



Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

**Báo cáo tài chính riêng 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 (<i>từ ngày 15/3/2016</i>)
	Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Ủy viên (<i>từ ngày 15/3/2016</i>)
	Ông Vũ Quý Hà	Ủy viên (<i>đến ngày 15/3/2016</i>)
	Ông Nguyễn Khắc Hải	Ủy viên (<i>đến ngày 15/3/2016</i>)

Ban Tổng Giám đốc	Ông Trần Ngọc Long	Tổng Giám đốc (<i>từ ngày 2/2/2016</i>)
	Ông Nguyễn Khắc Hải	Tổng Giám đốc (<i>đến ngày 2/2/2016</i>)
	Ông Trần Ngọc Long	Phó Tổng Giám đốc (<i>đến ngày 2/2/2016</i>)
	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 (<i>từ ngày 14/3/2016</i>)
	Ông Nguyễn Cường	Phó Tổng Giám đốc (<i>từ ngày 14/3/2016</i>)
	Ông Phạm Văn Sinh	Phó Tổng Giám đốc (<i>đến ngày 31/7/2016</i>)
	Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Phó Tổng Giám đốc (<i>từ 14/3/2016 đến ngày 31/10/2016</i>)

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 riêng 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 riêng 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 riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 43 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước 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 riêng đính kèm.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc *Eud*

Trần Ngọc Long
Tổng Giám đốc

Hà Nội, 09-03-2017



KPMG Limited
46th 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 riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 6 đến trang 43.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước 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-R



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 riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		2.243.397.633.182	1.320.969.773.262
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	118.395.542.613	63.894.907.852
Tiền	111		22.813.119.640	17.894.907.852
Các khoản tương đương tiền	112		95.582.422.973	46.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		50.000.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	50.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		684.938.235.171	484.439.678.274
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	466.034.692.022	300.680.972.175
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		55.239.954.152	49.263.526.666
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.000.000.000	12.300.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	165.951.647.205	131.987.264.694
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(9.288.058.208)	(9.792.085.261)
Hàng tồn kho	140	9	1.387.886.906.426	770.656.145.356
Hàng tồn kho	141		1.387.886.906.426	770.656.145.356
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.176.948.972	1.979.041.780
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.176.948.972	1.979.041.780

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã	Thuyết	số	minh	Ma	Thuyết	số	minh
				31/12/2016			1/1/2016
				VND			VND
200	Tài sản dài hạn	241.507.329.721		212.789.973.769			
	(200 = 220 + 230 + 240 + 250 + 260)						
220	Tài sản cố định	49.427.652.868		36.429.669.057			
221	Tài sản cố định hữu hình	49.427.652.868	10	25.711.694.869			
222	Nguyên giá	84.316.198.641		76.365.084.815			
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(34.888.545.773)		(50.653.389.946)			
227	Tài sản cố định vô hình	-	11	10.717.974.188			
228	Nguyên giá	54.587.600		11.952.871.236			
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(54.587.600)		(1.234.897.048)			
230	Bất động sản đầu tư	32.461.802.131	12	32.644.748.911			
231	Nguyên giá	34.606.444.203		39.557.191.824			
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(2.144.642.072)		(6.912.442.913)			
240	Tài sản dở dang dài hạn	86.282.717.922	13	82.326.852.115			
242	Xây dựng cơ bản dở dang	86.282.717.922		82.326.852.115			
250	Đầu tư tài chính dài hạn	58.098.922.172	14	54.910.688.223			
251	Đầu tư vào công ty con	16.150.000.000		13.000.000.000			
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	48.991.355.000		48.591.355.000			
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(7.042.432.828)		(6.680.666.777)			
260	Tài sản dài hạn khác	15.236.234.628		6.478.015.463			
261	Chi phí trả trước dài hạn	15.236.234.628		6.478.015.463			
270	TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	2.484.904.962.903		1.533.759.747.031			

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 01 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2.207.816.956.593	1.262.120.975.802
Nợ ngắn hạn	310		2.199.848.435.496	1.070.446.570.044
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	245.638.420.418	108.882.497.073
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	737.551.044.255	270.323.070.143
Thuế phải nộp Nhà nước	313	17	20.061.939.717	13.070.136.077
Phải trả người lao động	314		9.199.171.185	5.472.747.155
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	125.549.667.491	173.997.252.203
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		9.849.328.879	475.983.228
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	674.563.194.768	216.571.258.951
Vay ngắn hạn	320	20(a)	377.155.993.545	281.630.276.600
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		279.675.238	23.348.614
Nợ dài hạn	330		7.968.521.097	191.674.405.758
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	16	-	172.902.305.923
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3.887.370.910	13.736.699.789
Vay dài hạn	338	20(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 riêng này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã	Thuyết	số	Minh	31/12/2016	VND	1/1/2016	VND
400				277.088.006.310		271.638.771.229	
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)							
410		21		277.088.006.310		271.638.771.229	
VỐN CHỦ SỞ HỮU							
411		22		150.000.000.000		120.000.000.000	
VỐN CỐ PHẦN							
- Cổ phiếu phổ thông có quyền							
biểu quyết							
412				23.218.959.196		55.632.788.300	
Thặng dư vốn cổ phần							
415		22		-		(4.414.049.178)	
Cổ phiếu quỹ							
418		24		80.086.693.454		80.086.693.454	
Quỹ đầu tư phát triển							
420				1.667.255.027		1.667.255.027	
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu							
421				22.115.098.633		18.666.083.626	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối							
421a				2.214.339.413		3.889.818.531	
421b				19.900.759.220		14.776.265.095	
LNST chưa phân phối năm nay							
440				2.484.904.962.903		1.533.759.747.031	
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)							

09-03-2017

Người lập:

Nguyễn Thị Hưng Hoa
 Kế toán tổng hợp

Đỗ Quang Việt
 Kế toán trưởng

Trần Ngọc Long
 Tổng Giám đốc



Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 02 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	1.005.785.689.163	614.813.961.017
Giá vốn hàng bán	11	26	895.593.928.496	549.710.800.790
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		110.191.760.667	65.103.160.227
Doanh thu hoạt động tài chính	21		3.242.307.404	4.401.667.405
Chi phí tài chính	22	27	14.155.732.542	13.311.258.008
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		13.793.339.205	13.072.713.655
Chi phí bán hàng	25		4.507.161.700	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	46.541.647.418	35.339.987.311
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		48.229.526.411	20.853.582.313
Thu nhập khác	31	29	17.263.729.639	232.262.449
Chi phí khác	32	30	31.866.226.743	139.147.986
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(14.602.497.104)	93.114.463
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		33.627.029.307	20.946.696.776
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	13.595.258.779	6.201.196.453
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	32	(31.583.892)	(30.764.772)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		20.063.354.420	14.776.265.095

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 riêng này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		33.627.029.307	20.946.696.776
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		4.722.708.347	6.754.653.083
Các khoản dự phòng	03		(1.064.926.969)	(600.925.910)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(21.596.506.963)	(4.401.667.405)
Chi phí lãi vay	06		13.793.339.205	13.072.713.655
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		29.481.642.927	35.771.470.199
Biến động các khoản phải thu	09		(200.757.635.719)	4.613.677.575
Biến động hàng tồn kho	10		(657.113.185.571)	(22.905.669.468)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		871.479.225.617	29.261.646.912
Biến động chi phí trả trước	12		(8.758.219.165)	(2.454.751.024)
			34.331.828.089	44.286.374.194
Tiền lãi vay đã trả	14		(46.066.635.846)	(10.026.530.733)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.002.660.015)	(24.059.589.754)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	21.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.737.535.000)	(1.209.831.924)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(25.475.002.772)	9.011.421.783
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(4.852.107.729)	(910.909.091)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		50.354.315.740	100.000.000
Tiền đầu tư vào tiền gửi có kỳ hạn	23		(50.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay	24		-	740.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(2.900.000.000)	-
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		4.212.028.298	2.756.629.335
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.185.763.691)	80.185.720.244

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	31		2.000.220.074	-
Tiền thu từ đi vay	33		445.121.356.549	328.545.331.628
Tiền trả nợ gốc vay	34		(349.595.639.604)	(397.140.021.467)
Tiền trả cổ tức	36		(14.364.535.795)	(14.158.759.324)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		83.161.401.224	(82.753.449.163)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		54.500.634.761	6.443.692.864
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	63.894.907.852	57.451.214.988
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	118.395.542.613	63.894.907.852

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 riêng 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.

(b) Hoạt động chính

Các 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, buro 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 nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 2 công ty con (1/1/2016: 1 công ty con) được liệt kê trong Thuyết minh 14.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 2.835 nhân viên (1/1/2016: 1.955 nhân viên).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng này 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. Công ty cũng lập và phát hành riêng rẽ báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) 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 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 riêng.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(c) 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 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 vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con 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 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.

(iii) 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 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.

(d) 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.

(e) Hàng tồn kho

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

Công ty 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(f) 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 riêng 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

(g) 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(m) 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.

(n) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ trước 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 riêng 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(o) **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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

(p) **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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(q) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 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), công ty con của Công ty và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền mặt	948.550.783	149.560.540
Tiền gửi ngân hàng	21.864.568.857	17.745.347.312
Các khoản tương đương tiền	95.582.422.973	46.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
	118.395.542.613	63.894.907.852

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 20(a)).

5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1 (1/1/2016: Không) và có lãi suất cố định là 5,1%/năm.

Tại ngày báo cáo, toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20(a)).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng****(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty mẹ		
và các Ban quản lý Dự án trực thuộc Công ty mẹ		
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
TTTTM 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	11.481.549.643	7.962.232.717
	<hr/> 109.965.782.894	<hr/> 93.004.708.181
Khu nhà ở Công ty nước sạch Viwaseen	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	236.254.546.082	108.120.384.257
	<hr/> 466.034.692.022	<hr/> 300.680.972.175

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty mẹ		
và các Ban quản lý Dự án trực thuộc Công ty mẹ		
Công ty con	109.965.782.894	93.004.708.181
	2.646.478.640	2.194.179.164
	<hr/> 112.612.261.534	<hr/> 95.198.887.345

Khoản phải thu thương mại từ công ty mẹ và các công ty liên quan khác 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

7. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Phải thu các đội xây dựng (*)	148.412.396.397	115.461.728.062
Công ty con - Công ty CP Vật liệu xây dựng và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	4.878.628.535	5.528.628.535
Phải thu khác	12.660.622.273	10.996.908.097
	<hr/>	<hr/>
	165.951.647.205	131.987.264.694
	<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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

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

8. 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
		<u>2.324.065.616</u>	<u>(9.288.058.208)</u>	<u>36.007.408</u>

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn (9.288.058.208)

	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	22.000.000	(22.000.000)	-
		<u>9.792.085.261</u>	<u>(9.792.085.261)</u>	<u>-</u>

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn (9.792.085.261)

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***9. Hàng tồn kho**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công cụ và dụng cụ	206.352.455	219.117.455
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.387.680.553.971	770.437.027.901
	1.387.886.906.426	770.656.145.356

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 20(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 Đường Láng Hoà Lạc	2.261.965.009	11.900.074.188
Công trình thuỷ điện Ngòi Hút	5.350.039.435	5.350.039.435
Các công trình khác	75.279.582.210	55.577.657.425
	1.387.680.553.971	770.437.027.901

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 6.885 triệu VND (2015: 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.

10. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Số dư đầu năm	Tăng trong năm	Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	Thanh lý	Số dư cuối năm	Giá trị hao mòn lũy kế		Số dư đầu năm	Khấu hao trong năm	Thanh lý	Số dư cuối năm
						Số dư đầu năm	Số dư cuối năm				
Nhà cửa và vật kiến trúc VND	22.227.910.445	44.742.466.226	1.078.941.770	8.315.766.374	76.365.084.815	22.227.910.445	44.742.466.226	1.078.941.770	8.315.766.374	76.365.084.815	22.227.910.445
Máy móc và thiết bị VND	44.742.466.226	5.763.272.729	51.460.000	-	5.814.732.729	44.742.466.226	5.763.272.729	51.460.000	-	5.814.732.729	44.742.466.226
Dụng cụ VND	1.078.941.770	8.315.766.374	-	-	42.185.261.329	1.078.941.770	8.315.766.374	-	-	42.185.261.329	1.078.941.770
Phương tiện VND	8.315.766.374	2.724.783.636	-	-	40.048.880.232)	8.315.766.374	2.724.783.636	-	-	40.048.880.232)	8.315.766.374
Tổng cộng VND	76.365.084.815	58.567.242.755	1.078.941.770	8.315.766.374	173.156.865.152	76.365.084.815	58.567.242.755	1.078.941.770	8.315.766.374	173.156.865.152	76.365.084.815
Nguyên giá	Số dư đầu năm	Tăng trong năm	Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	Thanh lý	Số dư cuối năm	Giá trị hao mòn lũy kế		Số dư đầu năm	Khấu hao trong năm	Thanh lý	Số dư cuối năm
	22.227.910.445	58.567.242.755	1.078.941.770	8.315.766.374	76.365.084.815	22.227.910.445	58.567.242.755	1.078.941.770	8.315.766.374	8.315.766.374	76.365.084.815
	44.742.466.226	5.763.272.729	51.460.000	-	5.814.732.729	44.742.466.226	5.763.272.729	51.460.000	-	-	5.814.732.729
	1.078.941.770	8.315.766.374	-	-	8.315.766.374	1.078.941.770	8.315.766.374	-	-	-	8.315.766.374
	8.315.766.374	2.724.783.636	-	-	11.040.550.010	8.315.766.374	2.724.783.636	-	-	-	11.040.550.010
	76.365.084.815	173.156.865.152	1.078.941.770	8.315.766.374	173.156.865.152	76.365.084.815	173.156.865.152	1.078.941.770	8.315.766.374	8.315.766.374	173.156.865.152
	44.377.893.322	20.840.820.307	1.063.926.771	8.605.905.373	34.888.545.773	44.377.893.322	20.840.820.307	1.063.926.771	8.605.905.373	8.605.905.373	34.888.545.773
Giá trị còn lại	14.632.859.667	10.580.700.333	74.225.370	423.909.499	25.711.694.869	14.632.859.667	10.580.700.333	74.225.370	423.909.499	423.909.499	25.711.694.869
Số dư đầu năm	39.722.203.135	7.204.330.097	66.474.999	2.434.644.637	49.427.652.868	39.722.203.135	7.204.330.097	66.474.999	2.434.644.637	2.434.644.637	49.427.652.868
Số dư cuối năm											

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 28.799 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 25.563 triệu VND).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***11. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Tài sản cố định vô hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
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
Giá trị hao mòn lũy kế			
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
Giá trị còn lại			
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 20(a)).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***12. Bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	39.557.191.824
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	27.941.045.126
Thanh lý	(32.891.792.747)
	<hr/>
Số dư cuối năm	34.606.444.203
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	6.912.442.913
Khấu hao trong năm	809.614.681
Thanh lý	(5.577.415.522)
	<hr/>
Số dư cuối năm	2.144.642.072
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	32.644.748.911
Số dư cuối năm	32.461.802.131
	<hr/>

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 20(a)).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Xây dựng cơ bản dở dang**

	2016	2015
	VND	VND
Số dư đầu năm	82.326.852.115	65.148.843.377
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	74.082.172.262	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	86.282.717.922	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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

14. 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:							
▪ Công ty con							
• Công ty CP Xây lắp điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vinaconex 2 (i)	Hà Nội	1.365.000	68,25%	68,25%	13.650.000.000	(825.235.521)	(*)
• Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2	Hà Nội	250.000	100 %	100,00%	2.500.000.000	(1.891.558.611)	(*)
					16.150.000.000	(2.716.794.132)	(*)
▪ 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)	(*)
					65.141.355.000	(7.042.432.828)	(*)

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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:							
▪ Công ty con							
• Công ty CP Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2 (i)	Hà Nội	1.300.000	67,5%	67,5%	13.000.000.000	(2.463.686.404)	(*)
▪ 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	(4.216.980.373)	(*)
• 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	-	(*)
					48.591.355.000	(4.216.980.373)	(*)
					61.591.355.000	(6.680.666.777)	(*)

(i) 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.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. Phải trả người bán ngắn hạn****(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn**

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Công ty CP Vật liệu xây dựng và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	18.714.251.234	2.425.056.730
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	165.116.894.557	78.018.439.376
	245.638.420.418	108.882.497.073

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

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Các công ty liên quan	18.714.251.234	2.425.056.730

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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***16. 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	39.093.867.404	13.062.150.538
	737.551.044.255	443.225.376.066

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngắn hạn	737.551.044.255	270.323.070.143
Dài hạn	-	172.902.305.923
	737.551.044.255	443.225.376.066

17. 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	9.706.003.658	116.601.896.353	(114.022.496.713)	12.285.403.298
Thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty	2.587.710.790	13.595.258.779	(10.534.243.907)	5.648.725.662
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	776.421.629	1.504.509.142	(1.569.190.846)	711.739.925
Thuế khác	-	1.554.909.343	(1.554.909.343)	-
	13.070.136.077	136.172.644.449	(129.180.840.809)	20.061.939.717

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Trích trước giá vốn cho bất động sản	95.935.974.087	117.688.483.211
Lãi vay ngân hàng	29.380.780.404	56.065.448.991
Các khoản trích trước khác	232.913.000	243.320.001
	<hr/>	<hr/>
	125.549.667.491	173.997.252.203
	<hr/>	<hr/>

19. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Kinh phí công đoàn	238.426	24.902.664
Bảo hiểm xã hội	60.524.087	291.258.000
Phải trả các đội xây dựng	199.278.492.607	162.581.876.711
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	30.621.216.710	6.376.442.620
	<hr/>	<hr/>
	674.563.194.768	216.571.258.951
	<hr/>	<hr/>

20. Các khoản vay

(a) Vay ngắn hạn

	1/1/2016		Biến động trong năm		31/12/2016	
	Số có khả năng trả nợ VND	Gia trị ghi sổ VND	Tăng VND	Giảm VND	Gia trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	219.706.417.800	219.706.417.800	445.121.356.549	(288.745.639.554)	376.082.134.795	376.082.134.795
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20(b))	61.923.858.800	61.923.858.800	-	(60.850.000.050)	1.073.858.750	1.073.858.750
	281.630.276.600	281.630.276.600	445.121.356.549	(349.595.639.604)	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
VND	9,2% - 9,5%	323.186.107.788	218.785.717.800
VND	8,5%	43.296.429.363	-
VND	7%	4.136.293.863	-
VND	0%	3.000.000.000	-
VND	4,5% - 8%	2.463.303.781	920.700.000
		376.082.134.795	219.706.417.800

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1 (i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long (ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (iii)
Công ty CP BOT 38 (iv)
Khoản vay từ các cá nhân (v)

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 4 và Thuyết minh 5) 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 11 và Thuyết minh 12)).
- (ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 30.582 triệu VND (Thuyết minh 5).
- (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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
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
				<hr/>	<hr/>
				1.593.858.750	62.443.858.800
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 20(a))				(1.073.858.750)	(61.923.858.800)
				<hr/>	<hr/>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				520.000.000	520.000.000

- (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 9). Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng (+) 3%/năm, lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần.
- (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.

21. 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	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1/1/2015	120.000.000.000	55.632.788.300	(4.413.389.754)	81.156.538.255	1.667.255.027	18.617.156.782	272.660.348.610
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	14.776.265.095	14.776.265.095
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	764.944.562	-	(2.324.722.814)	(1.559.778.252)
Cổ tức (Thuyết minh 23)	-	-	-	-	-	(14.237.404.800)	(14.237.404.800)
Giảm khác	-	-	(659.424)	-	-	-	(659.424)
Biến động khác	-	-	-	(1.834.789.363)	-	1.834.789.363	-
Số dư tại ngày 1/1/2016	120.000.000.000	55.632.788.300	(4.414.049.178)	80.086.693.454	1.667.255.027	18.666.083.626	271.638.771.229
Tại 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)	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	20.063.354.420	20.063.354.420
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.214.339.413)	(2.214.339.413)
Cổ tức (Thuyết minh 23)	-	-	-	-	-	(14.400.000.000)	(14.400.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2016	150.000.000.000	23.218.959.196	-	80.086.693.454	1.667.255.027	22.115.098.633	277.088.006.310

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***22. 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
Vốn cổ phần được duyệt	15.000.000	150.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	150.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	-	-	(135.496)	(4.414.049.178)
Số cổ phiếu đang lưu hành				
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)
Số dư cuối năm	15.000.000	150.000.000.000	11.864.504	115.585.950.822

(*) 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***23. 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).

24. 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.

25. 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:

	2016 VND	2015 VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu hoạt động xây lắp	647.308.076.517	231.349.967.862
▪ Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	356.734.808.591	381.839.168.409
▪ Khác	1.742.804.055	1.624.824.746
	1.005.785.689.163	614.813.961.017

26. Giá vốn hàng bán

	2016 VND	2015 VND
Hoạt động xây lắp	604.098.025.119	203.122.967.467
Hoạt động kinh doanh bất động sản	290.509.380.748	346.252.963.982
Khác	986.522.629	334.869.341
	895.593.928.496	549.710.800.790

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***27. Chi phí tài chính**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí lãi vay	13.793.339.205	13.072.713.655
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.000.530.577	238.544.353
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(1.638.137.240)	-
	<hr/> 14.155.732.542	<hr/> 13.311.258.008

28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân công	30.948.770.841	23.196.692.483
Chi phí đồ dùng văn phòng	373.520.695	1.930.958.533
Chi phí khấu hao	2.930.498.644	3.643.843.073
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.216.556.631	155.714.576
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.072.300.607	7.143.391.873
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(730.613.227)
	<hr/> 46.541.647.418	<hr/> 35.339.987.311

29. Thu nhập khác

	2016 VND	2015 VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	16.779.199.559	100.000.000
Các khoản khác	484.530.080	132.262.449
	<hr/> 17.263.729.639	<hr/> 232.262.449

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Chi phí khác**

	2016 VND	2015 VND
Các khoản phạt thuế (*)	31.798.394.032	133.778.300
Các khoản khác	67.832.711	5.369.686
	<hr/>	<hr/>
	31.866.226.743	139.147.986

(*) 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.

31. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	579.111.014.514	311.828.558.347
Chi phí nhân công	352.673.719.826	185.107.190.507
Chi phí khấu hao	4.722.708.347	6.754.653.083
Chi phí dịch vụ mua ngoài	519.983.170.163	-
Chi phí khác	106.634.930.379	59.380.185.147

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***32. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	13.595.258.779	4.366.407.090
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	1.834.789.363
	<hr/> 13.595.258.779	<hr/> 6.201.196.453
Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(31.583.892)	(30.764.772)
	<hr/> 13.563.674.887	<hr/> 6.170.431.681

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

Năm kết thúc ngày 31/12/2016	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(11.387.015.033)	45.014.044.340	33.627.029.307
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(2.277.403.007)	9.002.808.868	6.725.405.861
Chi phí không được khấu trừ thuế	6.513.863.202	40.989.716	6.554.852.918
Các khoản được khấu trừ khác	(31.583.892)	-	(31.583.892)
Các khoản khác	315.000.000	-	315.000.000
	<hr/> 4.519.876.303	<hr/> 9.043.798.584	<hr/> 13.563.674.887

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Năm kết thúc ngày 31/12/2015	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.087.573.412	13.859.123.364	20.946.696.776
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	1.559.266.151	3.049.007.140	4.608.273.291
Chi phí không được khấu trừ thuế	151.478.760	9.025.069	160.503.829
Thu nhập không bị tính thuế	(385.000.000)	-	(385.000.000)
Lỗ tính thuế được sử dụng	(17.370.030)	-	(17.370.030)
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
	3.112.399.472	3.058.032.209	6.170.431.681

(c) Thuế suất áp dụng

Kể từ năm 2016, Công ty có nghĩa vụ phải nộp cho Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất 20% trên lợi nhuận tính thuế (2015: 22%).

33. 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 riêng, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch	
	2016 VND	2015 VND
Công ty mẹ - Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
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
Công ty con		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng và Phòng cháy Chữa cháy Vinaconex 2		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.265.553.901	383.508.331
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.092.004.598	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	3.389.922.032	2.605.841.918

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

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

34. 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	-
Góp vốn vào công ty con thông qua bù trừ công nợ	650.000.000	-

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