	<hr/>	<hr/>

**20. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2016</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2016</b> <b>VND</b>
Kinh phí công đoàn	13.233.961	53.569.414
Bảo hiểm xã hội	60.524.087	331.678.268
Phải trả các đội xây dựng	199.278.492.607	155.184.401.215
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1	-	40.000.000.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	114.109.681	78.645.476
Tiền sử dụng đất Dự án Kim Văn	414.406.489.166	-
Công trình An Khánh	12.618.945.900	-
Tiền phạt chậm nộp thuế	9.417.298.089	-
Phí quản lý chung cư nhà D36 Dự án Kim Văn	8.045.880.102	7.218.133.480
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.444.645.046	6.660.602.620
	<hr/>	<hr/>
	669.399.618.639	209.527.030.473
	<hr/>	<hr/>

**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 2016 (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)

**21. Các khoản vay**

**(a) Vay ngắn hạn**

	1/1/2016		Biến động trong năm		31/12/2016	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	225.237.623.800	225.237.623.800	448.994.432.324	(298.149.921.329)	376.082.134.795	376.082.134.795
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21(b))	61.923.858.800	61.923.858.800	-	(60.850.000.050)	1.073.858.750	1.073.858.750
	287.161.482.600	287.161.482.600	448.994.432.324	(358.999.921.379)	377.155.993.545	377.155.993.545

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1 (i)	VND	9,2% - 9,5%	323.186.107.788	218.785.717.800
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long (ii)	VND	8,5%	43.296.429.363	2.881.206.000
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (iii)	VND	7%	4.136.293.863	-
Công ty CP BOT 38 (iv)	VND	0%	3.000.000.000	-
Khoản vay từ các cá nhân	VND	4,5% - 8%	2.463.303.781	3.570.700.000
			376.082.134.795	225.237.623.800



**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 2016  
(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 115.000 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 2016 (1/1/2016: quyền sử dụng đất và tòa nhà tại số 52 Lạc Long Quân có giá trị còn lại lần lượt là 10.718 triệu VND và 27.832 triệu VND (Thuyết minh 12 và Thuyết minh 13)).
- (ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 30.582 triệu VND (Thuyết minh 6).
- (iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền đòi nợ từ các công trình do Ngân hàng tham gia tài trợ.
- (iv) Khoản vay từ Công ty Cổ phần BOT 38 và từ các cá nhân là các khoản vay không được đảm bảo.

**(b) Vay dài hạn**

	<b>Loại tiền</b>	<b>Lãi suất năm</b>	<b>Năm đáo hạn</b>	<b>31/12/2016 VND</b>	<b>1/1/2016 VND</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (v)	VND	Thả nổi	2016	1.073.858.750	61.923.858.800
Khoản vay cá nhân (vi)	VND	4%		520.000.000	520.000.000
				<b>1.593.858.750</b>	<b>62.443.858.800</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 21(a))				<b>(1.073.858.750)</b>	<b>(61.923.858.800)</b>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				<b>520.000.000</b>	<b>520.000.000</b>

- (v) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (“SHB”) và Công ty Tài chính CP Vinaconex - Viettel, trong đó SHB là ngân hàng đầu mối, tỷ lệ cam kết cấp khoản vay từ SHB và Vinaconex - Viettel lần lượt là 87,5% và 12,5%. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay cho dự án Kim Văn – Kim Lũ có giá trị ghi sổ là 493.713 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (1/1/2016: 311.506 triệu VND) (Thuyết minh 10). Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau + 3%/năm, lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi vay thanh toán vào ngày tất toán khoản vay (ngày trả nợ cuối cùng).
- (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 2016 (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. 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 VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1/1/2015	120.000.000.000	55.635.516.384	(4.413.389.754)	81.607.331.393	1.667.255.027	18.155.622.724	4.866.555.694	277.518.891.468
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	14.757.675.818	34.497.144	14.792.172.962
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	764.944.562	-	(2.324.722.814)	-	(1.559.778.252)
Cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	-	-	(14.237.404.800)	-	(14.237.404.800)
Tăng/(giảm) khác	-	(28.328)	(659.424)	(4.680.890)	-	31.311.331	173.397.887	199.340.576
Biến động khác	-	-	-	(1.834.789.363)	-	1.834.789.363	-	-
<b>Số dư tại ngày 1/1/2016</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>55.635.488.056</b>	<b>(4.414.049.178)</b>	<b>80.532.805.702</b>	<b>1.667.255.027</b>	<b>18.217.271.622</b>	<b>5.074.450.725</b>	<b>276.713.221.954</b>
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(2.413.829.104)	4.414.049.178	-	-	-	-	2.000.220.074
Phát hành cổ phiếu	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	-	-	-	89.000.000	89.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	15.908.022.324	775.049.054	16.683.071.378
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	(2.214.339.413)	-	(2.214.339.413)
Cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	-	-	(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 31/12/2016</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>23.221.689.196</b>	<b>-</b>	<b>80.537.803.275</b>	<b>1.667.255.027</b>	<b>17.478.327.269</b>	<b>5.966.099.226</b>	<b>278.871.173.993</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 2016  
(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. Vốn cổ phần**

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

	31/12/2016		1/1/2016	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	15.000.000	150.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	150.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
Cổ phiếu phổ thông	-	-	(135.496)	(4.414.049.178)
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	150.000.000.000	11.864.504	115.585.950.822

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:

	2016		2015	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	11.864.504	115.585.950.822	11.864.504	115.586.610.246
Tái phát hành cổ phiếu quỹ trong năm	135.496	4.414.049.178	-	-
Phát hành cổ phiếu (*)	3.000.000	30.000.000.000	-	-
Giảm khác	-	-	-	(659.424)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>15.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>11.864.504</b>	<b>115.585.950.822</b>

(\*) Trong năm, theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ động, Công ty thực hiện phương án phát hành cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ VND lên 150 tỷ VND, từ nguồn thặng dư vốn cổ phần. Theo đó, đối tượng phát hành là các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền, với tỷ lệ thực hiện quyền là 4:1, cổ đông sở hữu 4 cổ phiếu sẽ được nhận 1 cổ phiếu mới phát hành thêm.

**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 2016  
(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)***24. Cổ tức**

Tại cuộc họp ngày 15 tháng 3 năm 2016, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 14.400 triệu VND (2015: 14.237 triệu VND).

**25. 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.

**26. 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>2016 VND</b>	<b>2015 VND</b>
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu hoạt động xây lắp	669.362.658.078	288.303.434.693
▪ Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	356.734.808.591	381.839.168.409
▪ Khác	3.658.177.213	3.055.789.789
	<hr/> 1.029.755.643.882	<hr/> 673.198.392.891

**27. Giá vốn hàng bán**

	<b>2016 VND</b>	<b>2015 VND</b>
Hoạt động xây lắp	622.908.486.890	257.205.041.888
Hoạt động kinh doanh bất động sản	290.509.380.748	346.252.963.982
Khác	2.607.906.936	620.822.398
	<hr/> 916.025.774.574	<hr/> 604.078.828.268

**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 2016  
(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)***28. Chi phí tài chính**

	<b>2016 VND</b>	<b>2015 VND</b>
Chi phí lãi vay	14.173.474.541	13.338.362.386
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.000.530.577	336.774.461
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(1.891.244.968)	-
	<hr/>	<hr/>
	14.282.760.150	13.675.136.847

**29. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2016 VND</b>	<b>2015 VND</b>
Chi phí nhân công	32.066.297.639	25.056.628.523
Chi phí khấu hao	2.952.204.388	3.643.843.073
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.663.020.211	1.831.821.651
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.655.687.452	8.597.038.724
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(730.613.227)
	<hr/>	<hr/>
	52.337.209.690	38.398.718.744

**30. Thu nhập khác**

	<b>2016 VND</b>	<b>2015 VND</b>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	17.846.514.804	100.000.000
Các khoản khác	498.259.563	132.290.457
	<hr/>	<hr/>
	18.344.774.367	232.290.457

**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 2016  
(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)***31. Chi phí khác**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các khoản phạt thuế (*)	31.798.394.032	133.778.300
Chi phí khấu hao của tài sản cố định chờ thanh lý	779.111.285	-
Các khoản phạt hợp đồng	589.955.004	-
Các khoản khác	864.602.754	807.700.919
	<hr/>	
	34.032.063.075	941.479.219

(\*) Trong năm 2016, cơ quan thuế đã làm việc với Công ty liên quan đến tình hình thực hiện nghĩa vụ thuế của Công ty cho các năm từ năm 2015 trở về trước, và đã yêu cầu Công ty nộp bổ sung một số tiền thuế chậm nộp liên quan đến một số công trình xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước. Do trong các năm trước, Chính phủ đang xin ý kiến Quốc hội miễn khoản phạt thuế chậm nộp có liên quan đến các dự án xây dựng có sử dụng vốn ngân sách nhà nước, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng, nghĩa vụ nộp các khoản phạt thuế chậm nộp này chỉ phát sinh trong năm 2016 theo kết quả làm việc với cơ quan thuế địa phương và việc ghi nhận đây là khoản chi phí phát sinh trong năm 2016 là hợp lý.

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	589.692.037.796	349.457.958.811
Chi phí nhân công	360.309.164.887	201.480.096.736
Chi phí khấu hao	5.666.638.728	7.890.452.782
Chi phí khác	542.112.652.280	61.601.893.666

**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 2016  
(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. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	<b>2016</b> <b>VND</b>	<b>2015</b> <b>VND</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	13.930.206.390	4.366.407.090
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	1.834.789.363
	<hr/> 13.930.206.390	<hr/> 6.201.196.453
Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(31.583.892)	(30.764.772)
	<hr/> 13.898.622.498	<hr/> 6.170.431.681

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

<b>Năm kết thúc ngày 31/12/2016</b>	<b>Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND</b>	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(14.432.350.464)	45.014.044.340	30.581.693.876
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(2.886.470.093)	9.002.808.868	6.116.338.775
Chi phí không được khấu trừ thuế	7.457.877.899	40.989.716	7.498.867.615
Các khoản được khấu trừ khác	(31.583.892)	-	(31.583.892)
Các khoản khác	315.000.000	-	315.000.000
	<hr/> 4.854.823.914	<hr/> 9.043.798.584	<hr/> 13.898.622.498

**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 2016  
(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>Năm kết thúc ngày 31/12/2015</b>	<b>Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND</b>	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.103.481.279	13.859.123.364	20.962.604.643
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	1.562.765.881	3.049.007.140	4.611.773.021
Chi phí không được khấu trừ thuế	332.557.407	9.025.069	341.582.476
Thu nhập không bị tính thuế	(385.000.000)	-	(385.000.000)
Lỗ tính thuế được sử dụng	(201.948.407)	-	(201.948.407)
Các khoản được khấu trừ khác	(30.764.772)	-	(30.764.772)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	1.834.789.363	-	1.834.789.363
	<b>3.112.399.472</b>	<b>3.058.032.209</b>	<b>6.170.431.681</b>

**(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 (2015: 22%).

**34. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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**

	<b>2016 (Số cổ phiếu)</b>	<b>2015 (Số cổ phiếu) Đã điều chỉnh lại</b>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	11.864.504	11.864.504
Ảnh hưởng của việc phát hành lại cổ phiếu quỹ	32.401	-
Ảnh hưởng của phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần trong năm	3.000.000	3.000.000
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	<b>14.896.905</b>	<b>14.864.504</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 2016  
(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>2016 VND</b>	<b>2015 VND Đã điều chỉnh lại</b>
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông (VND) (*)	15.908.022.324	14.757.675.818
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	14.896.905	14.864.504
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>1.068</b>	<b>993</b>

(\*) 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.

**(c) Điều chỉnh lại số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015**

	<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (Cổ phiếu)</b>	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu VND</b>
Số cáo trước đây	11.864.504	1.244
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần trong năm	3.000.000	(251)
<b>Số đã điều chỉnh lại</b>	<b>14.864.504</b>	<b>993</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 2016**  
 (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)

**35. 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:

	2016 VND	2015 VND
<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	187.755.710.086	9.779.233.378
Trả cổ tức	7.377.736.800	7.377.736.800
<b>Công ty liên quan khác</b>		
<b>Công ty CP Xây dựng số 1</b>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.595.940.452	200.224.868
<b>Thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	3.389.922.032	3.357.931.825

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


	2016 VND	2015 VND
Khoản chưa thanh toán tiền chi mua sắm tài sản cố định	962.625.000	-

09 -03- 2017

Người lập:

  
 Nguyễn Thị Hưng Hoa  
 Kế toán tổng hợp

Người duyệt:

  
 Đỗ Quang Việt  
 Kế toán trưởng

  
 Trần Ngọc Long  
 Tổng Giám đốc

