

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN
GLEXHOMES



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 39



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Glexhomes (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”).

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần GLEXHOMES là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103574486, đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 03 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 19 tháng 01 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở hoạt động

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Xây dựng nhà để ở.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Ngô Anh Trí	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Yên Dũng	Thành viên	
Ông Vũ Đức Chính	Thành viên	
Bà Bùi Lan Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08/12/2021
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01/02/2023
Bà Nguyễn Thị Minh Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01/02/2023

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trần Nam Trung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02/01/2021
Bà Vũ Thị Chinh	Phó Tổng Giám đốc Tài chính Kế toán	Bổ nhiệm ngày 24/11/2020
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing	Bổ nhiệm ngày 01/01/2021
Ông Phạm Minh Hiếu	Phó Tổng Giám đốc Kế hoạch và Kỹ thuật	Bổ nhiệm ngày 12/05/2022
Ông Nguyễn Hoài Phương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 25/04/2022
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/10/2022

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Nam Trung - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 01 năm 2021).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Nhóm Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0329/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC 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 (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Nhóm Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Glexhomes và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

15-002
NHÂN
CÔNG TY
KIỂM HỨU
VÀ TỬ
& C
HÀ NỘI
4 - TP

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính hợp nhất đó tại ngày 23 tháng 3 năm 2022.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Lê Văn Khoa – Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1794-2023-008-1
Người được ủy quyền

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, số 36 Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.816.395.723.107	2.067.697.221.706
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	151.234.903.594	63.262.613.548
1. Tiền	111		50.405.599.377	38.171.829.311
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.829.304.217	25.090.784.237
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.236.754.345.727	607.857.821.062
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	1.172.338.112.000	448.512.415.356
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(3.242.066.273)	(3.798.864.157)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	67.658.300.000	163.144.269.863
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.310.390.116.269	1.214.330.967.164
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	276.400.283.613	57.503.510.515
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	15.779.257.131	3.001.177.517
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	7.425.249.980.046	205.826.870.253
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	593.607.744.479	948.646.557.879
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(647.149.000)	(647.149.000)
IV. Hàng tồn kho	140		108.938.543.665	170.069.021.353
1. Hàng tồn kho	141	V.7	108.938.543.665	170.069.021.353
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.077.813.852	12.176.798.579
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	619.004.811	98.749.565
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.456.527.559	12.078.049.014
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.281.482	-



CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, số 36 Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.241.495.351.721	1.072.766.035.135
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		147.444.442.510	188.016.357.164
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		320.000.000	1.545.520.379
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	147.124.442.510	186.470.836.785
II. Tài sản cố định	220		15.648.483.736	68.539.824.513
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	15.648.483.736	68.539.824.513
<i>Nguyên giá</i>	222		27.842.429.239	80.735.186.466
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(12.193.945.503)	(12.195.361.953)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		30.000.000	30.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	55.241.719.099	-
<i>Nguyên giá</i>	231		59.477.645.845	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(4.235.926.746)	-
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		534.276.129.411	292.584.387.723
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	534.276.129.411	292.584.387.723
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		173.273.700.000	60.773.700.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	112.500.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	60.773.700.000	60.773.700.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		315.610.876.965	462.851.765.735
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	1.719.892.544	2.931.310.220
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	2.624.031.446	1.721.594.931
3. Lợi thế thương mại	269		311.266.952.975	458.198.860.584
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		11.057.891.074.828	3.140.463.256.841

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, số 36 Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		9.258.413.836.873	1.574.184.347.571
I. Nợ ngắn hạn	310		8.221.440.811.792	480.409.846.249
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	111.016.793.351	81.538.436.147
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	3.316.919.471	3.549.998.404
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	5.212.445.764	7.342.211.524
4. Phải trả người lao động	314		5.772.478.808	1.467.646.837
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	58.889.238.030	21.629.598.232
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.634.991.454	12.588.986.621
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	7.927.602.828.227	102.992.968.484
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	103.995.116.687	249.300.000.000
II. Nợ dài hạn	330		1.036.973.025.081	1.093.774.501.322
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	1.041.260.000
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	24.930.574.600	30.167.172.820
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	1.000.000.000.000	1.051.026.246.575
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	12.042.450.481	11.539.821.927
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.799.477.237.955	1.566.278.909.270
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1.799.477.237.955	1.566.278.909.270
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.137.000.000.000	825.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.137.000.000.000	825.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		399.559.641.162	404.497.461.643
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		401.363.640.264	326.915.097.616
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.803.999.102)	77.582.364.027
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		262.917.596.793	336.781.447.627
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.057.891.074.828	3.140.463.256.841

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Chinh

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, số 36 Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	499.357.726.297	1.083.072.275.578
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.122.475.155
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		499.357.726.297	1.080.949.800.423
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	441.454.642.420	774.495.544.710
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		57.903.083.877	306.454.255.713
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	242.620.373.343	45.619.911.558
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	188.396.420.380	15.755.899.880
Trong đó: chi phí lãi vay	23		188.793.218.264	11.937.535.723
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	4.527.178.240	49.750.978.281
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	102.222.552.846	95.495.094.039
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.377.305.754	191.072.195.071
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.869.279.389	12.307.056.017
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.560.573.658	60.919.000
13. Lợi nhuận khác	40		2.308.705.731	12.246.137.017
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.686.011.485	203.318.332.088
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		7.793.632.718	46.324.123.841
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(902.436.515)	2.668.188.491
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>794.815.282</u>	<u>154.326.019.756</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>(1.110.039.075)</u>	<u>79.376.403.427</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>1.904.854.357</u>	<u>74.949.616.329</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>(10)</u>	<u>1.114</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>(10)</u>	<u>1.114</u>

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Chính

Tổng Giám đốc

Trần Nam Trung



CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, số 36 Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.686.011.485	203.318.332.088
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		54.826.214.248	3.486.191.703
- Các khoản dự phòng	03		47.105.100	15.338.686.084
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(215.944.735.570)	(45.619.911.558)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	188.793.218.264	11.937.535.723
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		35.407.813.527	188.460.834.040
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(361.409.463.370)	(319.716.520.043)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(180.561.264.000)	319.447.138.105
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		7.782.256.597.314	(451.781.230.592)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		691.162.430	12.762.650.562
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(723.825.696.644)	(385.932.415.356)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(159.295.455.706)	(49.929.757.067)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(10.004.333.449)	(60.518.920.908)
- 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		6.383.259.360.102	(752.849.587.989)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(2.560.922.727)	(816.866.543)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		16.500.000	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.615.120.000.000)	(215.230.265.319)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		517.434.269.863	58.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	(112.500.000.000)	(487.961.864.433)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.790.180.730	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		105.472.902.078	76.165.064.913
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.104.467.070.056)	(569.843.931.382)

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, số 36 Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.20	312.000.000.000	275.000.000.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	
2. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	766.500.000.000	1.905.378.204.974	
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(269.320.000.000)	(757.905.004.188)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	
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		809.180.000.000	1.367.473.200.786	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		87.972.290.046	44.779.681.415	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	63.262.613.548	18.482.932.133	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	151.234.903.594	63.262.613.548	

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

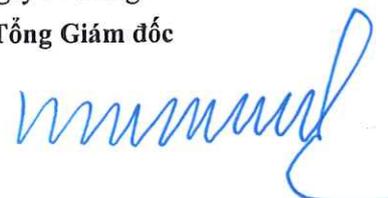
Kế toán trưởng



Vũ Thị Chinh

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Glexhomes (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là Công ty Cổ phần.

2. 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.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Xây dựng nhà để ở.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Nhóm Công ty

Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ và 04 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Nhóm Công ty

Thoái đầu tư nhưng không mất quyền kiểm soát

Ngày 08 tháng 7 năm 2022, Nhóm Công ty đã bán 24,02% cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản GELEXIMCO, giảm tỷ lệ vốn góp tại công ty con này xuống còn 60,5% từ ngày này. Giá chuyển nhượng phần vốn này là 4.804.000.000 VND và được thu bằng tiền. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát được ghi tăng 6.218.559.420 VND theo tỷ lệ trên tài sản thuần. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá trị ghi sổ phần tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát là 1.414.559.420 VND được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn.

Tài sản và nợ phải trả của công ty con tại ngày thoái vốn như sau:

	Số tiền
Tài sản	1.004.552.342.298
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.819.270
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	24.040.800
Trả trước cho người bán ngắn hạn	650.010.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	171.037.266.282
Hàng tồn kho	146.285.468.340
Thuế GTGT được khấu trừ	10.374.016.101

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số tiền
Phải thu dài hạn khác	18.330.000.000
Tài sản cố định hữu hình	326.108.737
Chi phí trả trước dài hạn	8.151.622.768
Nợ phải trả	804.559.146.351
Phải trả người bán ngắn hạn	32.525.006.561
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.277.245
Phải trả người lao động	289.816.645
Chi phí phải trả ngắn hạn	940.273.973
Phải trả ngắn hạn khác	69.517.771.927
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	701.280.000.000
Tài sản thuần	199.993.195.947
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (40%)	(79.997.278.379)
Tài sản thuần của Nhóm Công ty	119.995.917.568
Tỷ lệ vốn chuyển nhượng	60%
Tài sản thuần chuyển nhượng	119.995.917.568

Lãi liên quan đến thoái vốn tại công ty con như sau:

	Cộng
Giá chuyển nhượng	240.000.000.000
Giá trị tài sản thuần chuyển nhượng	(119.995.917.568)
Lợi thế thương mại chưa được phân bổ	(96.020.923.100)
Lãi thoái vốn	23.983.159.332

Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại các công ty con:

Thu bằng tiền	-
Tiền và các khoản tương đương tiền tại công ty con tại ngày chuyển nhượng	13.819.270
Tiền thu thuần	(13.819.270)

5b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	Tầng 3, tòa nhà An Bình Plaza, phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh Bất động sản	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản GELEXIMCO	Số 234, đường Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản	60,50%	84,52%	60,50%	84,52%
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	Tầng 4, tòa nhà Broadway E, số 02 đường Bertrand Russell, phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn	Số nhà 299 Nguyễn Khoái, phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh Bất động sản	0%	60,00%	0%	60,00%

5c. *Danh sách Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu*

Nhóm Công ty chỉ đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Nam Việt Bình Thuận có trụ sở chính tại H27, khu Đông Xuân An, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là đầu tư bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Nhóm Công ty tại công ty liên kết này là 50,00%, tỷ lệ lợi ích là 30,00%.

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

315-C
NHÀ T
IG T
EM H
N VÀ
& C
HÀ N
A - T

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). 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 biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con 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.

3. 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 thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Nhóm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tiền lãi, cổ tức bằng tiền của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức bằng tiền của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

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 của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Nhóm Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Nhóm Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.



CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Nhóm Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Nhóm Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. 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 của Nhóm Công ty chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản và chi phí bảo hiểm. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06-25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-04

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính (từ 03 – 15 năm)

11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Nhóm Công ty phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Nhóm Công ty không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

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 các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Nhóm 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, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Nhóm Công ty là Dự phòng bảo hành sản phẩm. Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm được lập cho từng loại sản phẩm có cam kết bảo hành.

14. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh theo mệnh giá, do Trái phiếu của Nhóm Công ty có giá phát hành bằng mệnh giá.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

16. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.



CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Nhóm Công ty đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Nhóm Công ty đã 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.
- Nhóm 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.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Nhóm Công ty đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm/kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.835.697.962	1.525.990.535
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44.569.901.415	36.645.838.776
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	100.829.304.217	25.090.784.237
Cộng	151.234.903.594	63.262.613.548

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu	438.338.112.000	(3.242.066.273)	438.338.112.000	(3.798.864.157)
Ngân hàng TMCP An Bình ⁽ⁱ⁾	308.508.130.000	-	308.508.130.000	-
Công ty Cổ phần Mai Trang Linh	15.290.900.000	(156.389.101)	15.290.900.000	(154.859.529)
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	(3.085.677.172)	11.067.277.000	(3.644.004.628)
Công ty Cổ phần Sapa Vân Tào	88.361.805.000	-	88.361.805.000	-
Trái phiếu	734.000.000.000	-	10.174.303.356	-
Trái phiếu Công ty Bất động sản Thế kỷ ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	10.174.303.356	-
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương ⁽ⁱⁱⁱ⁾	734.000.000.000	-	-	-
Cộng	1.172.338.112.000	(3.242.066.273)	448.512.415.356	(3.798.864.157)

(i) Số lượng cổ phiếu Ngân hàng TMCP An Bình tại ngày 31/12/2022 là 41.648.597 cổ phiếu (số đầu năm 30.850.813 cổ phiếu). Số cổ phiếu tăng trong năm do được chia cổ tức bằng cổ phiếu.

(ii) Trái phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (CREB2124001) giảm do bán toàn bộ trái phiếu đã đầu tư.

(iii) Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương (BRGCH2123005): tăng do mua lại 7.340 trái phiếu từ 02 tổ chức, giá mua 762.580.988.778 VND. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng, từ 31/12/2021 đến 31/12/2023, lãi suất 9,8%/năm. Lãi trái phiếu năm 2022 là 54.589.490.411 VND, trong đó, phần ghi giảm giá trị ghi sổ của trái phiếu là 28.580.988.493 VND, tương ứng với số lãi được hưởng của giai đoạn trước khi sở hữu trái phiếu. Phần lãi được hưởng từ ngày sở hữu đến ngày 31/12/2022 được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính năm nay, số tiền 26.008.501.918 VND (xem thuyết minh VI.3).

Ngày 18/01/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương đã mua lại toàn bộ số trái phiếu trên trước thời hạn.

Giá trị hợp lý

Đối với chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM), giá trị hợp lý được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố. Theo đó, giá trị hợp lý của cổ phiếu Ngân hàng TMCP An bình tại ngày 31/12/2022 là 333.188.772.400 VND (số đầu năm 669.462.642.100 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đối với các chứng khoán kinh doanh không có giá niêm yết, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	3.798.864.157	-
Trích lập dự phòng bổ sung	-	3.798.864.157
Hoàn nhập dự phòng	(556.797.884)	-
Số cuối năm	<u>3.242.066.273</u>	<u>3.798.864.157</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ trên 03 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá gốc	112.500.000.000	-
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	-	-
Cộng	<u>112.500.000.000</u>	<u>-</u>

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua 4.500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Nam Việt Bình Thuận với giá mua là 112.500.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty nắm giữ 4.500.000 cổ phiếu, tương đương 50% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nam Việt Bình Thuận, tỷ lệ lợi ích của Nhóm Công ty là 30%.

Giá trị phần sở hữu của Nhóm Công ty tại công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	-
Mua trong năm	112.500.000.000
Phần lãi hoặc lỗ	-
Số cuối năm	<u>112.500.000.000</u>

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Công ty Cổ phần Nam Việt Bình Thuận hiện đang trong giai đoạn đầu tư.

Giao dịch với công ty liên kết

Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch với công ty liên kết.

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai ⁽ⁱ⁾	40.523.700.000	-	40.523.700.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Việt Mỹ ⁽ⁱⁱ⁾	20.250.000.000	-	20.250.000.000	-
Cộng	<u>60.773.700.000</u>	<u>-</u>	<u>60.773.700.000</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901174593 ngày 27 tháng 07 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Gia Lai cấp, Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai có vốn điều lệ là 270.158.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty sở hữu trực tiếp phần vốn góp 40.523.700.000 VND tại Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai, chiếm 15,00% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4104008228 ngày 24 tháng 02 năm 2009 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công Nghệ Cao Việt Mỹ có vốn điều lệ là 250.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty sở hữu trực tiếp 1.500.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công Nghệ Cao Việt Mỹ, chiếm 6,00% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

Giá trị hợp lý

Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	5.492.914.120	3.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	3.727.474.120	3.900.000.000
Ông Trần Nam Trung - Phải thu tiền mua căn hộ An Bình Plaza	1.765.440.000	-
Phải thu các khách hàng khác	270.907.369.493	53.603.510.515
Ông Trịnh Minh Sơn – Mua cổ phần	240.000.000.000	-
Khách hàng mua căn hộ An Bình Plaza	18.361.872.120	45.551.431.227
Các khách hàng khác	12.545.497.373	8.052.079.288
Cộng	276.400.283.613	57.503.510.515

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản HTL Việt Nam	8.783.193.958	-
Các nhà cung cấp khác	6.996.063.173	3.001.177.517
Cộng	15.779.257.131	3.001.177.517

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho bên liên quan vay	7.058.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương ⁽ⁱ⁾	7.058.800.000.000	-
Cho tổ chức khác vay	366.449.980.046	205.826.870.253
Tập Đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần ⁽ⁱⁱ⁾	120.681.892.358	81.324.185.309
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	131.740.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn ^(iv)	73.028.087.688	63.502.684.944
Ông Cao Trọng Hoan ^(v)	41.000.000.000	60.000.000.000
Ông Lê Việt Trung ^(v)	-	1.000.000.000
Cộng	7.425.249.980.046	205.826.870.253

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương vay theo hợp đồng vay vốn có thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay không quá 8%/năm
- (ii) Các Công ty trong Nhóm Công ty Cho Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần vay theo các hợp đồng có thời hạn 12 tháng trở xuống, lãi suất từ 4%/năm đến 7,5%/năm.
- (iii) Cho vay Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn theo Hợp đồng số 1411/2022/HĐVV/GLH-NAMSON ngày 14/11/2022 có hạn mức 131.740.000.000 VND, mục đích bổ sung vốn hoạt động. Hợp đồng có thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay là 7,5%/năm. Lãi suất áp dụng cho khoản vay trả nợ trước hạn là 1%/năm.
- (iv) Khoản cho vay tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn (Công ty con) có thời hạn 12 tháng, lãi suất 10%/năm.
- (v) Cho các cá nhân vay tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn (Công ty con) có thời hạn không quá 180 ngày và 360 ngày, lãi suất 12%/năm.

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	123.634.953.425	-	111.622.709.870	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương - Lãi cho vay	54.589.490.412	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương - Lãi trái phiếu	12.845.463.013	-	-	-
Ông Trần Nam Trung - Cho vay không lãi suất	-	-	111.536.709.870	-
Ông Trần Nam Trung - Tạm ứng	56.200.000.000	-	86.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	469.972.791.054	-	837.023.848.009	-
Ông Trịnh Văn Tiến	-	-	54.598.095.000	-
Ông Trần Tiến Hải	-	-	400.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	-	350.000.000.000	-
Tạm ứng	566.000.798	-	93.298.371	-
Ký quỹ, ký cược khác	7.553.043.200	-	7.516.300.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS An Bình - Dịch vụ hỗ trợ GPMB	449.735.000.000	-	-	-
Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần - Lãi cho vay	5.341.445.899	-	745.205.479	-
Dự thu lãi tiền gửi, tiền cho vay các đối tượng khác	6.076.421.123	-	5.012.800.841	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	700.880.034	-	19.058.148.318	-
Cộng	593.607.744.479	-	948.646.557.879	-

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam ⁽ⁱ⁾	62.179.250.000	-	59.679.250.000	-
Tạm ứng	59.819.685.157	-	104.541.773.565	-
Ký cược, ký quỹ	909.400.290	-	19.041.351.250	-
Ban Quản lý Dự án Đầu Tư Xây Dựng Huyện Cần Giuộc - GPMB	21.206.630.063	-	254.084.970	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Miền Nam	2.870.000.000	-	2.870.000.000	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	139.477.000	-	84.377.000	-
Cộng	147.124.442.510	-	186.470.836.785	-

(i) Hợp đồng HTĐT số 080521/HĐHTĐT/2021/PICENZA-GLEXHOMES ngày 08 tháng 5 năm 2021 về việc hợp tác thực hiện Dự án Đầu tư, xây dựng nhà ở để bán tại ngõ 5 (nay là số 9 ngõ 29) phố Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội. Tổng vốn góp của các bên dự kiến theo hợp đồng này là 270.000.000.000 VND, theo đó mỗi bên góp 50% tương ứng 135.000.000.000 VND.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	91.169.015	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	96.422.261.096	-	168.178.417.723	-
<i>Dự án Văn phòng thương mại dịch vụ VP2⁽ⁱ⁾</i>	<i>86.500.754.096</i>	-	-	-
<i>Dự án khác</i>	<i>9.921.507.000</i>	-	<i>168.178.417.723</i>	-
Thành phẩm bất động sản	12.286.205.180	-	1.890.603.630	-
Hàng hóa	138.908.374	-	-	-
Cộng	108.938.543.665	-	170.069.021.353	-

(i) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 28/3/2022 giữa Tập đoàn Geleximco – CTCP (Bên A) và Công ty (Bên B), hai bên thống nhất hợp tác để đầu tư xây dựng công trình văn phòng thương mại và lưu trú VP2 tại Khu đô thị thành phố Giao lưu thuộc phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

8. Chi phí trả trước**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	18.220.649	1.272.731
Chi phí sửa chữa	120.133.334	-
Chi phí bảo hiểm	168.767.702	-
Chi phí trả trước khác	311.883.126	97.476.834
Cộng	619.004.811	98.749.565

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	1.547.371.714	2.127.364.247
Các chi phí trả trước dài hạn khác	172.520.830	803.945.973
Cộng	1.719.892.544	2.931.310.220

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Máy móc và thiết bị	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	67.040.473.883	1.661.636.364	11.137.660.222	724.415.997	171.000.000	80.735.186.466
Mua trong năm	-	-	2.560.922.727	-	-	2.560.922.727
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(32.405.091)	-	-	(32.405.091)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(52.863.811.227)	(1.661.636.364)	-	-	-	(54.525.447.591)
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	(879.872.727)	-	-	(879.872.727)
Giảm khác	-	-	-	(15.954.545)	-	(15.954.545)
Số cuối năm	14.176.662.656	-	12.786.305.131	708.461.452	171.000.000	27.842.429.239
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	2.915.966.040	-	95.000.000	3.010.966.040
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	4.884.706.341	207.704.547	6.866.242.231	129.586.971	107.121.863	12.195.361.953
Khấu hao trong năm	2.162.281.930	207.704.547	1.587.919.714	176.118.708	25.333.332	4.159.358.231
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.818.344)	-	-	(3.818.344)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.171.828.708)	(415.409.094)	-	-	-	(3.587.237.802)
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	(553.763.990)	-	-	(553.763.990)
Giảm khác	-	-	-	(15.954.545)	-	(15.954.545)
Số cuối năm	3.875.159.563	-	7.896.579.611	289.751.134	132.455.195	12.193.945.503
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	62.155.767.542	1.453.931.817	4.271.417.991	594.829.026	63.878.137	68.539.824.513
Số cuối năm	10.301.503.093	-	4.889.725.520	418.710.318	38.544.805	15.648.483.736

10. Bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Nhà			
Số đầu năm	-	-	-
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	54.525.447.591	3.587.237.802	50.938.209.789
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.952.198.254	-	4.952.198.254
Khấu hao trong năm	-	648.688.944	(648.688.944)
Số cuối năm	59.477.645.845	4.235.926.746	55.241.719.099
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Nhóm Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Là chi phí dự án Khu dân cư Nam Long - Nam Sài Gòn (xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An) theo giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần 3 ngày 03/06/2019. Tổng mức đầu tư Dự án 2.000.000.000.000 VND, quy mô diện tích Dự án 109ha. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, Dự án đang thực hiện thủ tục giải phóng mặt bằng.

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại của Nhóm Công ty liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ do hợp nhất báo cáo tài chính. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.721.594.931	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	902.436.515	(2.668.188.491)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	4.389.783.422
Số cuối kỳ	2.624.031.446	1.721.594.931

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là 20%.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Confitech Tân Đạt	28.724.986.145	47.515.549.554
Các nhà cung cấp khác	82.291.807.206	34.022.886.593
Cộng	111.016.793.351	81.538.436.147

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam	200.000.070	593.369.901
Các khách hàng khác	3.116.919.401	2.956.628.503
Cộng	3.316.919.471	3.549.998.404

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Giảm do thanh lý Công ty con	Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	249.484.295	-	16.963.078.774	(17.049.559.285)	-	165.285.266	2.281.482
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.594.182.626	-	7.592.275.943	(9.802.976.674)	(1.342.715)	4.382.139.180	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-	201.356.775	(201.356.775)	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	431.928.794	-	14.760.495.799	(14.522.468.745)	(4.934.530)	665.021.318	-
Thuế nhà đất	-	-	75.261.103	(75.261.103)	-	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	17.000.000	(17.000.000)	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	66.615.809	-	277.591.972	(344.207.781)	-	-	-
Cộng	7.342.211.524	-	39.887.060.366	(42.012.830.363)	(6.277.245)	5.212.445.764	2.281.482

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thuế giá trị gia tăng

Nhóm Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Nhóm Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	1.983.561.644	86.065.754
Lãi trái phiếu phải trả	17.308.219.179	17.308.219.179
Chi phí hỗ trợ lãi suất	19.831.396.556	-
Chi phí giá vốn bất động sản	13.497.946.966	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	6.268.113.685	4.235.313.299
Cộng	<u>58.889.238.030</u>	<u>21.629.598.232</u>

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	-	31.263.000.000
Ông Trần Nam Trung - Mượn tiền	-	31.263.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	7.927.602.828.227	71.729.968.484
Kinh phí công đoàn	407.529.854	272.809.097
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	7.885.123.403.327	6.617.300.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.262.746.582	-
Kinh phí bảo trì 2%	31.984.328.724	30.420.173.425
Ông Vũ Văn Hậu - Mượn tiền	3.000.000.000	11.000.000.000
Tập đoàn Geleximco - CTCP - Phân chia lợi nhuận	2.686.501.037	1.794.039.401
Tập đoàn Geleximco - CTCP - Lãi vay	-	8.162.112.877
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.138.318.703	13.463.533.684
Cộng	<u>7.927.602.828.227</u>	<u>102.992.968.484</u>

(*) Là các khoản nhận đặt cọc theo Văn bản thỏa thuận để cung cấp dịch vụ tìm kiếm, giới thiệu, tư vấn cho khách hàng các thông tin về Bất động sản liên quan đến Dự án Khu Du lịch Quốc tế Đồi Rồng. Đây là Dự án Công ty được Chủ đầu tư chỉ định lựa chọn là đơn vị tư vấn, môi giới và khảo sát nhu cầu thực tế của Khách hàng, đồng thời là đơn vị tổ chức bán Bất động sản thuộc Dự án khi Chủ đầu tư đủ điều kiện bán theo quy định của Pháp luật.

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**17b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Trần Đình Bình - Góp vốn đầu tư Dự án	15.000.000.000	15.000.000.000
Ông Nguyễn Trường Giang - Góp vốn đầu tư Dự án	5.000.000.000	5.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	4.030.574.600	2.949.722.820
Các khoản phải trả dài hạn khác	900.000.000	7.217.450.000
Cộng	<u>24.930.574.600</u>	<u>30.167.172.820</u>

18. Vay ngắn hạn/dài hạn**18a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	87.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	-	64.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	23.000.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	40.000.000.000	132.300.000.000
Tập Đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	-	132.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sunhomes ⁽ⁱ⁾	40.000.000.000	-
Vay ngắn hạn các cá nhân	5.200.000.000	30.000.000.000
Bà Vũ Thị Minh Phương	-	25.000.000.000
Ông Vũ Văn Hậu ⁽ⁱⁱ⁾	5.200.000.000	5.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)	58.795.116.687	-
Tập Đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	58.795.116.687	-
Cộng	<u>103.995.116.687</u>	<u>249.300.000.000</u>

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

(i) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Sunhomes theo hợp đồng số 0411/2022/HĐVV/SUNHOMES-GLH ngày 04 tháng 11 năm 2022 để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh với lãi suất 5%/năm, thời hạn vay 09 tháng.

(ii) Khoản vay Ông Vũ Văn Hậu tại Công ty Cổ phần H2H Hà Nội (công ty con) theo các hợp đồng vay vốn ngắn hạn với mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn vay vốn của khoản vay là 01 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đó. Vào ngày đáo hạn, nếu không có thỏa thuận nào khác, hợp đồng này sẽ tự động tái tục theo lãi suất và kỳ hạn như trong hợp đồng quy định. Khoản vay không tính lãi và không có tài sản đảm bảo.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	<u>Vay ngân hàng</u>	<u>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</u>	<u>Vay ngắn hạn các cá nhân</u>	<u>Vay dài hạn đến hạn trả</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	87.000.000.000	132.300.000.000	30.000.000.000	-	249.300.000.000
Số tiền vay phát sinh trong năm	685.000.000.000	80.000.000.000	1.500.000.000	-	766.500.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	58.795.116.687	58.795.116.687
Số tiền vay đã trả trong năm	(122.000.000.000)	(121.020.000.000)	(26.300.000.000)	-	(269.320.000.000)
Giảm do thanh lý Công ty con	(650.000.000.000)	(51.280.000.000)	-	-	(701.280.000.000)
Số cuối năm	-	<u>40.000.000.000</u>	<u>5.200.000.000</u>	<u>58.795.116.687</u>	<u>103.995.116.687</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**18b. Vay dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Tập Đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần ⁽ⁱ⁾	-	51.026.246.575
Trái phiếu thường dài hạn ⁽ⁱⁱ⁾	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>1.000.000.000.000</u>
Cộng	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>1.051.026.246.575</u>

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

- (i) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu tổng hợp Nam Sài Gòn (công ty con) theo các hợp đồng:
- Hợp đồng vay vốn 01/06/2019 và các phụ lục gia hạn vay năm 2021, 2021, 2022. Thời hạn vay đến 31/01/2023, lãi suất 11%/năm.
 - Hợp đồng vay vốn ngày 01/06/2019. Thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 15%/năm. Cứ sau 12 tháng, lãi vay chưa thanh toán được cộng dồn vào gốc để tính lãi cho năm kế tiếp. Hợp đồng được gia hạn đến 31/5/2023.
- (ii) Trái phiếu thường và không có tài sản đảm bảo kỳ hạn 03 năm (từ ngày 17/05/2021 đến ngày 17/05/2024 và từ ngày 05/10/2021 đến ngày 05/10/2024), mệnh giá 100.000 VND/1 trái phiếu, lãi suất 9,5% được phát hành cho các tổ chức và cá nhân để huy động vốn thực hiện dự án Khu dân cư An Long, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (xem thêm thuyết minh V.11).

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
Số cuối năm				
Vay dài hạn tổ chức khác	58.795.116.687	58.795.116.687	-	-
Trái phiếu thường	<u>1.000.000.000.000</u>	-	<u>1.000.000.000.000</u>	-
Cộng	<u>1.058.795.116.687</u>	<u>58.795.116.687</u>	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>-</u>
Số đầu năm				
Vay dài hạn tổ chức khác	51.026.246.575	-	51.026.246.575	-
Trái phiếu thường	<u>1.000.000.000.000</u>	-	<u>1.000.000.000.000</u>	-
Cộng	<u>1.051.026.246.575</u>	<u>-</u>	<u>1.051.026.246.575</u>	<u>-</u>

Chi tiết phát sinh của các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Vay dài hạn tổ chức khác</u>	<u>Trái phiếu thường</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	51.026.246.575	1.000.000.000.000	1.051.026.246.575
Lãi vay nhập gốc	7.768.870.112	-	7.768.870.112
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	<u>(58.795.116.687)</u>	-	<u>(58.795.116.687)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>1.000.000.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**19. Dự phòng phải trả dài hạn**

Dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến Dự phòng bảo hành sản phẩm, chi tiết như sau:

Số đầu năm	11.539.821.927
Tăng do trích lập	603.902.984
Số sử dụng	(101.274.430)
Số cuối năm	12.042.450.481

20. Vốn chủ sở hữu**20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	550.000.000.000	326.915.097.616	-	876.915.097.616
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	275.000.000.000	-	-	275.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	79.376.403.427	74.949.616.329	154.326.019.756
Phân chia lợi nhuận cho đối tác ở Công ty con	-	(1.794.039.400)	-	(1.794.039.400)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	261.831.831.298	261.831.831.298
Số dư cuối năm trước	825.000.000.000	404.497.461.643	336.781.447.627	1.566.278.909.270
Số dư đầu năm nay	825.000.000.000	404.497.461.643	336.781.447.627	1.566.278.909.270
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	312.000.000.000	-	-	312.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	(1.110.039.075)	1.904.854.357	794.815.282
Trích lập quỹ HĐQT ở Công ty con	-	(1.658.913.411)	(303.833.171)	(1.962.746.582)
Chia cổ tức	-	-	(1.548.000.000)	(1.548.000.000)
Phân chia lợi nhuận năm trước cho đối tác ở Công ty con	-	(60.348.548)	(11.052.952)	(71.401.500)
Phân chia lợi nhuận năm nay cho đối tác ở Công ty con	-	(693.960.027)	(127.100.109)	(821.060.136)
Lỗi thoái vốn PME	-	(1.414.559.420)	6.218.559.420	4.804.000.000
Giảm do thanh lý Hà Sơn	-	-	(79.997.278.379)	(79.997.278.379)
Số dư cuối năm nay	1.137.000.000.000	399.559.641.162	262.917.596.793	1.799.477.237.955

(*)Trong năm, Công ty đã phát hành thêm 31.200.000 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu để bổ sung vốn kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 17/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 01 năm 2022. Ngày 19 tháng 01 năm 2022, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 19 về việc tăng vốn điều lệ lên 1.137.000.000.000 VND.

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Lã Thị Thanh Nhân	628.818.180.000	445.400.000.000
Ông Ngô Anh Trí	375.479.970.000	258.999.980.000
Bà Vũ Thị Minh Phương	44.101.850.000	32.000.020.000
Bà Vũ Thị Hải Nga	39.600.000.000	39.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Giang	27.500.000.000	27.500.000.000
Ông Nguyễn Văn Anh	16.500.000.000	16.500.000.000
Ông Trần Văn Minh	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	1.137.000.000.000	825.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**20c. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	113.700.000	82.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	113.700.000	82.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	113.700.000	82.500.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 200.000 USD (số đầu năm là 0 USD).

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	38.776.944.052	801.382.666.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	339.686.276.461	6.945.876.117
Doanh thu cung cấp dịch vụ vận hành tòa nhà	117.672.786.889	40.644.479.534
Doanh thu chuyên giao quyền đòi nợ	-	234.099.253.926
Doanh thu bán hàng hóa	3.221.718.895	-
Cộng	<u>499.357.726.297</u>	<u>1.083.072.275.578</u>

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho công ty liên kết. Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Trần Nam Trung – Tổng Giám đốc		
Doanh thu bán Bất động sản	1.621.316.480	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương		
Doanh thu dịch vụ tư vấn bán hàng	337.176.166.520	-

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	30.003.367.493	507.302.647.082
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	312.652.911.833	485.401.739
Giá vốn cung cấp dịch vụ vận hành tòa nhà	96.971.346.832	32.608.241.963
Giá vốn chuyên giao quyền đòi nợ	-	234.099.253.926
Giá vốn bán hàng hóa	1.827.016.262	-
Cộng	<u>441.454.642.420</u>	<u>774.495.544.710</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	191.973.662.985	33.288.890.055
Lãi đầu tư trái phiếu kinh doanh	26.615.169.605	-
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	48.381.421	453.907.449
Lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	-	11.611.846.438
Lãi thanh lý công ty con	23.983.159.332	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	-	265.267.616
Cộng	<u>242.620.373.343</u>	<u>45.619.911.558</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	188.793.218.264	11.937.535.723
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(556.797.884)	3.798.864.157
Chi phí tài chính khác	160.000.000	19.500.000
Cộng	<u>188.396.420.380</u>	<u>15.755.899.880</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí đồ dùng	38.755.584	9.935.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.259.519.672	33.841.220.450
Chi phí bảo hành	603.902.984	11.539.821.927
Các chi phí khác	625.000.000	4.360.000.000
Cộng	<u>4.527.178.240</u>	<u>49.750.978.281</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	33.586.496.638	26.667.902.190
Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ quản lý	1.355.355.058	759.064.775
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.726.565.702	1.838.148.551
Thuế, phí và lệ phí	41.771.344	25.452.099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.095.933.488	3.249.820.685
Các chi phí khác	55.416.430.616	62.954.705.739
Cộng	<u>102.222.552.846</u>	<u>95.495.094.039</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	726.364.500	-
Thu phạt vi phạm hợp đồng	1.746.718.969	158.690.914
Lãi mua rẻ hợp nhất kinh doanh	-	11.697.364.308
Thu nhập khác	1.396.195.920	451.000.795
Cộng	<u>3.869.279.389</u>	<u>12.307.056.017</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	12.086.747	-
<i>Trong đó: Tiền thu từ thanh lý</i>	36.439.396	-
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định</i>	(48.526.143)	-
Thuế bị phạt, bị truy thu, phạt vi phạm hành chính	1.109.298.003	-
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	399.181.662	-
Chi phí khác	40.007.246	60.919.000
Cộng	<u>1.560.573.658</u>	<u>60.919.000</u>

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	(1.110.039.075)	79.376.403.427
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(1.110.039.075)	79.376.403.427
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	112.075.890	71.233.637
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>(10)</u>	<u>1.114</u>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	82.500.000	55.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	29.575.890	16.233.637
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<u>112.075.890</u>	<u>71.233.637</u>

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	93.666.116.229	534.493.586
Chi phí nhân công	58.365.116.724	28.723.114.073
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.915.229.739	3.486.191.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	396.206.171.157	109.030.890.840
Chi phí khác	54.132.321.737	31.369.995.663
Cộng	<u>606.284.955.586</u>	<u>173.144.685.865</u>

4981
CHI N
CÓN
CH NH
TOÁN
A
TẠI H
ĐA

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Nhóm Công ty phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>
Lãi cho vay nhập gốc	26.251.409.793
Lãi vay nhập gốc	7.768.870.112
Khấu hao vốn hóa	892.817.436

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Nhóm Công ty chỉ phát sinh giao dịch với với ông Trần Nam Trung – Tổng Giám đốc như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tạm ứng	56.200.000.000	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6a và V.17a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm tra	281.000.000	263.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	4.614.437.245	5.318.560.570
Cộng	4.895.437.245	5.581.560.570

1b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Nam Việt Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch với công ty liên kết. Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Nhóm Công ty chỉ có giao dịch với Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương về cho vay với số tiền là 7.058.800.000.000 VND (năm trước không có giao dịch phát sinh).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5 và V.6a.

2. Số liệu so sánh

Nhóm Công ty đã trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 liên quan đến thay đổi số liệu so sánh tại Công ty Cổ phần H2H Hà Nội (Công ty con).

Ảnh hưởng của việc trình bày lại đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	<u>Mã số</u>	<u>Số liệu trước điều chỉnh</u>	<u>Các điều chỉnh</u>	<u>Số liệu sau điều chỉnh</u>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	-	(3.798.864.157)	(3.798.864.157)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	406.776.780.137	(2.279.318.494)	404.497.461.643
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	338.300.993.290	(1.519.545.663)	336.781.447.627
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
Chi phí tài chính	22	11.957.035.723	3.798.864.157	15.755.899.880
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	158.124.883.913	(3.798.864.157)	154.326.019.756
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	81.655.721.921	(2.279.318.494)	79.376.403.427
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	76.469.161.992	(1.519.545.663)	74.949.616.329
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất				
Lợi nhuận trước thuế	01	207.117.196.245	(3.798.864.157)	203.318.332.088
Các khoản dự phòng	03	11.539.821.927	3.798.864.157	15.338.686.084

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Chinh

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

