

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	6 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 31

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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 về việc tăng vốn điều lệ.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024.37852666
- Fax : 024.37851666

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- 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.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán 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 không điều hành	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2021
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Minh Hải	Thành viên không điều hành	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2023

Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2023
Bà Bùi Lan Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Minh Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 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 tháng 01 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2021
Ông Phạm Minh Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2022
Bà Vũ Thị Chinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02 tháng 10 năm 2023

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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.

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 Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các 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.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,
Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0322/24/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Glexhomes (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Trong năm, Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Daso (Hà Phòng) và Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn nhằm mục đích kinh doanh (Xem thuyết minh V.2a). Chúng tôi không thu thập được bằng chứng thích hợp để đánh giá tính hợp lý của số tiền nhận chuyển nhượng cũng như không thu thập được Báo cáo tài chính của 02 đơn vị trên để xem xét trích lập dự phòng. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về các giao dịch nhận chuyển nhượng trên cũng như số dự phòng cần trích lập tại thời điểm kết thúc năm tài chính (nếu có).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Glexhomes tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH 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 28 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.294.599.159.403	8.788.595.261.878
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	9.754.000.425	35.241.476.086
1. Tiền	111		9.754.000.425	35.241.476.086
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.400.559.370.000	1.056.876.430.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V,2a	2.385.078.370.000	1.042.508.130.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	15.481.000.000	14.368.300.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.714.795.341.556	7.601.960.673.519
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	248.811.543.779	250.026.892.116
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.296.889.803	10.563.301.267
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	8.944.608.847.199	7.230.540.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	518.725.209.775	111.477.629.136
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(647.149.000)	(647.149.000)
IV. Hàng tồn kho	140		158.651.207.229	88.570.107.726
1. Hàng tồn kho	141	V.7	158.651.207.229	88.570.107.726
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.839.240.193	5.946.574.547
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		18.139.406	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		10.821.100.787	5.946.574.547

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.308.954.633.209	1.775.609.534.708
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.597.484.239.528	1.062.902.234.250
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	5.833.780.988.778	1.000.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.763.703.250.750	62.902.234.250
II. Tài sản cố định	220		10.774.363.822	11.716.282.885
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	10.774.363.822	11.716.282.885
<i>Nguyên giá</i>	222		15.880.810.472	17.282.208.792
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.106.446.650)	(5.565.925.907)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		700.356.831.834	699.819.262.113
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	666.100.000.000	666.100.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	40.523.700.000	40.523.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(6.266.868.166)	(6.804.437.887)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		339.198.025	1.171.755.460
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	339.198.025	1.171.755.460
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		20.603.553.792.612	10.564.204.796.586

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		19.102.389.462.824	9.063.899.795.619
I. Nợ ngắn hạn	310		6.158.763.157.337	8.063.899.795.619
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	22.371.556.908	71.544.111.650
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.050.699.250	280.205.900
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	362.683.173	3.455.899.430
4. Phải trả người lao động	314		-	1.575.058.047
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	497.583.198.398	40.178.057.379
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13a	4.597.395.019.608	7.906.866.463.213
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	1.040.000.000.000	40.000.000.000
II. Nợ dài hạn	330		12.943.626.305.487	1.000.000.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13b	12.943.626.305.487	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	-	1.000.000.000.000
D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.501.164.329.788	1.500.305.000.967
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	1.501.164.329.788	1.500.305.000.967
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.137.000.000.000	1.137.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.137.000.000.000	1.137.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		364.164.329.788	363.305.000.967
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		363.305.000.967	331.764.165.879
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		859.328.821	31.540.835.088
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		20.603.553.792.612	10.564.204.796.586

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hương Trà

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	38.440.334.958	360.817.225.702
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		38.440.334.958	360.817.225.702
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.824.079.809	319.660.657.892
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.616.255.149	41.156.567.810
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	940.483.294.903	306.909.562.367
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	935.392.684.676	272.228.323.967
Trong đó: chi phí lãi vay	23		935.930.254.397	272.510.203.805
8. Chi phí bán hàng	25		-	3.126.260.444
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	22.793.402.457	36.315.914.891
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		913.462.919	36.395.630.875
11. Thu nhập khác	31	VI.6	551.142.161	2.086.245.556
12. Chi phí khác	32	VI.7	255.623.870	1.108.117.039
13. Lợi nhuận khác	40		295.518.291	978.128.517
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.208.981.210	37.373.759.392
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.11	349.652.389	5.832.924.304
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		859.328.821	31.540.835.088

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Hương Trà

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, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.208.981.210	37.373.759.392
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	900.150.480	873.583.132
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	(537.569.721)	(281.879.838)
- 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; 6	(937.064.455.723)	(280.294.392.762)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	935.930.254.397	272.510.203.805
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		437.360.643	30.181.273.729
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		76.703.078.826	(98.406.019.965)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(70.081.099.503)	(86.132.554.096)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		9.580.206.890.492	7.940.559.076.014
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		814.418.029	1.224.428.483
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(1.342.570.240.000)	(723.825.696.644)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(475.889.687.665)	(251.036.613.214)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.11	(3.220.142.408)	(4.599.269.659)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		7.766.400.578.414	6.807.964.624.648
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		-	(1.280.595.454)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		170.260.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.308.487.689.000)	(7.500.830.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.064.550.164.023	270.290.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.804.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		451.879.209.993	265.493.642.078
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.791.888.054.075)	(6.963.522.953.376)

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (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		-		312.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.14	40.000.000.000		80.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.14	(40.000.000.000)		(205.039.608.320)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-		186.960.391.680
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(25.487.475.661)		31.402.062.952
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	35.241.476.086		3.839.413.134
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	9.754.000.425		35.241.476.086

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Hương Trà

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Glexhomes (sau đây gọi tắt là “Công ty/Doanh nghiệp”) 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 là:

- 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 Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	Kinh doanh Bất động sản	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	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	60,5%	60,5%	60,5%
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%

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 39 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 70 nhân viên).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của 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

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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. 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 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.

Tiền lãi, cổ tức 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 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm tài chính 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 con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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. 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 tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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. 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 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 đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của 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.

4. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với 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 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, mức trích lập căn cứ 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 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.

5. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

6. 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 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 trong 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 tài sản cố định

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.

7. 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 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. 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 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 căn cứ theo hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

9. 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 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.

10. 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.

11. 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.
- 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.

Tiền lãi

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức 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.

12. 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.

13. 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.

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ có 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.

15. 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.

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

1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	5.277.040.612	5.354.633.548
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.476.959.813	29.886.842.538
Cộng	<u>9.754.000.425</u>	<u>35.241.476.086</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu niêm yết	308.508.130.000	359.635.633.918	308.508.130.000	333.188.772.400
Ngân hàng TMCP An Bình ⁽¹⁾	308.508.130.000	359.635.633.918	308.508.130.000	333.188.772.400
Cổ phiếu chưa niêm yết	2.076.570.240.000		-	
Công ty Cổ phần Daso (Hải Phòng)	1.218.570.240.000		-	
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn	858.000.000.000		-	
Trái phiếu			734.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương			734.000.000.000	
Cộng	2.385.078.370.000		1.042.508.130.000	

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:

- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP An Bình: Tại ngày 31/12/2023 là 45.813.456 cổ phiếu (số đầu năm: 41.648.597 cổ phiếu). Số cổ phiếu tăng trong năm do được chia cổ tức bằng cổ phiếu.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Daso (Hải Phòng): tăng do mua thêm 3.808.032 cổ phiếu (tương đương 59,5% vốn điều lệ) với giá mua 1.218.570.240.000 VND.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn: tăng do mua thêm 28.600.000 cổ phiếu (tương đương 63,56% vốn điều lệ) với giá mua 858.000.000.000 VND.

Giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý của cổ phiếu niêm yết sàn UPCOM (Ngân hàng TMCP An Bình) tại ngày 31/12/2023 là 359.635.633.918 VND (số đầu năm: 333.188.772.400 VND), 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 Hà Nội công bố.

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.

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. Các khoản tiền gửi này được gửi từ nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư (xem thuyết minh V.13a).

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	666.100.000.000	(6.266.868.166)	666.100.000.000	(6.804.437.887)
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	180.000.000.000	-	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	12.100.000.000	-	12.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	474.000.000.000	(6.266.868.166)	474.000.000.000	(6.804.437.887)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	40.523.700.000		40.523.700.000	
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai	40.523.700.000	-	40.523.700.000	-
Cộng	706.623.700.000	(6.266.868.166)	706.623.700.000	(6.804.437.887)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	9.000.000	60,0%	9.000.000	60,0%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	1.210.000	60,5%	1.210.000	60,5%
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	18.000.000	60,0%	18.000.000	60,0%
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai		15,0%		15,0%

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các công ty con

Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.804.437.887	7.086.317.725
Hoàn nhập dự phòng	(537.569.721)	(281.879.838)
Số cuối năm	6.266.868.166	6.804.437.887

Giao dịch với các công ty con

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.790.129.092	15.217.401.819
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn		
Lãi cho vay	99.801.095.891	100.000.000.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	5.707.743.753	7.466.608.460
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	1.315.332.754	3.727.474.120
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	4.392.410.999	3.739.134.340
Phải thu các khách hàng khác	243.103.800.026	242.560.283.656
Trịnh Minh Sơn (*)	240.000.000.000	240.000.000.000
Các khách hàng khác	3.103.800.026	2.560.283.656
Cộng	248.811.543.779	250.026.892.116

(*) Phải thu Ông Trịnh Minh Sơn về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**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
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Constech Việt Nam	870.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	2.426.889.803	1.780.107.309
Cộng	<u>3.296.889.803</u>	<u>10.563.301.267</u>

5. Phải thu về cho vay**5a. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	8.897.883.872.789	7.058.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương ⁽ⁱ⁾	7.897.883.872.789	7.058.800.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn ⁽ⁱⁱ⁾	1.000.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	46.724.974.410	171.740.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	46.724.974.410	131.740.000.000
Tập đoàn Geleximco – Công ty CP	-	40.000.000.000
Cộng	<u>8.944.608.847.199</u>	<u>7.230.540.000.000</u>

(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) Cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn (Công ty con) vay theo hợp đồng vay vốn ngày 14/05/2021 từ nguồn phát hành trái phiếu, hạn mức vay vốn tối đa là 1.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng) để thực hiện các công việc liên quan nhằm đền bù, bồi thường và hỗ trợ tái định cư, phát triển dự án Khu dân cư An Long – Nam Sài Gòn tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Thời gian vay không quá 36 tháng kể từ ngày thực hiện quy định cụ thể tại mỗi Khế ước nhận nợ. Lãi suất cố định là 10%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(iii) Cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn vay 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 và được gia hạn đến ngày 14/10/2024, lãi suất cho vay là 7,5%/năm. Lãi suất áp dụng cho khoản vay trả nợ trước hạn là 01%/năm.

5b. Phải thu về cho vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	5.833.780.988.778	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương ⁽ⁱ⁾	5.833.780.988.778	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	-	1.000.000.000.000
Cộng	<u>5.833.780.988.778</u>	<u>1.000.000.000.000</u>

(i) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương vay theo 02 hợp đồng vay vốn năm 2023 với tổng hạn mức 10.000.000.000.000 VND, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi suất áp dụng cho năm 2023 là 7,42%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5c. Tình hình biến động các khoản phải thu về cho vay trong năm**

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	8.230.540.000.000	1.000.000.000.000
Cho vay trong năm	10.612.400.000.000	7.500.830.000.000
Thu lại gốc vay	(4.064.550.164.023)	(270.290.000.000)
Số dư cuối năm	14.778.389.835.977	8.230.540.000.000

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	459.443.153.412	-	108.854.131.508	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn – Lãi cho vay	18.219.178.083	-	18.219.178.083	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương - Lãi cho vay	441.023.975.329	-	12.845.463.013	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương - Lãi trái phiếu	-	-	54.589.490.412	-
Ông Trần Nam Trung – Tạm ứng	200.000.000	-	23.200.000.000	-
Phải thu tổ chức, cá nhân khác	59.282.056.363	-	2.623.497.628	-
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP - Lãi Hợp tác đầu tư ⁽ⁱ⁾	58.196.657.697	-	-	-
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP - Các khoản chi hộ	84.000.000	-	-	-
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP - Lãi cho vay	-	-	1.912.328.767	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn – Lãi cho vay	636.871.062	-	42.958.904	-
Tạm ứng	336.000.000	-	409.618.944	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	28.527.604	-	258.591.013	-
Cộng	518.725.209.775	-	111.477.629.136	-

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP ⁽ⁱ⁾	1.696.087.689.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pienza Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	67.179.250.000	-	62.179.250.000	-
Ký cược, ký quỹ	351.934.750	-	638.607.250	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	84.377.000	-	84.377.000	-
Cộng	1.763.703.250.750	-	62.902.234.250	-

⁽ⁱ⁾ Khoản phải thu Tập đoàn Geleximco – Công ty CP theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư ngày 31/8/2023 và các phụ lục kèm theo nhằm xây dựng, kinh doanh và khai thác 02 công trình chung cư cao tầng thuộc một phần Dự án Đầu tư Khu đô thị 02 bên đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Công ty cam kết góp 1.696.087.689.000 VND cho Dự án, thời gian hợp tác là 120 tháng kể từ ngày chuyển vốn góp lần đầu tiên (ngày 31/8/2023). Để đảm bảo quyền lợi của Công ty, 02 bên thống nhất năm 2023 Công ty sẽ nhận được khoản lãi tương ứng với lãi suất 13%/năm trên số tiền và số ngày thực tế Công ty đã góp vốn.

⁽ⁱⁱ⁾ Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Pienza Việt Nam theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư ngày 08/5/2021 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>153.591.273</i>	-
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco - Chi phí bảo hành công trình	153.591.273	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>497.429.607.125</i>	<i>40.178.057.379</i>
Chi phí lãi vay phải trả	17.308.219.179	19.291.780.823
Chi phí hỗ trợ lãi suất	480.025.387.946	19.831.396.556
Chi phí phải trả khác	96.000.000	1.054.880.000
Cộng	<u>497.583.198.398</u>	<u>40.178.057.379</u>

13. Phải trả khác

13a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	<i>4.937.133.000</i>
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco - Nhận đặt cọc	-	4.937.133.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>4.597.395.019.608</i>	<i>7.901.929.330.213</i>
Kinh phí công đoàn	43.447.800	77.018.066
Ông Vũ Văn Hậu	3.000.000.000	3.000.000.000
Kinh phí bảo trì phải trả Ban quản trị nhà chung cư	15.577.087.410	14.419.109.237
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn ⁽ⁱ⁾	4.576.438.582.400	7.883.803.883.327
Công ty Cổ phần Đầu tư Sunhomes - Lãi vay phải trả	1.830.136.986	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	505.765.012	629.319.583
Cộng	<u>4.597.395.019.608</u>	<u>7.906.866.463.213</u>

(i) Xem thuyết minh V.13b.

13b. Phải trả dài hạn khác

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Vay****14a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay bên liên quan - Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai ⁽ⁱ⁾	40.000.000.000	-
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Sunhomes	-	40.000.000.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.14b)	1.000.000.000.000	-
Cộng	<u>1.040.000.000.000</u>	<u>40.000.000.000</u>

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

(i) Xem thuyết minh V.13b.

(i) Khoản vay Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai theo hợp đồng ngày 04/10/2023 để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh với lãi suất 5%/năm (trường hợp trả trước hạn lãi suất là 1%/năm), thời hạn vay 09 tháng.

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

	<u>Vay ngắn hạn bên liên quan</u>	<u>Vay ngắn hạn tổ chức khác</u>	<u>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	-	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Số tiền vay phát sinh trong năm	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(40.000.000.000)	-	(40.000.000.000)
Cộng	<u>40.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>1.040.000.000.000</u>

14b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trái phiếu thường dài hạn	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

Trái phiếu thường phát hành và không có tài sản đảm bảo kỳ hạn 03 năm, (từ 17/5/2021 đến 17/5/2024 và từ 05/10/2021 đến 05/10/2024), mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, lãi suất 9,5%/năm được phát hành cho các tổ chức, cá nhân để huy động vốn cho Công ty con - Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn vay, nhằm thực hiện dự án Khu dân cư An Long, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(1.000.000.000.000)	-
Cộng	<u>-</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. Vốn chủ sở hữu****15a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu năm trước	825.000.000.000	331.764.165.879	1.156.764.165.879
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	312.000.000.000	-	312.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	31.540.835.088	31.540.835.088
Số dư cuối năm trước	1.137.000.000.000	363.305.000.967	1.500.305.000.967
Số dư đầu năm nay	1.137.000.000.000	363.305.000.967	1.500.305.000.967
Lợi nhuận trong năm nay	-	859.328.821	859.328.821
Số dư cuối năm nay	1.137.000.000.000	364.164.329.788	1.501.164.329.788

15b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Lã Thị Thanh Nhân	628.818.180.000	628.818.180.000
Ông Ngô Anh Trí	375.479.970.000	375.479.970.000
Bà Vũ Thị Minh Phương	44.101.850.000	44.101.850.000
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	1.137.000.000.000

15c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	113.700.000	113.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	113.700.000	113.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	113.700.000	113.700.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

16. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**Ngoại tệ các loại**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	200.000	200.000

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn	20.093.788.089	339.686.276.461
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý vận hành	18.346.546.869	15.675.040.708
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	5.455.908.533
Cộng	38.440.334.958	360.817.225.702

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty chỉ phát sinh giao dịch cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương – Dự án Đồi Rồng với số tiền là 18.207.766.374 VND (năm trước 337.176.166.520 VND).

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn dịch vụ tư vấn	15.366.139.373	312.652.911.833
Giá vốn dịch vụ quản lý vận hành	4.457.940.436	3.806.418.290
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	3.201.327.769
Cộng	<u>19.824.079.809</u>	<u>319.660.657.892</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	936.935.963.397	271.842.392.762
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	3.547.331.506	26.615.169.605
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	8.452.000.000
Cộng	<u>940.483.294.903</u>	<u>306.909.562.367</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	935.930.254.397	272.510.203.805
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(537.569.721)	(281.879.838)
Cộng	<u>935.392.684.676</u>	<u>272.228.323.967</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	17.680.157.391	25.215.495.458
Chi phí vật liệu quản lý	622.635.649	719.964.059
Chi phí khấu hao tài sản cố định	900.150.480	873.583.132
Thuế, phí và lệ phí	4.320.651	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.451.575.623	7.304.484.381
Các chi phí khác	1.134.562.663	2.199.387.861
Cộng	<u>22.793.402.457</u>	<u>36.315.914.891</u>

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý tài sản cố định	128.492.326	-
Thanh lý công cụ dụng cụ	416.844.782	726.364.500
Lãi phạt trả chậm	-	1.359.361.056
Thu nhập khác	5.805.053	520.000
Cộng	<u>551.142.161</u>	<u>2.086.245.556</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	156.183.416	399.181.662
Thuế bị phạt, bị truy thu	79.440.454	700.935.377
Chi phí khác	20.000.000	8.000.000
Cộng	<u>255.623.870</u>	<u>1.108.117.039</u>

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	622.635.649	86.852.518.155
Chi phí nhân công	18.924.321.780	25.215.495.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	900.150.480	873.583.132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.894.697.972	325.031.205.561
Chi phí khác	1.356.775.888	2.202.387.861
Cộng	<u>112.698.581.769</u>	<u>440.175.190.167</u>

VII. 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). 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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Trần Nam Trung – Tạm ứng	-	23.200.000.000
Ông Trần Nam Trung – Hoàn ứng	23.000.000.000	-

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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán	262.000.000	281.000.000
Lương Ban Tổng Giám đốc	4.017.617.336	4.614.437.245
Cộng	<u>4.279.617.336</u>	<u>4.895.437.245</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 H2H Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Daso (Hải Phòng)	Glexhomes nắm giữ 59,5% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn	Glexhomes nắm giữ 63,56% vốn điều lệ
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai	Glexhomes nắm giữ 15,00% vốn điều lệ

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương		
Cho vay	10.612.400.000.000	7.058.800.000.000
Lãi cho vay	777.708.447.127	167.845.463.013
Lãi trái phiếu phải thu	3.547.331.506	26.008.501.634
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn		
Lãi cho vay	593.912.158	-
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai		
Vay trong năm	40.000.000.000	-

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, V.6a, V.10, V.12, V.13a và V.14a.

2. Số liệu so sánh

Công ty đã trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 liên quan đến sai sót ghi nhận thiếu xe ô tô đã nhận lại từ Công ty con.

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

Bảng cân đối kế toán	Số liệu		Các điều chỉnh	Số liệu
	Mã số	trước điều chỉnh		sau điều chỉnh
Tài sản cố định hữu hình	221	11.716.282.885	-	11.716.282.885
Nguyên giá	222	15.992.946.835	1.289.261.957	17.282.208.792
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(4.276.663.950)	(1.289.261.957)	(5.565.925.907)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hương Trà

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

