

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02-03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05-06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08-09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10-45

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần GLEXHOMES (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

##### Hội đồng Quản trị

Ông Ngô Anh Trí	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Yên Dũng	Thành viên	
Ông Vũ Đức Chính	Thành viên	
Bà Vũ Thị Hải Nga	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm ngày 29/04/2021, miễn nhiệm ngày 08/12/2021
Bà Nguyễn Thị Minh Hải	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm ngày 29/04/2021
Bà Bùi Lan Phương	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm ngày 08/12/2021

##### Ban Tổng giám đốc

Ông Trần Nam Trung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02/01/2021
Ông Nguyễn Quốc Huy	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02/01/2021
Bà Vũ Thị Chinh	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing	
Ông Nguyễn Hoài Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/06/2021
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/06/2021

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm phù hợp với 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 hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

---

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc



**Trần Nam Trung**  
**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2022*



Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1,  
Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588  
Fax: (+84 24) 3868 6248  
Web: [kiemtoanava.com.vn](http://kiemtoanava.com.vn)

Số: 308 /BCKT/TC/NV8

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc  
Công ty Cổ phần GLEXHOMES

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần GLEXHOMES (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2022, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần GLEXHOMES tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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 hợp nhất.



Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

Nguyễn Bảo Trung  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số: 0373-2018-126-1

Trần Thị Chúc  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số: 3278-2020-126-1

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.071.496.085.863</b>	<b>635.946.813.180</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>63.262.613.548</b>	<b>18.482.932.133</b>
1. Tiền	111		38.171.829.311	7.482.932.133
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.090.784.237	11.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>611.656.685.219</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		448.512.415.356	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		163.144.269.863	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.214.330.967.164</b>	<b>615.235.748.376</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	57.503.510.515	4.593.928.786
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.001.177.517	1.204.200.366
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	205.826.870.253	153.437.638.608
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	948.646.557.879	456.647.129.616
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(647.149.000)	(647.149.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>170.069.021.353</b>	<b>1.890.603.630</b>
1. Hàng tồn kho	141		170.069.021.353	1.890.603.630
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.176.798.579</b>	<b>337.529.041</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	98.749.565	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.078.049.014	337.529.041
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.072.766.035.135</b>	<b>356.353.725.605</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>188.016.357.164</b>	<b>1.884.377.000</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	1.545.520.379	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	186.470.836.785	1.884.377.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>68.539.824.513</b>	<b>11.469.348.605</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	68.539.824.513	11.469.348.605
- Nguyên giá	222		80.735.186.466	14.176.662.656
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.195.361.953)	(2.707.314.051)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>13</b>	<b>292.584.387.723</b>	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		292.584.387.723	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>60.773.700.000</b>	<b>343.000.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		60.773.700.000	343.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>462.851.765.735</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	2.931.310.220	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	25	1.721.594.931	-
3. Lợi thế thương mại	269		458.198.860.584	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.144.262.120.998</b>	<b>992.300.538.785</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.574.184.347.571</b>	<b>115.385.441.169</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>480.409.846.249</b>	<b>115.385.441.169</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	81.538.436.147	12.669.050.187
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	3.549.998.404	100.540.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	7.342.211.524	17.961.282.646
4. Phải trả người lao động	314		1.467.646.837	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	21.629.598.232	2.094.381.343
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	12.588.986.621	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	102.992.968.484	70.060.186.993
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	249.300.000.000	12.500.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.093.774.501.322</b>	<b>-</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	17	1.041.260.000	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	30.167.172.820	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	1.051.026.246.575	-
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	11.539.821.927	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.570.077.773.427</b>	<b>876.915.097.616</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>	<b>1.570.077.773.427</b>	<b>876.915.097.616</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		825.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		825.000.000.000	550.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		406.776.780.137	326.915.097.616
- LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước	421a		326.915.097.616	241.465.041.027
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		79.861.682.521	85.450.056.589
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		338.300.993.290	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.144.262.120.998</b>	<b>992.300.538.785</b>

 

Vũ Thị Hương Trà  
Người lập

Vũ Thị Chinh  
Kế toán trưởng



Trần Nam Trung  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	1.083.072.275.578	574.652.974.370
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	2.122.475.155	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.080.949.800.423	574.652.974.370
4. Giá vốn hàng bán	11	29	774.495.544.710	455.688.455.356
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		306.454.255.713	118.964.519.014
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	45.619.911.558	12.203.278.221
7. Chi phí tài chính	22	31	11.957.035.723	11.040.205.354
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.937.535.723	11.040.205.354
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	32	49.750.978.281	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	95.495.094.039	8.005.081.907
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		194.871.059.228	112.122.509.974
12. Thu nhập khác	31	34	12.307.056.017	5.233.939.595
13. Chi phí khác	32		60.919.000	1.317.080.792
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		12.246.137.017	3.916.858.803
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		207.117.196.245	116.039.368.777
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	46.324.123.841	30.589.312.188
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	2.668.188.491	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		158.124.883.913	85.450.056.589
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		81.655.721.921	85.450.056.589
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		76.469.161.992	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	2.220	1.554

  


Vũ Thị Hương Trà  
Người lập

Vũ Thị Chinh  
Kế toán trưởng



Trần Nam Trung  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2022



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		207.117.196.245	116.039.368.777
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.486.191.703	640.712.819
- Các khoản dự phòng	03		11.539.821.927	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(45.619.911.558)	(12.203.278.221)
- Chi phí lãi vay	06		11.937.535.723	11.040.205.354
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		188.460.834.040	115.517.008.729
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(319.716.520.043)	701.910.072.504
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		319.447.138.105	468.834.933.983
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(451.781.230.592)	(1.152.098.012.431)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		12.762.650.562	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(385.932.415.356)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(49.929.757.067)	(11.255.958.779)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(60.518.920.908)	(8.639.491.385)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		4.216.452.720	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(9.857.819.450)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(752.849.587.989)	114.268.552.621
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(816.866.543)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(215.230.265.319)	(153.437.638.608)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		58.000.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(487.961.864.433)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		76.165.064.913	210.339.475.622
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(569.843.931.382)	56.901.837.014
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		275.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.905.378.204.974	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(757.905.004.188)	(175.000.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(55.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.367.473.200.786	(175.000.000.000)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		44.779.681.415	(3.829.610.365)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		18.482.932.133	22.312.542.498
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	5	<u>63.262.613.548</u>	<u>18.482.932.133</u>



Vũ Thị Hương Trà  
Người lập

Vũ Thị Chinh  
Kế toán trưởng



Trần Nam Trung  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2022

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

### 1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần GLEXHOMES được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103574486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12 tháng 03 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 23 tháng 08 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 825.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 825.000.000.000 đồng; tương đương 82.500.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông đô thị; Quản lý vận hành nhà chung cư; Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Hoạt động chính của Công ty là: Đầu tư và phát triển, kinh doanh các dự án bất động sản, cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Dịch vụ tư vấn quản lý dự án, tư vấn chiến lược marketing truyền thông, tư vấn bán hàng, tư vấn tài chính dự án.

#### Cấu trúc Tập đoàn

##### Tổng số công ty con:

- Số lượng công ty con được hợp nhất: 04
- Số lượng công ty con không được hợp nhất: Không có

**Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm:**

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thương mại Hà Sơn	TP Hà Nội	60,00%	60,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP H2H Hà Nội	TP Hà Nội	60,00%	60,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	60,00%	60,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	TP Hà Nội	84,52%	84,52%	Quản lý vận hành & khai thác bất động sản

### 2 . KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**3 . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

**4 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

#### ***Các khoản cho vay***

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

#### ***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo và chi phí đào tạo phát sinh trong giai đoạn trước khi Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MÃ SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

### **Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

### **Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

### **Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### **Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

**Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

Doanh thu chưa thực hiện đối với hoạt động bán hàng cho khách hàng thân thiết (VIP/truyền thống...) là giá trị hợp lý của hàng hóa, dịch vụ mà Công ty sẽ cung cấp miễn phí (hoặc số tiền phải chiết khấu, giảm giá) cho người mua khi người mua đạt được các điều kiện theo quy định của chương trình khách hàng thân thiết (VIP/truyền thống/...).

**Trái phiếu phát hành**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**Doanh thu**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp 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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

### **Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

### **Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***Thuế (tiếp theo)**

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

**Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	1.525.990.535	581.032.166
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	36.645.838.776	6.901.899.967
Các khoản tương đương tiền	25.090.784.237	11.000.000.000
	<b>63.262.613.548</b>	<b>18.482.932.133</b>

Tại 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 3,2 %/năm đến 3,90 %/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND
Tiền gửi có kỳ hạn	163.144.269.863	163.144.269.863	-	-
	<b>163.144.269.863</b>	<b>163.144.269.863</b>	-	-

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>438.338.112.000</b>	<b>799.292.624.100</b>	-	-
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP An Bình	308.508.130.000	669.462.642.100	-	-
Công ty Cổ phần Mai Trang Linh	15.290.900.000	15.290.900.000	-	-
Công ty Cổ phần GLC Vina	15.110.000.000	15.110.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Giấy An Hòa	11.067.277.000	11.067.277.000	-	-
Công ty Cổ phần Sapa Văn Tảo	88.361.805.000	88.361.805.000	-	-
<b>Tổng giá trị trái phiếu</b>	<b>10.174.303.356</b>	<b>10.174.303.356</b>	-	-
Trái phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (CREB2124001)	10.174.303.356	10.174.303.356	-	-
	<b>448.512.415.356</b>	<b>809.466.927.456</b>	-	-

Đối với các cổ phiếu, trái phiếu chưa niêm yết, Công ty xác định giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh này theo giá gốc.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

MÃU SỐ B 09-DN

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	-	-	-	343.000.000.000
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai	40.523.700.000	40.523.700.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghệ cao Việt Mỹ	20.250.000.000	20.250.000.000	-	-
	<b>60.773.700.000</b>	<b>60.773.700.000</b>	-	<b>343.000.000.000</b>

Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này theo giá gốc.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***7 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Khách hàng mua căn hộ An Bình Plaza	45.551.431.227	-
Tập đoàn Gleximco - Công ty CP	4.641.840.496	258.794.850
Công ty CP Quản lý Vận hành và Khai thác Bất động sản GELEXIMCO	-	1.406.178.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	3.900.000.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	3.410.238.792	2.928.955.936
	<b>57.503.510.515</b>	<b>4.593.928.786</b>
<b>b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 43.)</i>	<b>3.900.000.000</b>	<b>-</b>

**8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Thiết bị và Công nghệ Hoàng Khôi	348.073.621	-	348.073.621	-
Viện kiến trúc Quy hoạch Đô thị và Nông thôn	647.149.000	647.149.000	647.149.000	647.149.000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Giải pháp Công nghệ 3DART	418.181.818	-	-	-
Trả trước khác	1.587.773.078	-	208.977.745	-
	<b>3.001.177.517</b>	<b>647.149.000</b>	<b>1.204.200.366</b>	<b>647.149.000</b>
<b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>				
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Cần Giuộc	1.225.520.379	-	-	-
Công ty TNHH thiết kế kiến trúc Lộc Thành	320.000.000	-	-	-
	<b>1.545.520.379</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**9 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Nam Sơn	-	153.437.638.608
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn <sup>(1)</sup>	63.502.684.944	-
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP <sup>(2)</sup>	81.324.185.309	-
Ông Cao Trọng Hoan <sup>(3)</sup>	60.000.000.000	-
Ông Lê Việt Trung	1.000.000.000	-
	<u><b>205.826.870.253</b></u>	<u><b>153.437.638.608</b></u>

(1) Cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn vay theo các hợp đồng vay vốn năm 2019. Thời hạn cho vay: 36 tháng. Lãi suất cho vay: bằng lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng TMCP An Bình cộng (+) biên độ 3,5%/năm.

(2) Các công ty con cho Tập đoàn Geleximco - Công ty CP vay. Thời hạn cho vay: 02 - 12 tháng. Lãi suất cho vay từ 4%/năm đến 6,5%/năm.

(3) Công ty con cho Ông Cao Trọng Hoan vay. Hợp đồng cho vay không xác định thời hạn. Lãi suất cho vay là 12%/năm.



**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***10 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.012.800.841	-	35.524.872.004	-
Tập đoàn Gleximco - Công ty CP - Dự án Gleximco Lê Trọng Tấn	-	-	2.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án Khu phố Châu Âu bên bờ sông Cầu	-	-	75.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án Khu đô thị số 1	-	-	332.810.000.000	-
Phí bảo trì 2%	14.400.000.000	-	10.800.000.000	-
Phải thu về BHXH	8.394.950	-	-	-
Tạm ứng	179.298.371	-	95.016.000	-
Ký cược, ký quỹ	7.516.300.000	-	116.000.000	-
Ông Trần Nam Trung <sup>(1)</sup>	111.536.709.870	-	-	-
Ông Trịnh Văn Tiến <sup>(2)</sup>	54.598.095.000	-	-	-
Ông Trịnh Minh Sơn	1.819.936.500	-	-	-
Ông Trần Tiến Hải <sup>(3)</sup>	400.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hường <sup>(4)</sup>	350.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	3.575.022.347	-	301.241.612	-
	<b>948.646.557.879</b>	<b>-</b>	<b>456.647.129.616</b>	<b>-</b>
<b>b) Phải thu dài hạn khác</b>				
Tạm ứng	104.541.773.565	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	19.295.436.220	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án đầu tư, xây dựng nhà tại Láng Hạ	59.679.250.000	-	-	-
Phí bảo trì 2%	-	-	1.800.000.000	-
Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Miền Nam	2.870.000.000	-	-	-
Phải thu khác	84.377.000	-	84.377.000	-
	<b>186.470.836.785</b>	<b>-</b>	<b>1.884.377.000</b>	<b>-</b>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>111.536.709.870</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 43.)</i>				

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***Thông tin bổ sung cho các khoản phải thu khác**

- (1) Công ty con cho cá nhân ông Trần Nam Trung vay. Hợp đồng không xác định thời hạn. Lãi suất 0%/năm. Mục đích vay là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (2) Công ty con cho cá nhân ông Trịnh Văn Tiến vay. Hợp đồng không xác định thời hạn. Lãi suất 0%/năm. Mục đích vay là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (3) Liên quan đến hợp đồng số 21052021/HĐ-GPMB/NSG/TTH ngày 21/05/2021 giữa Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Nam Sài Gòn và Ông Trần Tiến Hải. Đây là số tiền mà Nam Sài Gòn ứng để cá nhân trên thay mặt Nam Sài Gòn thực hiện các công việc liên quan đến GPMB tại dự án khu dân cư An Long - Nam Sài Gòn. Thời hạn hợp đồng: 12 tháng.
- (4) Liên quan đến hợp đồng số 11102021/HĐ-GPMB/NSG/NTTH ngày 11/10/2021 giữa Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Nam Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Thu Hương. Đây là số tiền mà Nam Sài Gòn ứng để cá nhân trên thay mặt Nam Sài Gòn thực hiện các công việc liên quan đến GPMB tại dự án khu dân cư An Long - Nam Sài Gòn. Thời hạn hợp đồng: 12 tháng.

**11 . NỢ XẤU**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Viện Kiến trúc Quy hoạch Đô thị và Nông thôn	647.149.000	-	647.149.000	-
	<b>647.149.000</b>	<b>-</b>	<b>647.149.000</b>	<b>-</b>

**12 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	168.178.417.723	-	-	-
Hàng hoá bất động sản	1.890.603.630	-	1.890.603.630	-
	<b>170.069.021.353</b>	<b>-</b>	<b>1.890.603.630</b>	<b>-</b>

**13 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN****Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí dự án An Long - Nam Sài Gòn	292.584.387.723	292.584.387.723	-	-
	<b>292.584.387.723</b>	<b>292.584.387.723</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>												
Tại ngày 01/01/2021	14.176.662.656	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.176.662.656
Mua sắm	-	-	-	32.405.091	-	-	708.461.452	-	76.000.000	-	-	816.866.543
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	52.863.811.227	1.661.636.364	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.525.447.591
Tăng do hợp nhất trong kỳ	-	-	-	11.105.255.131	-	-	15.954.545	-	95.000.000	-	-	11.216.209.676
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>67.040.473.883</b>	<b>1.661.636.364</b>	<b>-</b>	<b>11.137.660.222</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>724.415.997</b>	<b>-</b>	<b>171.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.735.186.466</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>												
Tại ngày 01/01/2021	2.707.314.051	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.707.314.051
Trích khấu hao	2.190.498.098	207.704.547	-	1.073.449.683	-	-	100.526.618	-	23.996.849	-	-	3.596.175.795
Tăng do hợp nhất trong kỳ	-	-	-	5.792.792.548	-	-	15.954.545	-	83.125.014	-	-	5.891.872.107
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>4.897.812.149</b>	<b>207.704.547</b>	<b>-</b>	<b>6.866.242.231</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>116.481.163</b>	<b>-</b>	<b>107.121.863</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.195.361.953</b>
<b>Giá trị còn lại</b>												
Tại ngày 01/01/2021	11.469.348.605	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.469.348.605
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>62.142.661.734</b>	<b>1.453.931.817</b>	<b>-</b>	<b>4.271.417.991</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>607.934.834</b>	<b>-</b>	<b>63.878.137</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68.539.824.513</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.272.731	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	97.476.834	-
	<u><b>98.749.565</b></u>	<u>-</u>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.127.364.247	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	803.945.973	-
	<u><b>2.931.310.220</b></u>	<u>-</u>

**16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong năm	458.198.860.584	-
	<u><b>458.198.860.584</b></u>	<u>-</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃ SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty CP Hawee Cơ điện	2.259.607.319	2.259.607.319	3.025.699.632	3.025.699.632
Công ty CP Sản xuất và Xây dựng Tân Hà Thành	1.341.871.761	1.341.871.761	1.170.192.384	1.170.192.384
Công ty CP Đầu tư Thương mại Minh Dũng	1.115.331.875	1.115.331.875	1.115.331.875	1.115.331.875
Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP	3.179.171.092	3.179.171.092	4.024.622.703	4.024.622.703
Ngân hàng TMCP An Bình	4.135.559.476	4.135.559.476	-	-
Công ty CP xây dựng Phát triển Nhà đẹp An Thịnh	223.300.120	223.300.120	772.091.811	772.091.811
Công ty CP Đầu tư Lạc Hồng	951.556.099	951.556.099	951.556.099	951.556.099
Công ty CP Chứng khoán An Bình	7.050.000.000	7.050.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Confitech Tân Đạt	47.515.549.554	47.515.549.554	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghệ Suntech Việt Nam	3.018.468.807	3.018.468.807	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Minh Long	2.786.379.200	2.786.379.200	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hương Ly	1.301.300.000	1.301.300.000	-	-
Các khoản phải trả khác	6.660.340.844	6.660.340.844	1.609.555.683	1.609.555.683
	<b>81.538.436.147</b>	<b>81.538.436.147</b>	<b>12.669.050.187</b>	<b>12.669.050.187</b>
<b>b) Phải trả người bán dài hạn</b>				
Bà Phạm Bạch Tuyết	1.041.260.000	1.041.260.000	-	-
	<b>1.041.260.000</b>	<b>1.041.260.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃ SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND
Công ty CP Tập đoàn PICENZA Việt Nam	593.369.901	593.369.901	-	-
Các khoản phải trả khác	2.956.628.503	2.956.628.503	100.540.000	100.540.000
	<b>3.549.998.404</b>	<b>3.549.998.404</b>	<b>100.540.000</b>	<b>100.540.000</b>

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

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	27.588.886.043	27.339.401.748	-	-	27.339.401.748	-	-	-	-	249.484.295
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	17.894.666.837	50.542.436.697	61.842.920.908	-	61.842.920.908	-	-	-	-	6.594.182.626
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	-	4.175.703.231	3.743.774.437	-	3.743.774.437	-	-	-	-	431.928.794
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	-	124.258.584	124.258.584	-	124.258.584	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	9.000.000	9.000.000	-	9.000.000	-	-	-	-	66.615.809
	-	-	<b>17.961.282.646</b>	<b>82.440.284.555</b>	<b>82.440.284.555</b>	-	<b>93.059.355.677</b>	-	-	-	-	<b>7.342.211.524</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	17.394.284.933	-
Chi phí lương tháng 13	1.189.960.313	-
Chi phí bảo hành công trình	616.568.553	-
Trích trước chi phí trả thường căn hộ	125.000.000	-
Chi phí trích trước giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán	229.474.441	1.868.760.573
Công ty TNHH Một thành viên Nước sạch Hà Nội	604.034.400	-
Tập đoàn Gleximco - Công ty CP	748.127.601	-
Chi phí phải trả khác	722.147.991	225.620.770
	<b>21.629.598.232</b>	<b>2.094.381.343</b>

**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Doanh thu nhận trước	12.588.986.621	-
	<b>12.588.986.621</b>	<b>-</b>

**22 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Kinh phí công đoàn	272.809.097	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.617.300.000	110.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	55.000.000.000
Phải trả lãi vay	152.102.196	-
Phí bảo trì 2%	30.420.173.425	14.177.442.074
Ông Trần Nam Trung	31.263.000.000	-
Ông Vũ Văn Hậu	11.000.000.000	-
Tập đoàn Gleximco - Công ty CP	9.956.152.278	-
Ông Trịnh Minh Sơn	1.500.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Long	10.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.811.431.488	772.744.919
	<b>102.992.968.484</b>	<b>70.060.186.993</b>
<b>b) Phải trả dài hạn khác</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.949.722.820	-
Ông Cao Trọng Hoan	7.217.450.000	-
Ông Nguyễn Trường Giang	5.000.000.000	-
Ông Trần Đình Bình	15.000.000.000	-
	<b>30.167.172.820</b>	<b>-</b>
<b>c) Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>31.263.000.000</b>	<b>-</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 43.)</i>		

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃ SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**23 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP An Bình - CN	12.500.000.000	12.500.000.000	96.000.000.000	44.500.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000
Hoàng Quốc Việt	-	-	720.831.958.399	588.531.958.399	132.300.000.000	132.300.000.000
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	-	-	23.000.000.000	-	23.000.000.000	23.000.000.000
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển	-	-	128.000.000.000	123.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Nông thôn - CN Hà Nội	-	-	7.300.000.000	7.300.000.000	-	-
Ông Vũ Văn Hậu	-	-	25.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay cá nhân	-	-	-	-	-	-
Bà Vũ Thị Minh Phương	-	-	-	-	-	-
	<b>12.500.000.000</b>	<b>12.500.000.000</b>	<b>1.000.131.958.399</b>	<b>763.331.958.399</b>	<b>249.300.000.000</b>	<b>249.300.000.000</b>
<b>b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>						
Trái phiếu thường	-	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	-	-	51.191.246.575	165.000.000	51.026.246.575	51.026.246.575
	-	-	<b>1.051.191.246.575</b>	<b>165.000.000</b>	<b>1.051.026.246.575</b>	<b>1.051.026.246.575</b>
<b>Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng</b>	-	-	-	-	<b>1.051.026.246.575</b>	<b>1.051.026.246.575</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hoàng Quốc Việt	Theo GNN từng lần	Tài sản đảm bảo	-	12.500.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	6,90%	Hợp đồng tiền gửi	64.000.000.000	-
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hà Nội	6,50%	Thế chấp bằng tài sản bên thứ 3	23.000.000.000	-
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	7,5 - 8,0%	Tin chấp	132.300.000.000	-
Ông Vũ Văn Hậu	0,00%	Tin chấp	5.000.000.000	-
Bà Vũ Thị Minh Phương	0,00%	Tin chấp	25.000.000.000	-
			<b>249.300.000.000</b>	<b>12.500.000.000</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	31/12/2021	01/01/2021
				VND	VND
Trái phiếu thường (*)	9,50%	2023-2024	Tin chấp	1.000.000.000.000	-
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	11,00%	2022	Tin chấp	51.026.246.575	-
				<b>1.051.026.246.575</b>	<b>-</b>

(\*) Theo phương án phát hành trái phiếu: Công ty dùng vốn huy động được từ trái phiếu để cho vay Công ty con - Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Nam Sài Gòn, nhằm thực hiện dự án Khu dân cư An Long, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**24 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	11.539.821.927	-
	<b><u>11.539.821.927</u></b>	<b><u>-</u></b>

**25 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI**

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.721.594.931	-
	<b><u>1.721.594.931</u></b>	<b><u>-</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**26 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
<b>Năm 2020</b>				
Tại ngày 01/01/2020	550.000.000.000	296.465.041.027	-	846.465.041.027
Lãi trong năm trước	-	85.450.056.589	-	85.450.056.589
Chia cổ tức	-	(55.000.000.000)	-	(55.000.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>550.000.000.000</b>	<b>326.915.097.616</b>	-	<b>876.915.097.616</b>
<b>Năm 2021</b>				
Tại ngày 01/01/2021	550.000.000.000	326.915.097.616	-	876.915.097.616
Tăng vốn trong năm nay	275.000.000.000	-	-	275.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	81.655.721.921	76.469.161.992	158.124.883.913
Mua Công ty con trong kỳ	-	-	261.831.831.298	261.831.831.298
Giảm khác (*)	-	(1.794.039.400)	-	(1.794.039.400)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>825.000.000.000</b>	<b>406.776.780.137</b>	<b>338.300.993.290</b>	<b>1.570.077.773.427</b>

(\*) Phân chia lợi nhuận Quản lý Dự án An Bình theo VBTT 1723 ngày 31/12/2020.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ	31/12/2021	Tỷ lệ	01/01/2021
	(%)	VND	(%)	VND
Ông Vũ Anh Tuấn	0,00%	-	19,97%	109.850.000.000
Bà Vũ Thị Minh Trang	0,00%	-	60,44%	332.400.000.000
Bà Nguyễn Thị Giang	3,33%	27.500.000.000	5,00%	27.500.000.000
Bà Vũ Thị Hải Nga	4,80%	39.600.000.000	7,77%	42.750.000.000
Ông Ngô Anh Trí	31,39%	258.999.980.000	2,00%	11.000.000.000
Bà Vũ Thị Minh Phương	3,88%	32.000.020.000	0,91%	5.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Anh	2,00%	16.500.000.000	3,00%	16.500.000.000
Ông Trần Văn Minh	0,61%	5.000.000.000	0,91%	5.000.000.000
Bà Lê Thị Thanh Nhân	53,99%	445.400.000.000	0,00%	-
	<b>100%</b>	<b>825.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>550.000.000.000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	825.000.000.000	550.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	550.000.000.000	550.000.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	275.000.000.000	-
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	825.000.000.000	550.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	82.500.000	55.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	82.500.000	55.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	82.500.000	55.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	82.500.000	55.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	82.500.000	55.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***27 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	801.382.666.001	500.955.943.693
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	39.309.667.837	69.046.061.025
Doanh thu dịch vụ tư vấn	6.945.876.117	-
Doanh thu chuyển giao quyền đòi nợ (*)	234.099.253.926	-
Doanh thu khác	1.334.811.697	4.650.969.652
	<b>1.083.072.275.578</b>	<b>574.652.974.370</b>

(\*) Liên quan đến hợp đồng chuyển giao quyền đòi nợ giữa Công ty Cổ phần GLEXHOMES (bên A) và Công ty Cổ phần TBIC (bên B) ngày 02/12/2021. Theo đó, bên A thống nhất chuyển giao cho bên B quyền đòi các khoản nợ mà A sở hữu tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Nam Sơn tại các Ngân hàng: TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Từ Liêm, Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương - PGD Thái Phiên.

**28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	2.122.475.155	-
	<b>2.122.475.155</b>	<b>-</b>

**29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	507.302.647.082	-
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	-	385.834.933.983
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	-	69.853.521.373
Giá vốn dịch vụ tư vấn	485.401.739	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	31.771.588.166	-
Giá vốn chuyển giao quyền đòi nợ	234.099.253.926	-
Giá vốn khác	836.653.797	-
	<b>774.495.544.710</b>	<b>455.688.455.356</b>

**30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	33.288.890.055	948.839.865
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	453.907.449	-
Lãi bán các khoản đầu tư	265.267.616	-
Lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	11.611.846.438	11.254.438.356
	<b>45.619.911.558</b>	<b>12.203.278.221</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.937.535.723	11.040.205.354
Chi phí tài chính khác	19.500.000	-
	<b>11.957.035.723</b>	<b>11.040.205.354</b>

**32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	9.935.904	-
Chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm	11.539.821.927	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.841.220.450	-
Chi phí khác bằng tiền	4.360.000.000	-
	<b>49.750.978.281</b>	<b>-</b>

**33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	759.064.775	4.914.017.950
Chi phí nhân công	26.667.902.190	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.838.148.551	640.712.819
Thuế, phí, lệ phí	25.452.099	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.249.820.685	1.772.860.535
Lợi thế thương mại	50.910.984.509	-
Chi phí khác bằng tiền	12.043.721.230	677.490.603
	<b>95.495.094.039</b>	<b>8.005.081.907</b>

**34 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tiền phạt, nhận bồi thường theo hợp đồng thu được	158.690.914	4.225.721.527
Lãi do mua rẻ Công ty con trong năm	11.697.364.308	-
Thu nhập khác	451.000.795	1.008.218.068
	<b>12.307.056.017</b>	<b>5.233.939.595</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**35 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản)</i>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.401.199.795	183.671.813
	<b>3.401.199.795</b>	<b>183.671.813</b>
Tăng thuế TNDN phải nộp do hợp nhất Công ty con trong kỳ	3.472.649.755	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	7.381.438.433
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	183.671.813	2.672.119.846
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(4.016.726.156)	(2.672.119.846)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>3.040.795.207</b>	<b>7.565.110.246</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	47.205.359.227	23.024.201.942
	<b>47.205.359.227</b>	<b>23.024.201.942</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(4.282.435.181)	-
Tăng thuế TNDN phải nộp do hợp nhất Công ty con trong kỳ	745.663.101	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	17.710.995.024	(6.727.273.812)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(57.826.194.752)	(5.967.371.539)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>3.553.387.419</b>	<b>10.329.556.591</b>
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>46.324.123.841</b>	<b>30.589.312.188</b>
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>6.594.182.626</b>	<b>17.894.666.837</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.614.246.690)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	4.282.435.181	-
	<b>2.668.188.491</b>	<b>-</b>

**37 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	158.124.883.913	85.450.056.589
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	158.124.883.913	85.450.056.589
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	71.233.637	55.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.220</b>	<b>1.554</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**38 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	534.493.586	-
Chi phí nhân công	28.723.114.073	16.518.687.779
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.486.191.703	640.712.819
Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hoá	11.539.821.927	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109.030.890.840	58.364.644.588
Chi phí khác bằng tiền	19.830.173.736	35.070.188.026
	<b>173.144.685.865</b>	<b>110.594.233.212</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**39 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.262.613.548	-	18.482.932.133	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.192.620.905.179	(647.149.000)	463.125.435.402	(647.149.000)
Các khoản cho vay	205.826.870.253	-	153.437.638.608	-
Đầu tư ngắn hạn	611.656.685.219	-	-	-
Đầu tư dài hạn	60.773.700.000	-	343.000.000.000	-
	<b>2.134.140.774.199</b>	<b>(647.149.000)</b>	<b>978.046.006.143</b>	<b>(647.149.000)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	1.300.326.246.575	12.500.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	215.739.837.451	82.729.237.180
Chi phí phải trả	21.629.598.232	2.094.381.343
	<b>1.537.695.682.258</b>	<b>97.323.618.523</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính năm do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.262.613.548	-	-	63.262.613.548
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.005.502.919.394	186.470.836.785	-	1.191.973.756.179
Các khoản cho vay	205.826.870.253	-	-	205.826.870.253
Đầu tư ngắn hạn	611.656.685.219	-	-	611.656.685.219
Đầu tư dài hạn	-	60.773.700.000	-	60.773.700.000
	<b>1.886.249.088.414</b>	<b>247.244.536.785</b>	<b>-</b>	<b>2.133.493.625.199</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.482.932.133	-	-	18.482.932.133
Phải thu khách hàng, phải thu khác	460.593.909.402	1.884.377.000	-	462.478.286.402
Các khoản cho vay	153.437.638.608	-	-	153.437.638.608
Đầu tư dài hạn	-	343.000.000.000	-	343.000.000.000
	<b>632.514.480.143</b>	<b>344.884.377.000</b>	<b>-</b>	<b>977.398.857.143</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Vay và nợ	249.300.000.000	1.051.026.246.575	-	1.300.326.246.575
Phải trả người bán, phải trả khác	184.531.404.631	31.208.432.820	-	215.739.837.451
Chi phí phải trả	21.629.598.232	-	-	21.629.598.232
	<b>455.461.002.863</b>	<b>1.082.234.679.395</b>	<b>-</b>	<b>1.537.695.682.258</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Vay và nợ	12.500.000.000	-	-	12.500.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	82.729.237.180	-	-	82.729.237.180
Chi phí phải trả	2.094.381.343	-	-	2.094.381.343
	<b>97.323.618.523</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97.323.618.523</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**40 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng giá trị mua hoặc thanh lý công ty con trong năm	567.904.000.000	-
Phần giá trị mua hoặc thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền	567.904.000.000	-
Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác được mua hoặc thanh lý	120.465.835.567	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày mua/thanh lý	97.322.844.509	-
Các khoản phải thu ngắn hạn tại ngày mua/thanh lý	287.591.671.436	-
Hàng tồn kho tại ngày mua/thanh lý	653.346.535.262	-
Tài sản ngắn hạn khác tại ngày mua/thanh lý	10.832.770.651	-
Các khoản phải thu dài hạn tại ngày mua/thanh lý	133.536.853.967	-
Tài sản cố định tại ngày mua/thanh lý	5.296.841.546	-
Tài sản dở dang dài hạn tại ngày mua/thanh lý	123.498.148.634	-
Đầu tư tài chính dài hạn tại ngày mua/thanh lý	82.830.000.000	-
Tài sản dài hạn khác tại ngày mua/thanh lý	24.872.854.528	-
Nợ ngắn hạn (trừ vay ngắn hạn) tại ngày mua/thanh lý	631.687.159.178	-
Vay ngắn hạn tại ngày mua/thanh lý	154.780.000.000	-
Nợ dài hạn (trừ vay dài hạn) tại ngày mua/thanh lý	33.211.192.300	-
Vay dài hạn tại ngày mua/thanh lý	44.592.654.109	-

**41 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**42 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, vì vậy Công ty không lập Báo cáo bộ phận lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**43 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại thuyết minh số 23.)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	(*)	3.545.454.545	-
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>			
Bà Vũ Thị Minh Trang	Cổ đông lớn	3.240.000.000	-
Bà Vũ Thị Hải Nga	Thành viên HĐQT	4.275.000.000	-
Ông Ngô Anh Trí	Cổ đông lớn	1.100.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc năm:

	Mối quan hệ	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	(*)	3.900.000.000	-
<b>Phải thu khác</b>			
Ông Trần Nam Trung	Tổng giám đốc	111.536.709.870	-
<b>Phải trả khác</b>			
Ông Trần Nam Trung	Tổng giám đốc	31.263.000.000	-

(\*) Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần GLEXHOMES đồng thời là Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn của Công ty trên.

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị	168.000.000	132.000.000
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	4.746.185.373	1.235.196.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,  
P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**44 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Năm 2020, Công ty chưa phải lập báo cáo tài chính hợp nhất do không có công ty con. Vì vậy, số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Báo cáo tài chính riêng này đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán BDO.



**Vũ Thị Hương Trà**  
Người lập



**Vũ Thị Chinh**  
Kế toán trưởng



**Trần Nam Trung**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2022

