

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103574486 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội lần đầu ngày 12 tháng 03 năm 2009, thay đổi lần thứ 17 ngày 13 tháng 05 năm 2021)

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
(Quyết định đăng ký niêm yết số: .../SGD...-QĐ do Sở Giao dịch Chứng khoán ... cấp ngày ... tháng ... năm 2021)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại: từ ngày

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT:

Công ty Cổ phần GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3785 2666

Fax: (84-24) 3748 0026

Website: www.glexhomes.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT VÀ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Địa chỉ: Tầng 16, Tòa nhà GELEXIMCO, số 36 Hoàng Cầu, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3562 4626

Fax: (84-24) 3562 4628

Website: www.abs.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: Trần Nam Trung – Chức vụ: Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật

Số điện thoại: (84-24)3785 2666

Fax: (84-24) 3748 0026

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103574486 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 12 tháng 03 năm 2009, thay đổi lần thứ 17 ngày 13 tháng 05 năm 2021)

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3785 2666

Fax: (84-24) 3748 0026

Website: www.glexhomes.vn

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

| | |
|---|---|
| Tên trái phiếu: | Trái phiếu Công ty Cổ phần GLEXHOMES |
| Loại trái phiếu: | Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền và không có đảm bảo |
| Mã trái phiếu: | GLH121019 |
| Thời điểm đáo hạn: | 17/05/2024 |
| Lãi suất: | 9,5%/năm |
| Kỳ trả lãi: | 06 tháng/lần |
| Mệnh giá: | 100.000 đồng/ trái phiếu (Một trăm nghìn đồng/trái phiếu) |
| Tổng số lượng trái phiếu niêm yết: | 5.000.000 trái phiếu (Năm triệu trái phiếu) |
| Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá: | 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng) |

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020

Công Ty TNHH Kiểm toán BDO

Địa chỉ: Tầng 20, tòa nhà ICON4, 243A Đường Đê La Thành, Quận Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3783 3911/12/13 **Fax:** (84-24) 3783 3914

Website: www.bdovietnam.vn

Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019

Công Ty TNHH Kiểm toán BDO

Địa chỉ: Tầng 20, tòa nhà ICON4, 243A Đường Đê La Thành, Quận Đống Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3783 3911/12/13 **Fax:** (84-24) 3783 3914

Website: www.bdovietnam.vn

Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018

Công Ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà HL, số 82 phố Duy Tân, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3755 7446 **Fax:** (84-24)3755 7448

Website: www.uhy.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công Ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Địa chỉ: Tầng 16, Tòa nhà GELEXIMCO, số 36 Hoàng Cầu, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3562 4626 **Fax:** (84-24) 3562 4628

Website: www.abs.vn

MỤC LỤC

| | |
|--|-----------|
| NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH..... | 8 |
| I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO | 8 |
| 1. Rủi ro về kinh tế | 8 |
| 2. Rủi ro về luật pháp | 10 |
| 3. Rủi ro đặc thù | 11 |
| 4. Rủi ro đối với trái phiếu niên yết | 12 |
| 5. Rủi ro khác | 13 |
| II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH..... | 14 |
| 1. Tổ chức niên yết..... | 14 |
| 2. Tổ chức tư vấn | 14 |
| III. CÁC KHÁI NIỆM | 15 |
| IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT | 16 |
| 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển..... | 16 |
| 1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niên yết..... | 16 |
| 1.2. Quá trình hình thành, phát triển | 17 |
| 1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ | 18 |
| 2. Cơ cấu tổ chức công ty | 19 |
| 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty | 19 |
| 3.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông..... | 20 |
| 3.2. Hội Đồng Quản Trị..... | 20 |
| 3.3. Các Bộ phận báo cáo cho Hội đồng quản trị..... | 21 |
| 3.4. Ban Tổng Giám đốc..... | 21 |
| 3.5. Các phòng ban chức năng của Công ty | 21 |
| 4. Danh sách cổ đông | 23 |
| 4.1. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ..... | 23 |
| 4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty | 23 |
| 4.3. Cơ cấu cổ đông..... | 24 |
| 5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết..... | 24 |
| 5.1. Danh sách công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 31/03/2021..... | 24 |

| | |
|---|----|
| 5.2. Danh sách công ty mẹ nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niên tại ngày 31/03/2021 | 26 |
| 6. Hoạt động kinh doanh..... | 26 |
| 6.1. Các mảng hoạt động kinh doanh chính..... | 26 |
| 6.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm..... | 31 |
| 6.2. Nguyên vật liệu | 33 |
| 6.3. Chi phí sản xuất..... | 34 |
| 6.4. Trình độ công nghệ..... | 35 |
| 6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới..... | 36 |
| 6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ | 36 |
| 6.7. Hoạt động Marketing | 36 |
| 6.8. Nhãn hiệu thương mại..... | 37 |
| 6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết | 37 |
| 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 43 |
| 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 02 năm gần nhất và quý gần nhất | 43 |
| 7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo | 44 |
| 8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành | 45 |
| 8.1. Vị thế của công ty trong ngành | 45 |
| 8.2. Triển vọng phát triển của ngành..... | 46 |
| 8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành | 51 |
| 8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới | 52 |
| 9. Chính sách đối với người lao động..... | 52 |
| 9.1. Số lượng người lao động trong công ty..... | 52 |
| 9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp..... | 53 |
| 10. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu trong danh mục nợ của Tổ chức đăng ký niên yết | 54 |
| 10.1. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu | 54 |
| 10.2. Thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của tổ chức đăng ký niên yết..... | 55 |
| 11. Tình hình hoạt động tài chính | 55 |

| | |
|--|-----------|
| 11.1 Các chỉ tiêu cơ bản | 55 |
| 11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu..... | 65 |
| 12. Hội đồng quản trị, Ủy Ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng | 66 |
| 12.1. Hội Đồng Quản Trị..... | 66 |
| 12.2. Ủy ban Kiểm toán | 71 |
| 12.3. Ban Tổng Giám đốc..... | 71 |
| 13. Tài sản..... | 75 |
| 14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo | 78 |
| 16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niên yết... | 79 |
| 17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niên yết | 79 |
| V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT | 80 |
| 1. Loại chứng khoán | 80 |
| 2. Tên trái phiếu: | 80 |
| 3. Mã trái phiếu: | 80 |
| 4. Ngày phát hành: | 80 |
| 5. Ngày đáo hạn: | 80 |
| 6. Kỳ hạn trái phiếu..... | 80 |
| 7. Mệnh giá..... | 80 |
| 8. Tổng số chứng khoán niên yết..... | 80 |
| 9. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết..... | 80 |
| 10. Xếp hạng tín nhiệm | 80 |
| 11. Lãi suất | 80 |
| 12. Kỳ hạn trả lãi, trả gốc | 80 |
| 13. Mục đích phát hành trái phiếu và kế hoạch sử dụng vốn..... | 80 |
| 13.1. Mục đích sử dụng vốn | 80 |
| 13.2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ Trái Phiếu..... | 81 |
| 13.3. Tình hình sử dụng vốn thực tế đến thời điểm hiện tại | 83 |
| 13.4. Cam kết bổ sung tài sản đảm bảo khi có yêu cầu của Người đại diện sở hữu | 84 |
| 14. Phương pháp tính giá..... | 84 |
| 15. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn | 84 |
| 16. Phương thức thực hiện quyền | 85 |
| 16.1. Thanh toán gốc và lãi Trái phiếu | 85 |

| | |
|---|-----------|
| 16.2. Mua lại Trái phiếu trước hạn | 85 |
| 16.3 Lãi Trái phiếu | 87 |
| 16.4 Quyền của người sở hữu trái phiếu..... | 88 |
| 17. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với trái phiếu niêm yết | 89 |
| 18. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài..... | 90 |
| 19. Các loại thuế có liên quan | 90 |
| VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT | 93 |
| VII. PHỤ LỤC | 94 |

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và các nhân tố/sự kiện không chắc chắn được mô tả bên dưới, cùng với các thông tin trong Bản Cáo Bạch này. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả dưới đây không phải là những rủi ro duy nhất liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

1. Rủi ro về kinh tế

Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách tại Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng phát triển của Công ty Cổ phần GLEXHOMES.

Tăng trưởng kinh tế được coi là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế. Nhìn chung, khi nền kinh tế tăng trưởng thì cơ hội kinh doanh của doanh nghiệp cũng gia tăng và ngược lại.

Nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng nhanh và ấn tượng trong những năm gần đây. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, GDP của Việt Nam năm 2019 đạt 7,02%, là năm thứ hai liên tiếp nền kinh tế nước ta đạt tăng trưởng trên 7%.

Tuy nhiên, Dịch Covid-19 lây lan toàn cầu đã tác động không nhỏ tới nền kinh tế thế giới. GDP của Việt Nam cũng bị tác động tiêu cực khi 09 tháng đầu năm 2020 tăng 2,12%, là mức thấp nhất của 9 tháng các năm giai đoạn 2011-2020.

Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đặt ưu tiên hàng đầu việc phòng chống và dập dịch, hy sinh lợi ích kinh tế để bảo đảm tính mạng và sức khỏe của người dân. Đây chính là nền tảng vững chắc để nền kinh tế nước ta tiếp tục duy trì tăng trưởng, không rơi vào tình trạng tăng trưởng âm.

Việt Nam đang là một trong số ít các nước có thể kiểm soát được dịch và có những yếu tố hỗ trợ cho nền kinh tế như: EVFTA và IPA; Tiến độ giải ngân và thi công các dự án đầu tư công trọng điểm được đẩy nhanh như mong đợi; Chi phí nguyên nhiên vật liệu duy trì ở mức thấp do suy giảm nhu cầu tiêu thụ và sản xuất; làn sóng dịch chuyển đầu tư nhằm phân tán rủi ro từ thương chiến Mỹ-Trung và tận dụng các ưu đãi đầu tư tại Việt Nam.

Khái quát lại, trong bối cảnh kinh tế thế giới và thương mại toàn cầu suy giảm nhanh, ngày càng nghiêm trọng do ảnh hưởng diễn biến phức tạp của dịch Covid-19, bức tranh kinh tế - xã hội Việt Nam 04 tháng đầu năm 2021 tiếp tục duy trì được ổn định là nhờ sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và nỗ lực của các cấp, các ngành, địa phương, cộng đồng doanh nghiệp và nhân dân cả nước. Sau khi các biện pháp giãn cách xã hội

được nói lỏng, cùng với tác động tích cực từ những chính sách hỗ trợ doanh nghiệp và người dân của Chính phủ, các lĩnh vực kinh tế - xã hội đang bước vào trạng thái hoạt động bình thường trở lại, nhiều ngành sản xuất kinh doanh có sự khởi sắc và dần lấy lại đà tăng trưởng từ tháng 04/2021. Kinh tế 04 tháng đầu năm 2021 cũng có những chuyển biến tích cực, chỉ số sản xuất công nghiệp đạt mức tăng trưởng 24,1% và tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 30,9%, lạm phát cơ bản chỉ ở mức 0,95% nhỏ hơn mức lạm phát cơ bản cùng kỳ năm ngoái là 2,71%.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam tiếp tục giữ được tốc độ tăng trưởng và triển vọng tăng trưởng kinh tế tiếp tục được cải thiện tuy nhiên vẫn còn tiềm ẩn nhiều rào cản, thách thức. Theo nhận định World Bank, thách thức đối với Việt Nam bây giờ là tìm kiếm những yếu tố thúc đẩy kinh tế mới khi mà những yếu tố chính chưa có khả năng phục hồi. Tuy nhiên, sự mất cân bằng thu nhập cũng cần được chú ý đến. Bên cạnh đó chủ nghĩa bảo hộ thương mại đang trở dậy, căng thẳng địa chính trị và quá trình thắt chặt tiền tệ có thể gây xáo trộn trên thị trường tài chính Việt Nam. Chẳng hạn, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi việc điều chỉnh lãi suất để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế. Các biện pháp đó có thể làm giảm hoạt động kinh tế tại Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Công ty.

Rủi ro lạm phát

Từ năm 2010 đến nay, trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp nhiều khó khăn, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các ngành, các cấp thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2020 tăng 5,15% so với bình quân cùng kỳ năm 2019. Những con số trên cho thấy chính sách tiền tệ vẫn đang được điều hành ổn định.

Nếu trong tương lai lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Công ty, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng. Nếu Công ty không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh.

Rủi ro lãi suất

Năm 2021 là năm thị trường tài chính quốc tế tiếp tục có nhiều biến động theo hướng không thuận lợi do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh, áp lực huy động vốn trái phiếu Chính phủ tiếp tục tăng cao và nhu cầu tín dụng trung dài hạn gia tăng thì áp lực lên mặt bằng lãi suất là rất lớn. Bên cạnh đó, cũng do tác động của dịch bệnh, rủi ro liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp, trong đó có nhóm ngành liên quan đến bất động sản gia tăng. Tuy nhiên,

theo số liệu của Tổng cục thống kê, tăng trưởng của ngành bất động sản trong quý 4 đạt 1,33%, so với quý 3 đạt - 0,35%. Cả năm 2020, ngành bất động sản tăng trưởng 0,31% so với năm 2019, đóng góp 4,42% GDP cả nước; giải ngân vốn đầu tư nước ngoài (FDI) ngành bất động sản năm 2020 đạt đến 3 tỷ USD, chiếm tỷ trọng 14,8% tổng vốn FDI thực hiện. Bất động sản vẫn là nhóm ngành được đánh giá là có khả năng phục hồi cao trong năm 2021. Do đó, lãi suất phát hành trái phiếu, lãi suất đi vay trung và dài hạn đối với các doanh nghiệp bất động sản không chịu nhiều áp lực tăng, thậm chí còn có xu hướng giảm, tương tự xu hướng giảm của lãi suất huy động thời gian vừa qua.

2. Rủi ro về luật pháp

Những thay đổi cơ bản đối với các quy định pháp luật của Việt Nam có thể tác động không tích cực đến hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết.

Hoạt động kinh doanh chủ chốt của Công ty là đầu tư bất động sản, hợp tác đầu tư và phát triển dự án bất động sản; tư vấn chiến lược Marketing và bán hàng bất động sản; quản trị Marketing và truyền thông bất động sản. Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết không thể bảo đảm rằng các luật, quy chế và quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu đô thị của Việt Nam sẽ không thay đổi trong tương lai, hoặc Chính phủ sẽ không áp đặt các luật và quy chế nghiêm khắc hơn đối với các lĩnh vực đó. Những thay đổi đó có thể đòi hỏi Công ty phải sửa đổi cơ chế hoạt động hoặc dẫn đến việc gia tăng chi phí để tuân thủ các thay đổi đó, và do vậy ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Công ty.

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết phụ thuộc vào khả năng có được, duy trì và cấp mới hoặc gia hạn các giấy phép và chấp thuận do cơ quan nhà nước Việt Nam cấp.

Các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết cần nhiều loại giấy phép và chấp thuận từ các cơ quan nhà nước Việt Nam có liên quan. Các giấy phép và chấp thuận này trong một số trường hợp nhất định sẽ cần được nộp hồ sơ xin cấp, sửa đổi, cấp mới hoặc gia hạn, tùy từng trường hợp. Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết không thể bảo đảm với các nhà đầu tư tiềm năng rằng cơ quan nhà nước có liên quan sẽ cấp các giấy phép mới, giấy phép sửa đổi, cấp mới hoặc gia hạn đối với các giấy phép hiện có cũng như sẽ cấp các giấy phép nói trên trong thời hạn mà Công ty dự kiến. Việc mất, hoặc không thể sửa đổi, xin cấp mới hoặc gia hạn bất kỳ giấy phép hoặc chấp thuận quan trọng nào cần phải có để thực hiện hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết đều có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết .

Việc công bố thông tin doanh nghiệp và các tiêu chuẩn kế toán, các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp, cũng như các yêu cầu của luật chứng khoán và khung pháp lý, tại Việt Nam không bắt buộc phải đạt đến mức độ và tần suất công bố thông tin như được áp dụng ở các nước có nền kinh tế phát triển. Khối lượng và chất lượng thông tin được công bố về Tổ Chức Đăng Ký Niên

Yết có thể theo tiêu chuẩn thấp hơn so với khối lượng và chất lượng thông tin được cung cấp đều đặn bởi các công ty tại các nước có nền kinh tế phát triển. Theo đó, khối lượng và chất lượng thông tin về Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được cung cấp cho các nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu và các chủ sở hữu Trái Phiếu có thể không ngang bằng với, và có thể mang tính chất bảo vệ nhà đầu tư thấp hơn, khối lượng và chất lượng thông tin về một công ty tại một nước có nền kinh tế phát triển.

Ngoài ra, các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam nhìn chung khác với các tiêu chuẩn quản lý doanh nghiệp tại các nước có nền kinh tế phát triển. Chẳng hạn, có thể có nhiều khác biệt về mức độ giám sát của hội đồng quản trị, việc thiết lập và phạm vi của các cơ chế giám sát nội bộ, thiếu quy định về các ban mang tính bắt buộc như ban kiểm toán, và phạm vi các quy định liên quan đến tính độc lập của các thành viên của hội đồng quản trị.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính tại Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế tài nguyên và thuế xuất khẩu) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Các thay đổi về tình trạng thuế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc luật thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế tại Việt Nam nhìn chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Công ty phải chịu.

3. Rủi ro đặc thù

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là Công ty hoạt động chủ yếu trong đầu tư và kinh doanh bất động sản, ngoài những rủi ro kể trên Công ty còn gặp phải những rủi ro đặc thù ngành như sau:

Rủi ro về cạnh tranh

Việt Nam đang trong quá trình hội nhập với thế giới, vì thế nhu cầu về nhà ở, cơ sở hạ tầng ngày một lớn, đây là cơ hội cho các doanh nghiệp ngành bất động sản. Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường BĐS cả nước nói chung và tại TP. Hà Nội nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Có thể nhận thấy rằng ngành bất động sản Việt Nam đang trên đà phát triển mạnh, ngày càng mở ra nhiều triển vọng phục hồi và tăng trưởng nhanh. Chính vì lẽ đó, sức ép cạnh tranh trong lĩnh vực này ngày một gia tăng.

Trong bối cảnh nguồn cung bất động sản ngày càng phong phú, từ dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng, cho đến những dự án chuẩn bị bàn giao, thậm chí là cả những dự án vừa hoàn thiện xong móng như hiện nay, việc đẩy nhanh tiến độ môi giới, bán hàng với các chủ đầu tư hoàn toàn không hề dễ dàng. Trong quá trình mở rộng kinh doanh của mình, GLEXHOMES phải cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành khác để tìm mua được quỹ đất tốt, mở rộng danh mục đầu tư, giữ chân những khách hàng cũ và tìm kiếm khách hàng mới. Điều này là một thách thức không nhỏ đối với GLEXHOMES.

Cạnh tranh trong ngành vừa là thách thức, vừa là cơ hội cho Công ty hoàn thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ để tiếp tục phát triển. Với sự am hiểu về thị trường cũng như sự định hướng phát triển rõ ràng, cùng với đó là chủ động trong việc áp dụng công nghệ và quy trình chuyên nghiệp, Công ty tin tưởng vào tiềm năng phát triển của mình.

Rủi ro về chuyển nhượng dự án

Một số dự án GLEXHOMES nhận chuyển nhượng từ các đơn vị khác thì có thể phát sinh rủi ro pháp lý và / hoặc rủi ro phát sinh từ việc chậm trễ của đối tác trong hoàn thiện các thủ tục pháp lý. Việc này có thể ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh cũng như lợi nhuận của GLEXHOMES.

Để hạn chế các rủi ro, Công ty đã tăng cường rà soát về pháp lý, cử nhân sự trực tiếp phối hợp với bên đối tác để phối hợp thực hiện các tài liệu pháp lý cần thiết trong quá trình chuyển nhượng dự án.

4. Rủi ro đối với trái phiếu niêm yết

Đối với trái phiếu niêm yết

Trái phiếu xác nhận nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, không có bảo đảm và có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang bằng với các khoản nợ khác. Tuy nhiên, tùy tình hình thực tế, quyền yêu cầu thanh toán của Người Sở hữu Trái phiếu có thể được giải quyết sau các yêu cầu thanh toán của các chủ nợ có bảo đảm và một số khoản nợ không có bảo đảm khác của GLEXHOMES theo quy định của pháp luật.

Do đó, trong trường hợp GLEXHOMES phá sản hoặc giải thể, có khả năng tỷ lệ nợ được thu hồi của Người Sở hữu Trái phiếu có thể sẽ thấp hơn so với các chủ nợ có bảo đảm và một số chủ nợ không có bảo đảm khác của GLEXHOMES. Quyền của Người Sở hữu Trái phiếu cũng tương ứng xếp sau quyền của các chủ nợ có bảo đảm và một số chủ nợ không có bảo đảm khác của GLEXHOMES. Trái phiếu cũng không hạn chế giá trị các khoản nợ được xếp quyền ưu tiên trước Trái Phiếu mà GLEXHOMES có thể gánh chịu hoặc tiếp nhận.

Tính thanh khoản của Trái phiếu trên thị trường thứ cấp

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của Trái phiếu trên thị trường thứ cấp và không có gì bảo đảm rằng một thị trường giao dịch cho Trái phiếu sẽ phát triển. Giả thiết có thị trường giao dịch cho Trái phiếu thì Trái phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố bao gồm lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình hoạt động của GLEXHOMES và thị trường của các loại chứng khoán tương tự.

Phát hành thêm chứng khoán

Để đảm bảo việc tuân thủ các yêu cầu về vốn hiện hành theo pháp luật Việt Nam (kể cả các văn bản hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước) hoặc phục vụ nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh, GLEXHOMES tùy từng thời điểm có quyền huy động thêm vốn thông qua các hình thức và cách thức phù hợp, bao gồm nhưng không giới hạn việc phát hành thêm chứng khoán nợ (có thể có các điều khoản khác hoặc tương tự so với Trái Phiếu) hoặc các công cụ tài

chính lưỡng tính, tùy thuộc vào việc xin được phê duyệt theo quy định của pháp luật Việt Nam. Không có gì bảo đảm rằng các hoạt động tăng vốn huy động này sẽ không ảnh hưởng bất lợi đến giá Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp.

Bảo hiểm tiền gửi

Nhà Đầu tư là tổ chức cần biết rằng lợi ích được hưởng từ Trái Phiếu không phải là đối tượng được bảo hiểm theo Chế độ Bảo hiểm Tiền gửi.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như ô nhiễm môi trường từ các doanh nghiệp trong các dự án, động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, sức mua toàn cầu suy giảm v.v...là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các rủi ro này, nếu xảy ra, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết .

DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU .

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

Ông: Ngô Anh Trí

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Trần Nam Trung

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà: Vũ Thị Hải Nga

Chức vụ: Thành viên Ủy ban kiểm toán

Bà: Vũ Thị Chinh

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Tài chính kế toán, kiêm Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện theo pháp luật

Ông: Trương Ngọc Lân

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn niêm yết số 0903.02/2021/IB/ABS-GLEXHOMES với Công ty Cổ phần GLEXHOMES. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần GLEXHOMES cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. **“Bản Cáo Bạch”**: Bản Cáo Bạch này là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết về trái phiếu chào bán, tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.
2. **“BCTC”**: Báo Cáo Tài Chính.
3. **“UBKT”**: Ủy ban Kiểm toán.
4. **“UBCL”**: Ủy ban Chiến lược.
5. **“Công ty CP”** hoặc **“CTCP”**: Công Ty Cổ Phần.
6. **“ĐHĐCĐ”**: Đại Hội Đồng Cổ Đông.
7. **“Điều Lệ”**: Điều lệ của Tổ Chức Đăng ký niêm yết.
8. **“HDQT”**: Hội Đồng Quản Trị.
9. **“KTT”**: Kế Toán Trưởng
10. **“SGDCK”**: Sở Giao Dịch Chứng Khoán.
11. **“Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết”**, hoặc **“GLEXHOMES”** hoặc **“Công ty”**: Công ty Cổ phần GLEXHOMES.
12. **“Tổ Chức Tư Vấn”**: Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình
13. **“TGĐ”**: Tổng Giám Đốc.
14. **“TP.HN”**: Thành phố Hà Nội.
15. **“VSD/TTLKCKVN”**: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
16. **“UBCKNN”**: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
17. **“UBND”**: Ủy Ban Nhân Dân
18. **“TTCK”**: Thị trường Chứng khoán

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

| | | |
|---|---|--|
| Tên Công ty | : | Công ty Cổ phần GLEXHOMES |
| Tên tiếng anh | : | GLEXHOMES Joint Stock Company |
| Tên viết tắt | : | GLEXHOMES |
| Website | : | www.glexhomes.vn |
| Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp | : | Số 0103574486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 12 tháng 03 năm 2009, thay đổi lần thứ 17 ngày 13 tháng 05 năm 2021 |
| Trụ sở chính | : | Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam |
| Điện thoại | : | (84 -24) 3785 2666 |
| Fax | : | (84-24) 3748 0026 |
| Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp | : | 760.000.000.000 đồng (<i>Bảy trăm sáu mươi tỷ đồng</i>) |
| Vốn điều lệ thực góp | : | 760.000.000.000 đồng (<i>Bảy trăm sáu mươi tỷ đồng</i>) |
| Đại diện theo pháp luật | : | Ông Trần Nam Trung – Tổng Giám đốc |
| Nơi mở Tài khoản | : | Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội – Phòng Giao dịch Ngô Gia Tự |
| Số tài khoản | : | 1051 002555 098 |
| Ngành nghề kinh doanh của công ty | : | - Sửa chữa máy móc, thiết bị Chi tiết: Dịch vụ bảo trì hệ thống thiết bị các tòa nhà và khu đô thị; - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: - Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà hàng, siêu thị, khách sạn, khu vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, karaoke, vũ trường); - Kinh doanh bất động sản; - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông đô |

- thị; - Quản lý vận hành nhà chung cư - Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
 - Vệ sinh chung nhà cửa;
 - Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
 - Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
 - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
 - Hoạt động của các cơ sở thể thao;
 - Thoát nước và xử lý nước thải;
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Chi tiết: Xây dựng và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông đô thị;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt

1.2. Quá trình hình thành, phát triển

Bảng 1: Quá trình hình thành và phát triển

| Những cột mốc phát triển quan trọng | |
|--|---|
| Ngày 12/03/2009 | Tiền thân của Công ty Cổ phần GLEXHOMES là Công ty Cổ phần Ngôi Sao An Bình được thành lập bởi các cổ đông sáng lập lớn, có kinh nghiệm và lĩnh vực tư vấn đầu tư bất động sản: Tập đoàn GELEXIMCO - Tập đoàn Bảo Việt - Công ty xây dựng Hà Nội với vốn điều lệ ban đầu là 100 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103574486 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP.Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2009. |
| Ngày 29/01/2011 | Công ty tăng vốn điều lệ lên 332 tỷ đồng thông qua hình thức chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu. |
| Ngày 24/05/2011 | Công ty tăng vốn điều lệ lên 550 tỷ đồng thông qua hình thức chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu. |
| Ngày 20/11/2020 | Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình đổi tên thành Công ty Cổ phần GLEXHOMES. |
| Ngày 07/01/2021 | GLEXHOMES chuyển trụ sở chính về Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. |
| Ngày 08/05/2021 | Công ty tăng vốn điều lệ lên 760 tỷ đồng thông qua hình thức chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu. |

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Với 03 cổ đông sáng lập, Công ty có vốn điều lệ ban đầu là 100.000.000.000 đồng theo Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103574486 ngày 12/03/2009.

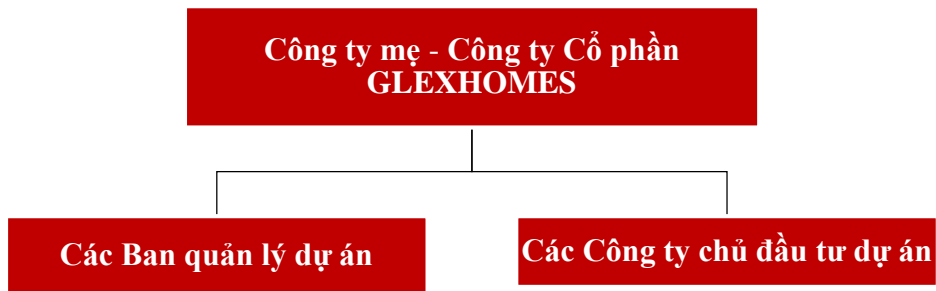
Để bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, Công ty đã tiến hành phát hành cổ phần tăng thêm vốn, chi tiết như dưới đây:

| TT | Thời gian tăng vốn | Vốn tăng thêm (đồng) | Vốn sau phát hành (đồng) | Hình thức phát hành | Số lượng phát hành | Giá phát hành | Cơ sở pháp lý |
|----|--------------------|----------------------|--------------------------|---|--------------------|---|---|
| 1 | 29/01/2011 | 232.000.000.000 | 332.000.000.000 | Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 25:58 | 2.320.000 | 100.000 đồng/cổ phần (mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần) | - Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2010/BB-ĐHĐCĐ/ABSC ngày 25/02/2010 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2010/QĐ-ĐHĐCĐ/ABSC ngày 25/02/2010 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103574486 thay đổi lần thứ 2 ngày 29/01/2011 |
| 2 | 24/05/2011 | 218.000.000.000 | 550.000.000.000 | Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 166:109 | 2.180.000 | 100.000 đồng/cổ phần (mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần) | - Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 02/2011/BB-ABSC ngày 31/03/2011 - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 03/QĐ-HĐQT ngày 31/03/2011 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103574486 thay đổi lần thứ 3 ngày 24/05/2011 |
| 3 | 08/05/2021 | 210.000.000.000 | 760.000.000.000 | Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 55:21 | 21.000.000 | 10.000 đồng/cổ phần (mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần) | - Biên Bản họp Đại hội đồng cổ đông số 103.1/BBH-ĐHĐCĐ ngày 26/03/2021 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 103.2/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/03/2021 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103574486 thay đổi lần thứ 17 ngày 13/05/2021 |

Nguồn: Công ty cổ phần GLEXHOMES

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần GLEXHOMES



Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

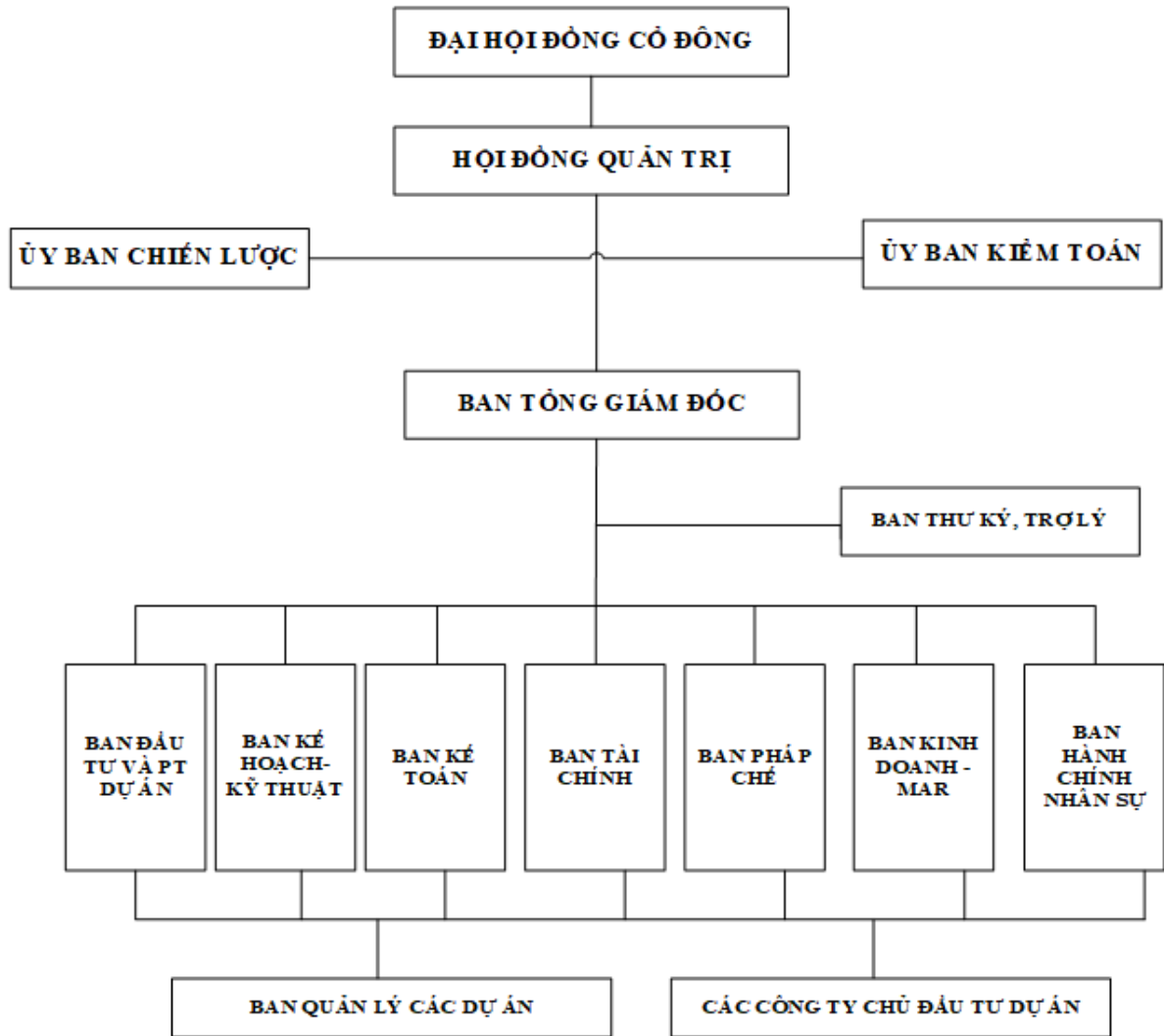
Thông tin chi tiết về Công ty mẹ, các Công ty con và Công ty liên kết được thể hiện ở mục IV.5 Bản Cáo Bạch.

Hiện tại, Công ty Cổ phần GLEXHOMES có trụ sở chính tại:

- Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: (84 -24) 3785 2666 Fax: (84-24) 3748 0026
- Website: www.glexhomes.vn

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

Sơ đồ 2: Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần GLEXHOMES



Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

3.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Thành viên Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban Chiến lược của Công ty.

3.2. Hội Đồng Quản Trị

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty có ba (03) thành viên, trong đó có một (01) thành viên là Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên HĐQT là năm (05) năm.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 218/GLH-NQ.ĐHĐCĐ năm 2021, kể từ 29/04/2021, Hội đồng Quản trị của công ty gồm các thành viên sau:

| | |
|------------------------|---------------------------------|
| Ông Ngô Anh Trí | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Nguyễn Yên Dũng | Thành viên HĐQT |
| Ông Vũ Đức Chính | Thành viên HĐQT |
| Bà Vũ Thị Hải Nga | Thành viên HĐQT không điều hành |
| Bà Nguyễn Thị Minh Hải | Thành viên HĐQT không điều hành |

3.3. Các Bộ phận báo cáo cho Hội đồng quản trị

Các bộ phận này báo cáo trực tiếp cho HĐQT nhưng không phải do HĐQT bổ nhiệm. Bao gồm:

3.3.1. Ủy ban Kiểm toán

Thực hiện chức năng kiểm toán việc tuân thủ quy định hiện hành, kiểm toán các hoạt động phòng ban chức năng, các hoạt động kinh tế, tài chính và kiểm toán các báo cáo tài chính tại Công ty mẹ, các đơn vị trực thuộc, các công ty thành viên, nhằm đảm bảo phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro và đưa ra những kiến nghị nhằm khắc phục sau kiểm toán, đánh giá tính tuân thủ, trung thực, đúng đắn trong công tác điều hành của phòng, ban, đơn vị của Công ty.

3.3.2. Ủy ban Chiến lược

Ủy ban Chiến lược là Ủy ban trực thuộc HĐQT, có chức năng hoạch định chiến lược phát triển, đánh giá kết quả thực hiện chiến lược kinh doanh và đề xuất thay đổi về chiến lược kinh doanh của Công ty; thúc đẩy việc thực hiện chiến lược và kế hoạch phát triển của Công ty; hoạch định chiến lược đầu tư, xây dựng chính sách và nguyên tắc đầu tư ngắn, trung và dài hạn; nghiên cứu, thẩm định, đánh giá các khoản đầu tư thuộc thẩm quyền của HĐQT.

3.4. Ban Tổng Giám đốc

Hiện tại, Ban TGD của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc, 02 Phó Tổng Giám đốc. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD và KTT do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.

| | |
|-------------------------|--|
| Ông Trần Nam Trung | Tổng Giám đốc |
| Bà Vũ Thị Chinh | Phó TGD Tài chính kế toán, kiêm Kế toán trưởng |
| Bà Nguyễn Thị Thu Trang | Phó TGD Kinh doanh và Marketing |

3.5. Các phòng ban chức năng của Công ty

Ban Đầu tư và phát triển Dự án

Thực hiện các chức năng liên quan tới hoạt động phát triển, đầu tư dự án qua các hình thức tự phát triển hoặc mua bán và sáp nhập (M&A) dự án căn cứ chiến lược đầu tư của Công ty trong từng thời kỳ, đảm bảo hiệu quả đầu tư và tuân thủ các quy định pháp luật liên quan.

Ban Kế hoạch – Kỹ thuật

Tham mưu, giúp việc cho Ban lãnh đạo Công ty trong công tác triển khai đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy trình quản lý đầu tư xây dựng cơ bản phù hợp với quy định của nhà nước có liên quan;

Thực hiện điều hành, kiểm soát các dự án đầu tư xây dựng do Công ty trực tiếp làm Chủ đầu tư hoặc thực hiện công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án đầu tư do các Ban quản lý dự án hoặc Công ty dự án trực thuộc triển khai thực hiện nhằm đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và chất lượng theo yêu cầu của dự án, công trình.

Ban Kế toán

Thực hiện những công việc về nghiệp vụ chuyên môn tài chính kế toán theo đúng qui định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, nguyên tắc kế toán; Theo dõi, phản ánh sự vận động vốn kinh doanh của Công ty dưới mọi hình thái và cố vấn cho Ban lãnh đạo các vấn đề liên quan, đồng thời tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc (“BTGD”) về chế độ kế toán và những thay đổi của chế độ qua từng thời kỳ trong hoạt động kinh doanh. Cùng với các bộ phận khác tạo nên mạng lưới thông tin quản lý năng động, hữu hiệu.

Ban Tài chính

Tổ chức, quản lý điều hành, kiểm soát hoạt động Tài chính của Công ty chuyên nghiệp, hiệu quả và chuyên môn hóa cao. Đảm bảo thu xếp kịp thời hiệu quả các nguồn vốn, đảm bảo an toàn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; hỗ trợ thu xếp vốn tại các đơn vị thành viên. Đảm bảo phát triển và duy trì niềm tin của cổ đông/ nhà đầu tư vào giá trị, tầm nhìn, chiến lược của doanh nghiệp.

Ban Pháp chế

Tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc về những vấn đề pháp lý liên quan tới hoạt động của Công ty nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật, phòng tránh, ngăn chặn và hạn chế rủi ro pháp lý. Tư vấn, kiểm tra, kiểm soát tính hợp lý đối với các hoạt động của Công ty, bao gồm các phòng ban, các đơn vị quản lý, đơn vị thành viên về những vấn đề pháp lý phát sinh trong quá trình hoạt động, triển khai nhiệm vụ của Công ty.

Đại diện đàm phán pháp lý trong các giao dịch quan trọng theo quy định của Công ty; đại diện tham gia bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty trong các tranh chấp pháp lý.

Ban Kinh doanh và Marketing

Nghiên cứu và phân tích sản phẩm, tìm kiếm thị trường, triển khai các hoạt động kinh doanh bất động sản và các sản phẩm liên quan đến bất động sản của Công ty.

Tiếp cận và thu hút sự quan tâm của khách hàng tiềm năng, thực hiện công tác tiếp thị sản phẩm, chăm sóc khách hàng hiện hữu với mục đích tối ưu hoá doanh số kinh doanh bất động sản, mang lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

Ban Hành chính Nhân sự

Đảm bảo công tác hành chính nhân sự, CNTT và truyền thông nội bộ của Công ty hoạt động hiệu quả, phục vụ tốt nhất mục tiêu kinh doanh của doanh nghiệp.

Ban Hành chính Nhân sự có nhiệm vụ lập phương án và chính sách tuyển dụng nhân viên, trình Hội đồng quản trị phê duyệt hàng năm; Quản lý nhân sự, phụ trách các tổ chức đoàn thể quần chúng, chăm lo đời sống Cán bộ công nhân viên Công ty về bảo hộ lao động; Chịu trách nhiệm tổ chức nhóm hành chính quản trị gồm: văn thư, đánh máy, tiếp tân, lái xe, bảo vệ; Lưu trữ các hồ sơ văn kiện, văn bản, hợp đồng...

Ban Quản lý các dự án

Ban Quản lý dự án là một Bộ phận tập thể, gồm nhiều cá nhân được thành lập bởi Công ty, chủ thể có thẩm quyền nhằm nghiên cứu và thực hiện các hoạt động như: Lập kế hoạch, quản lý và tổ chức, giám sát quá trình, tiến độ thực hiện của dự án và những hoạt động liên quan.

Các Công ty chủ đầu tư dự án

Công ty chủ đầu tư dự án là doanh nghiệp được thành lập để thực hiện một hoặc một vài dự án đầu tư theo hình thức dự án đầu tư có sử dụng đất.

4. Danh sách cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Công ty Cổ phần GLEXHOMES đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103574486 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 12 tháng 03 năm 2009, thay đổi lần thứ 17 ngày 13 tháng 05 năm 2021. Đến thời điểm hiện tại, các quy định hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty

Bảng 2: Thông tin về cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty của Công ty Cổ phần GLEXHOMES tại 08/05/2021

| TT | Tên | Số CMND/CCCD/ Số Giấy ĐKKD | Địa chỉ | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (%) |
|----|-------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|---------------------------------|
| 1 | Vũ Thị Minh Trang | 001187022674 | 25/61 Thịnh Quang, Đông Đa, Hà Nội | 44.225.000 | 58,2% |
| 2 | Vũ Thị Hải Nga | 013216182 | Phú Mỹ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội | 4.275.000 | 5,6% |
| 3 | Ngô Anh Trí | 33060003946 | 14A Lý Nam Đế, Hàng Mã, Hoàn Kiếm, Hà Nội | 20.038.181 | 26,4% |
| | | | | 68.538.181 | 90,2% |

Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

4.3. Cơ cấu cổ đông

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 08/05/2021

| TT | Phân loại cổ đông | Số lượng cổ đông | Số cổ phần sở hữu | Tỷ lệ (%) |
|-----------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|
| I | Trong nước | 07 | 76.000.000 | 100% |
| 1 | Tổ chức | - | - | - |
| 2 | Cá nhân | 07 | 76.000.000 | 100% |
| II | Nước ngoài | - | - | - |
| 1 | Tổ chức | - | - | - |
| 2 | Cá nhân | - | - | - |
| | Tổng cộng | 07 | 76.000.000 | 100% |

Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

5.1. Danh sách công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 31/03/2021

GLEXHOMES có 03 công ty con cụ thể ở bảng sau:

Bảng 4: Danh sách công ty con của Công ty Cổ phần GLEXHOMES

| TT | Tên công ty | Giấy CNĐKDN | Địa chỉ | Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính | Vốn điều lệ đã đăng ký (tỷ đồng) | Vốn điều lệ thực góp (tỷ đồng) | Tỷ lệ sở hữu của GLEXHOMES (%) |
|----|---|--|--|---|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn | Số 0309554684 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/11/2009 | 800 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản | 300 | 300 | 60 |
| 2 | Công ty cổ phần H2H Hà Nội | Số 0107751760 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/03/2017 | 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, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản | 150 | 150 | 60 |
| 3 | Công ty cổ phần đầu tư thương mại Hà Sơn | Số 0500580599 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/07/2008 | Số nhà 299 Nguyễn Khoái, Phường Thanh Lương, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội | Xây dựng nhà các loại, kinh doanh sắt thép xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu Công nghiệp | 200 | 200 | 60 |

Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

5.2. Danh sách công ty mẹ nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm tại ngày 31/03/2021

Tại ngày 31/03/2021 và đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần GLEXHOMES không có Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Các mảng hoạt động kinh doanh chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Cổ phần GLEXHOMES bao gồm: *Quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông đô thị; Quản lý vận hành nhà chung cư; Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản.* Đầu tư và phát triển các dự án bất động sản, cung cấp các dịch vụ bất động sản như Dịch vụ tư vấn quản lý dự án, tư vấn chiến lược marketing truyền thông, tư vấn bán hàng, tư vấn tài chính dự án... Các dự án phát triển bất động sản được phát triển trực tiếp bởi GLEXHOMES hoặc các công ty dự án là công ty con thuộc GLEXHOMES. Bảng dưới đây liệt kê một số dự án trọng điểm mà GLEXHOMES và hệ thống các công ty con đang triển khai thực hiện và/hoặc dự kiến chuẩn bị đầu tư trong thời gian tới:

| TT | Tên dự án | Lĩnh vực kinh doanh | Chủ đầu tư | Mô tả chi tiết |
|----|---------------------|-------------------------------|---|--|
| 1 | Dự án Hà Sơn Tower | Đầu tư & phát triển dự án BĐS | CTCP Đầu tư thương mại Hà Sơn – công ty con | <p>Dự án: Nhà ở hỗn hợp đa chức năng</p> <p>Vị trí: Mặt đường QL32;</p> <p>Quy mô dự án: 560 căn hộ, 25 tầng (3 hầm+ 25 tầng) trên diện tích đất 6.156 m²</p> <p>Tổng mức đầu tư cả VAT: không vượt quá 921.016 triệu đồng</p> <p>Doanh thu dự kiến: khoảng 1.100 tỷ đồng</p> <p>Tiến độ thực hiện: Quý 3/2021 hoàn thành các thủ tục pháp lý và bắt đầu triển khai bán hàng chính thức</p> |
| 2 | Dự án khu dân cư An | Đầu tư & phát | CTCP Xuất nhập | Diện tích: 109,73 ha |

| | | | | |
|---|------------------------|---|--|--|
| | Long Nam Sài Gòn | triển dự án BĐS | khẩu tổng hợp Nam Sài Gòn | <p>Vị trí: xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An</p> <p>Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 3.541 tỷ đồng (cả VAT)</p> <p>Doanh thu dự kiến: khoảng 7.600 tỷ đồng (cả VAT)</p> <p>Sản phẩm:</p> <p>-Thấp tầng: 3.518 lô / 40,52ha</p> <p>-Cao tầng: 5 tòa / 9,93 ha</p> <p>Tiến độ thực hiện: đang thực hiện giải phóng mặt bằng; dự kiến bán hàng chính thức vào năm 2023</p> |
| 3 | Dự án Pienza Riverside | Quản lý bán hàng và tư vấn marketing truyền thông | Công ty Cổ phần Tập đoàn Pienza Việt Nam – đối tác của GLEXHOMES | <p>Vị trí: Phường Chiềng An, Tp Sơn La</p> <p>Tổng diện tích: 22,4ha</p> <p>Chức năng chính: khu nhà liên kề, shop house, khu biệt thự, công viên cây xanh, khu thể dục thể thao, thương mại,...</p> <p>Hiện trạng: chủ đầu tư đã hoàn thành xong cảnh quan hạ tầng và đang triển khai bán hàng; GLEXHOMES phối hợp triển khai các hoạt động marketing</p> |

Một số hình ảnh tại các dự án tiêu biểu của Công ty:

6.1.1. Dự án Thành phố Giao lưu (Khu nhà ở cao tầng CT2)



- **Vị trí:** 234 Phạm Văn Đồng, Hà Nội
- **Tổng diện tích:** 34.636 m² thuộc khu đô thị có diện tích 97ha (theo quyết định giao đất của UBND thành phố Hà Nội số 3823/QĐ-UB ban hành ngày 18/6/2014), đã hoàn thiện bàn giao.
- **Sản phẩm:** 07 tòa chung cư, 1.963 căn hộ
- **Tiến độ:** Đã hoàn thành

6.1.2. Dự án An Bình City



- **Vị trí:** 234 Phạm Văn Đồng, P. Cổ Nhuế 1, Q.Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội
- **Tổng diện tích:** 44.324 m²
- **Sản phẩm:** 08 toà chung cư, 2.732 căn hộ
- **Tiến độ:** Đã hoàn thành

6.1.3. Dự án An Bình Plaza



- **Vị trí:** 99 Trần Bình, Nam Từ Liêm, HN
- **Quy mô:** 1 tòa nhà hỗn hợp cao 31 tầng nổi, 3 tầng hầm
- **Tổng diện tích:** 5.596 m²
- **Sản phẩm:** 286 căn hộ, 168 condotel
- **Tiến độ:** Đã hoàn thiện và đang trong quá trình bàn giao

6.1.4. Dự án Hà Sơn Tower



- **Vị trí:** khu Đông Gạc, thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội
- **Tổng diện tích:** 6.156 m²
- **Sản phẩm:** 560 căn hộ chung cư và khu thương mại dịch vụ gần 5.000 m²
- **Tiến độ:** Đang thực hiện

6.1.5. Khu dân cư An Long Nam Sài Gòn



- **Vị trí:** xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
- **Tổng diện tích:** 109 ha
- **Sản phẩm:** 3.300 căn liền kề, 142 căn biệt thự và tổ hợp nhà ở tái cư và hỗn hợp cao tầng khác
- **Tiến độ:** Đang thực hiện

6.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Bảng 5: Cơ cấu Doanh thu theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Riêng

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2019 | | Năm 2020 | | Quý I/2021 | |
|---|-----------------------|------------|------------------------|------------|--------------------|------------|
| | Doanh thu | %DTT | Doanh thu | %DTT | Doanh thu | %DTT |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 4.329.906.900 | 6,63 | 500.955.943.693 | 87,17 | - | - |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà | 55.194.128.670 | 84,58 | 69.046.061.025 | 12,02 | 138.968.553 | 100 |
| Doanh thu khác | 5.733.715.089 | 8,79 | 4.650.969.652 | 0,81 | - | - |
| Tổng cộng | 65.257.750.659 | 100 | 574.652.974.370 | 100 | 138.968.553 | 100 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Bảng 6: Cơ cấu Doanh thu theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Hợp nhất (*)

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Quý I/2021 | |
|---|------------------------|-------------|
| | Doanh thu | %DTT |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 414.624.570.774 | 99,86% |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà | 579.718.517 | 0,14% |
| Doanh thu khác | - | - |
| Tổng cộng | 415.204.289.291 | 100% |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

(*) Công ty có 03 (ba) công ty con từ quý I/2021

Doanh thu thuần năm 2020 của GLEXHOMES đạt 574.652.974.370 đồng tăng 781% so với năm 2019. Trong đó, Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản có sự tăng trưởng đáng kể nhất từ 4.329.906.900 đồng năm 2019 lên 500.955.943.693 đồng năm 2020. Doanh thu từ hoạt động bất động sản năm 2020 tăng đột biến là do việc ghi nhận doanh thu từ thực hiện bàn giao sản phẩm tại dự án Khu nhà ở cao tầng CT2 – Thành phố Giao lưu. Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà tăng từ 55.194.128.670 đồng năm 2019 lên 69.046.061.025 đồng năm 2020. Mức tăng không đáng kể nhưng vì năm 2020 có sự tăng đột biến về doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản nên tỷ trọng Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà trên tổng doanh thu thuần giảm xuống còn 12,2% so với 84,6% năm 2019. Mức doanh thu khác thay đổi không đáng kể lần lượt là 5.733.715.089 đồng và 4.650.969.652 đồng.

Trong Quý I/2021, GLEXHOMES thực hiện các hoạt động M&A để sở hữu 03 công ty con đang là chủ đầu tư phát triển các dự án tại Hà Nội và Long An. Theo đó, kết quả kinh doanh hợp nhất trong Quý I/2021 của GLEXHOMES ghi nhận thêm doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty con - Công ty cổ phần H2H Hà Nội, đạt 414.624.570.774 đồng, chiếm 99,86% doanh thu hợp nhất Quý I/2021.

Bảng 7: Cơ cấu Lợi nhuận gộp theo loại hình sản phẩm/dịch vụ - Riêng

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2019 | Năm 2020 | Quý I/2021 |
|--|----------------------|------------------------|--------------------|
| Lợi nhuận gộp từ đầu tư, kinh doanh bất động sản | -1.015.409.786 | 115.120.949.710 | - |
| Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ | 1.408.009.362 | -807.460.348 | 138.968.553 |
| Lợi nhuận gộp khác | 5.733.715.089 | 4.650.969.652 | - |
| Tổng cộng | 6.126.314.665 | 118.964.519.014 | 138.968.553 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Bảng 8: Cơ cấu Lợi nhuận gộp theo loại hình sản phẩm/dịch vụ – Hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Quý 1/2021 |
|--|------------------------|
| Lợi nhuận gộp từ đầu tư, kinh doanh bất động sản | 152.809.593.362 |
| Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ | -230.379.018 |
| Lợi nhuận gộp khác | - |
| Tổng cộng | 152.579.214.344 |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Tương tự cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp năm 2020 tăng mạnh, là do ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản khi thực hiện chuyển nhượng sản phẩm tại dự án Khu nhà ở cao tầng CT2 – Thành phố Giao lưu, lợi nhuận gộp từ hoạt động bất động sản đạt hơn 115 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ giảm từ 1.408.009.362 đồng năm 2019 thành -807.460.348 đồng. Lợi nhuận gộp khác thay đổi không đáng kể tương ứng 5.733.715.089 đồng và 4.650.969.652 đồng.

Do Quý I/2021, GLEXHOMES bắt đầu ghi nhận doanh thu hợp nhất sau khi hoàn thành quá trình M&A một số công ty con hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên lợi nhuận gộp hợp nhất trong Quý I/2021 đạt 152.579.214.344 đồng trong đó chủ yếu là lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty con.

6.2. Nguyên vật liệu

6.2.1. Nguồn nguyên vật liệu và sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Do đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh – bất động sản, nên các yếu tố đầu vào của Công ty chủ yếu là quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, và đầu vào cho các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất. Các nhà cung cấp chủ yếu cho nguồn lực đầu vào của Công ty là các đối tác tư vấn thiết kế, giám sát, các nhà thầu thi công và các đối tác cung cấp mặt bằng cho các dự án (các hộ gia đình, các tổ chức sở hữu quỹ đất mà Công ty hướng tới đầu tư, ...).

Bảng 9: Một số đối tác cung cấp hàng hoá, dịch vụ tiêu biểu cho Công ty

| TT | Nhà cung cấp | Quốc Gia | Sản phẩm/ Dịch vụ |
|----|--|----------|--|
| 1 | Công ty Cổ phần Confitech Tân Đạt | Việt Nam | Thi công xây lắp, xây dựng công trình |
| 2 | Công ty Cổ phần Fountech | Việt Nam | Cọc thí nghiệm |
| 3 | Công ty Cổ phần tư vấn và xây dựng Constech Việt Nam | Việt Nam | Tư vấn xây dựng: thiết kế bản vẽ thi công, lập dự toán |

| TT | Nhà cung cấp | Quốc Gia | Sản phẩm/ Dịch vụ |
|----|---|----------|-------------------|
| 4 | Công ty Cổ phần Coninco công nghệ xây dựng và môi trường | Việt Nam | Tư vấn giám sát |
| 5 | Công ty Cổ phần Hawee cơ điện | Việt Nam | Hệ thống cơ điện |
| 6 | Công ty Cổ phần Cơ điện xây dựng – thiết bị công nghiệp Hà Đô | Việt Nam | Hệ thống cơ điện |
| 7 | Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Gelexim | Việt Nam | Thang máy |

Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

6.2.2. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu đến doanh thu, lợi nhuận

Đối với yếu tố đầu vào là quỹ đất, nhờ có đội ngũ nhân sự phát triển dự án giàu kinh nghiệm và nhạy bén với thị trường, Công ty có được quyền khai thác, sử dụng các quỹ đất tại các vị trí đắc địa với chi phí hợp lý. Thời gian và chi phí làm thủ tục triển khai dự án cũng được tiết giảm tối đa nhờ quy trình phối hợp chặt chẽ, thông suốt trong từng giai đoạn phát triển dự án như xin chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch và thiết kế, cấp giấy phép xây dựng dự án. Đối với các yếu tố đầu vào là các dịch vụ chuyên nghiệp như tư vấn xây dựng - thiết kế, giám sát, các nhà thầu thi công, cung cấp thiết bị, chi phí vệ sinh bảo trì, kỹ thuật, bảo vệ ..., sự biến động của các yếu tố này sẽ có tác động đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty do các yếu tố này chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu giá thành. Để hạn chế sự biến động của các chi phí này, Công ty đã tạo dựng được các mối quan hệ hợp tác bền vững và lâu dài với các nhà cung cấp trong quá trình triển khai các dự án của Công ty, qua đó đàm phán ký kết được các hợp đồng cung cấp dịch vụ với giá cả hợp lý.

6.3. Chi phí sản xuất

Chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty trong các năm gần nhất được trình bày trong bảng dưới đây:

Bảng 10: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty giai đoạn 2019 – Quý 1/2021 – Riêng

Đơn vị tính: đồng

| TT | Lĩnh vực | Năm 2019 | | Năm 2020 | | Quý I/2021 | |
|----|-------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|---------------|-------------|
| | | Giá trị | Tỷ lệ %/DTT | Giá trị | Tỷ lệ %/DTT | Giá trị | Tỷ lệ %/DTT |
| 1 | Giá vốn hàng bán | 54.898.583.978 | 89,96% | 455.688.455.356 | 79,30% | - | 0,0% |
| 2 | Chi phí tài chính | 46.684.267.520 | 76,50% | 11.040.205.354 | 1,92% | 2.877.419.909 | 2070,55% |
| 3 | Chi phí bán hàng | 118.635.352 | 0,19% | - | 0,00% | - | 0,0% |

| TT | Lĩnh vực | Năm 2019 | | Năm 2020 | | Quý I/2021 | |
|----|------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|---------------|----------------------|------------------|
| | | Giá trị | Tỷ lệ %/DTT | Giá trị | Tỷ lệ %/DTT | Giá trị | Tỷ lệ %/DTT |
| 4 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 8.962.795.094 | 14,69% | 8.005.081.907 | 1,39% | 5.384.612.872 | 3.874,70% |
| 5 | Tổng chi phí | 110.664.281.944 | 181,34% | 474.733.742.617 | 82,61% | 8.262.032.781 | 5.945,25% |

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng quý I/2021 của GLEXHOMES

Bảng 11: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty giai đoạn 2019 – Q1/2021 – Hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

| TT | Lĩnh vực | Quý I/2021 | |
|----|------------------------------|------------------------|---------------|
| | | Giá trị | Tỷ lệ %/DTT |
| 1 | Giá vốn hàng bán | 262.625.074.947 | 63,25% |
| 2 | Chi phí tài chính | 2.877.419.909 | 0,69% |
| 3 | Chi phí bán hàng | 17.605.803.944 | 4,24% |
| 4 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 18.612.731.653 | 4,48% |
| 5 | Tổng chi phí | 301.721.030.453 | 72,67% |

Nguồn: BCTC tự lập hợp nhất quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Trong cơ cấu chi phí của Công ty, giá vốn hàng bán vẫn chiếm tỉ trọng cao nhất so với doanh thu thuần với lần lượt giá trị là 79,3% năm 2020 và 84,1% năm 2019. Giá vốn năm 2020 tăng mạnh so với năm 2019 do doanh thu năm 2020 tăng mạnh. Trong khi đó, chi phí tài chính năm 2020 có sự sụt giảm so với năm 2019. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng khá nhỏ trên tổng chi phí và biến động ổn định qua các năm.

Tại báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2021, do ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản từ công ty con nên tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần chiếm đến 63,3% dẫn đến chi phí bán hàng cũng tăng đạt 17.605.803.944 đồng; chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lên khi hợp nhất báo cáo tài chính trong khi chi phí tài chính ghi nhận tại báo cáo tài chính hợp nhất bằng với chi phí tài chính tại báo cáo tài chính riêng cho thấy các khoản chi phí tài chính phát sinh chủ yếu liên quan đến các khoản vay nợ của công ty mẹ GLEXHOMES.

6.4. Trình độ công nghệ

Nhận thức công nghệ ngày càng có vai trò quan trọng trong mọi mặt của đời sống đặc biệt khi thế giới đang trải qua khủng hoảng dịch bệnh Covid -19, GLEXHOMES luôn chú trọng tới việc áp dụng công nghệ thông tin, kỹ thuật hiện đại vào các hoạt động kinh doanh của mình để tối

ưu hoá năng lực sản xuất cũng như hiệu quả kinh doanh.

Năng lực thiết kế tối ưu:

- Ý tưởng thiết kế của các dự án đều được GLEXHOMES tích lũy kinh nghiệm sau thời gian hoạt động trong lĩnh vực bất động sản cũng như huy động từ các đơn vị thiết kế có uy tín trong nước.
- Việc triển khai ý tưởng thiết kế do các đơn vị nhà thầu xây lắp có mối quan hệ lâu năm với Công ty và dày dặn kinh nghiệm thực hiện.

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Đối với lĩnh vực bất động sản, trên cơ sở nghiên cứu, khảo sát thị trường và tìm kiếm cơ hội đầu tư, Công ty không ngừng tìm kiếm những cơ hội để gia tăng quỹ đất và đa dạng hoá sản phẩm phù hợp với nhu cầu của từng phân khúc khách hàng. Đồng thời, Công ty cũng lựa chọn các đơn vị tư vấn thiết kế có uy tín trong nước để có được những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng địa điểm, khu vực, tạo nên sức hút ấn tượng của mỗi dự án và nâng cao năng lực cạnh tranh của dự án cũng như của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Đối với lĩnh vực bất động sản, bên cạnh các dự án đã đi vào bàn giao và hoạt động như: An Bình Plaza, Khu đô thị Thành phố Giao lưu, ... GLEXHOMES đang tiếp tục nghiên cứu phương án thiết kế và thi công dự án Khu dân cư An Long – Nam Sài Gòn, Hà Sơn Tower, ...

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Để bảo đảm chất lượng sản phẩm, dịch vụ đồng nhất và ổn định, Công ty đã soạn thảo và ban hành hơn 75 quy trình, quy chế kiểm soát chặt chẽ hoạt động tại từng bộ phận phòng ban trong Công ty. Trên cơ sở bộ quy trình ban hành, công tác đấu thầu, lựa chọn đối tác, các nhà cung cấp cũng được tiến hành cẩn thận, tuân thủ các tiêu chuẩn về kỹ thuật, thẩm mỹ bảo đảm uy tín về chất lượng công trình đã cam kết với khách hàng.

6.7. Hoạt động Marketing

Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, GLEXHOMES luôn chú trọng đến hoạt động Marketing, nhằm tối ưu hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện tại, hoạt động marketing của Công ty chú trọng đến việc nghiên cứu thị trường, quảng bá thương hiệu và chăm sóc khách hàng.

Hoạt động nghiên cứu thị trường: Hiện nay, hoạt động nghiên cứu thị trường do Ban Kinh doanh – Marketing phụ trách. Bên cạnh đó, Ban Kinh doanh – Marketing cũng thực hiện việc theo dõi, thống kê, phân tích và nghiên cứu những biến động có thể ảnh hưởng đến giá bán sản phẩm nhằm hỗ trợ Ban điều hành Công ty đưa ra những quyết định phù hợp với từng thời điểm sản xuất kinh doanh, đảm bảo hiệu quả hoạt động của Công ty.

Hoạt động quảng bá thương hiệu: GLEXHOMES cũng đã tạo dựng được một vị thế vững

vàng trong ngành bất động sản từ chính chất lượng sản phẩm dịch vụ của mình với bộ nhận diện thương hiệu được thiết kế riêng và đặc trưng của GLEXHOMES.

Hoạt động chăm sóc khách hàng: Bộ phận chăm sóc khách hàng thuộc Ban Kinh doanh – Marketing có trách nhiệm hỗ trợ khách hàng thực hiện các thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà; tiếp nhận các thông tin từ phía khách hàng về thiết kế, sửa chữa, ...; liên hệ với các phòng ban, đơn vị để giải quyết các ý kiến của khách hàng; bảo vệ quyền lợi của khách hàng sau khi thanh lý hợp đồng và tiếp tục các chương trình chăm sóc, tri ân khách hàng.

6.8. Nhãn hiệu thương mại

- Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần GLEXHOMES
- Tên viết tắt: GLEXHOMES
- Logo Công ty:



Ở thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần GLEXHOMES đang tiến hành nộp hồ sơ đăng ký nhãn hiệu thương mại tại Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam.

6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 12: Các hợp đồng lớn đã thực hiện và được ký kết của GLEXHOMES trong năm 2019, 2020 và tính đến Quý I năm 2021

| TT | Tên Hợp đồng | Giá trị | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu vào | Sản phẩm, dịch vụ đầu ra | Các đối tác tham gia | Các điều khoản quan trọng | Chi theo thực tế |
|----|---|---|------------------|---------------------|---|--|---|---|--|
| 1 | Thi công sửa chữa phục vụ công tác bảo hành của Chủ đầu tư tại tòa 27A1, 27A2, 27A3, tầng hầm và sân vườn ngoài nhà- Dự án Green Star | - Hợp đồng nguyên tắc - Giá trị Hợp đồng bằng tổng Giá trị các đợt thanh toán của Hợp đồng | 08/04/2019 | 24 tháng | Yêu cầu sửa chữa các hư hỏng của công trình trong thời gian bảo hành của Chủ đầu tư | Hoàn thành sửa chữa các hư hỏng được Chủ đầu tư xác nhận | Công ty CP xây dựng phát triển nhà đẹp An Thịnh | - Giá trị thanh toán được xác định từng đợt theo khối lượng công việc hoàn thành theo tháng do Bên B thực hiện thực tế. - Định kỳ thanh toán 01 tháng/1 lần đến 97% công việc hoàn thành. 100% sau khi hết hạn BH hoặc có BLBH. - Giá trị hợp đồng được xác định theo tổng giá trị các đợt thanh toán của Hợp đồng. | Năm 2019: 1.446.715.216 đồng Năm 2020: 4.188.989.598 đồng |
| 2 | Thi công sửa chữa phục vụ công tác bảo hành của Chủ đầu tư tại tòa 21B4&B5 và 21B6&B7- Dự án Green Star | - Hợp đồng nguyên tắc - Giá trị Hợp đồng bằng tổng Giá trị các đợt thanh toán của Hợp đồng | 08/04/2019 | 24 tháng | Yêu cầu sửa chữa các hư hỏng của công trình trong thời gian bảo hành của Chủ đầu tư | Hoàn thành sửa chữa các hư hỏng được Chủ đầu tư xác nhận | Công ty CP sản xuất và xây dựng Tân Hà Thành | - Giá trị thanh toán được xác định từng đợt theo khối lượng công việc hoàn thành theo tháng do Bên B thực hiện thực tế. - Định kỳ thanh toán 1 tháng/1 lần đến 97% công việc hoàn thành 100% sau khi hết hạn BH hoặc có BLBH. - Giá trị hợp đồng được xác định theo tổng giá trị các đợt thanh toán của Hợp đồng. | Năm 2019: 1.597.906.773 đồng Năm 2020: 5.281.787.793 đồng |

| TT | Tên Hợp đồng | Giá trị | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu vào | Sản phẩm, dịch vụ đầu ra | Các đối tác tham gia | Các điều khoản quan trọng | Chi theo thực tế |
|----|---|---|------------------|---------------------|---|--|---|---|-------------------------------|
| | | | | | đầu tư | | | | |
| 3 | Thi công sửa chữa phục vụ công tác bảo hành của Chủ đầu tư tại 04 tòa và khu vực tầng hầm của 04 tòa A1, A2, A7, A8 thuộc Chung cư An Bình City | - Hợp đồng nguyên tắc - Giá trị Hợp đồng bằng tổng Giá trị các đợt thanh toán của Hợp đồng | 10/01/2020 | 12 tháng | Yêu cầu sửa chữa các hư hỏng của công trình trong thời gian bảo hành của Chủ đầu tư | Hoàn thành sửa chữa các hư hỏng được Chủ đầu tư xác nhận | Công ty CP xây dựng phát triển nhà đẹp An Thịnh | - Giá trị thanh toán được xác định từng đợt theo khối lượng công việc hoàn thành theo tháng do Bên B thực hiện thực tế. - Định kỳ thanh toán 1 tháng/1 lần đến 97% công việc hoàn thành 100% sau khi hết hạn BH hoặc có BLBH. - Giá trị hợp đồng được xác định theo tổng giá trị các đợt thanh toán của Hợp đồng. | Năm 2020: 79.438.190 đồng |
| 4 | Thi công sửa chữa phục vụ công tác bảo hành của Chủ đầu tư tại 04 tòa và khu vực tầng hầm của 04 tòa A3, A4, A5, A6 thuộc Chung cư An Bình City | - Hợp đồng nguyên tắc - Giá trị Hợp đồng bằng tổng Giá trị các đợt thanh toán của Hợp đồng | 10/01/2020 | 12 tháng | Yêu cầu sửa chữa các hư hỏng của công trình trong thời gian bảo hành của Chủ đầu tư | Hoàn thành sửa chữa các hư hỏng được Chủ đầu tư xác nhận | Công ty CP sản xuất và xây dựng Tân Hà Thành | - Giá trị thanh toán được xác định từng đợt theo khối lượng công việc hoàn thành theo tháng do Bên B thực hiện thực tế. - Định kỳ thanh toán 01 tháng/1 lần đến 97% công việc hoàn thành. 100% sau khi hết hạn BH hoặc có BLBH. - Giá trị hợp đồng được xác định theo tổng giá trị các đợt thanh toán của Hợp đồng. | Năm 2020: 178.515.020 đồng |

| TT | Tên Hợp đồng | Giá trị | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu vào | Sản phẩm, dịch vụ đầu ra | Các đối tác tham gia | Các điều khoản quan trọng | Chi theo thực tế |
|----|--|-----------------|------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------------|---|---|------------------|
| | | | | | đầu tư | | | | |
| 5 | Hợp đồng chuyển nhượng diện tích thương mại dịch vụ số 140420/HĐCNDTTMDV | 547.723.606.234 | 14/04/2020 | Đến 18/05/2020 | | Chuyển nhượng diện tích thương mại | Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | Chuyển nhượng Diện tích thương mại thuộc Dự án thành phần khu nhà ở cao tầng CT2 khu đô thị Thành phố giao lưu. Giá trị chuyển nhượng 547.723.606.234 đồng. | |
| 6 | Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 01/2018/GRS-ABSC v/v quản lý vận hành cụm chung cư Green Stars, 234 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội | 53.743.183.606 | 07/06/2018 | 33 tháng | | Dịch vụ quản lý vận hành | Ban Quản trị cụm nhà chung cư Green Stars | Thực hiện dịch vụ quản lý vận hành cụm chung cư Green Stars Thời gian thực hiện hợp đồng 33 tháng (theo hợp đồng và phụ lục) Phí quản lý vận hành cố định là 990.279.000 đồng/tháng, phí không cố định là 490.249.474 đồng/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). | |
| 7 | Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 542/2019/GELEXIMCO-ABSC v/v quản lý vận hành khu chung cư An Bình City, 242 đường Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội | 73.489.660.517 | 01/05/2019 | 24 tháng | | Dịch vụ quản lý vận hành | Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP | Thực hiện dịch vụ quản lý vận hành cụm chung cư An Bình City Thời gian thực hiện hợp đồng 24 tháng (theo hợp đồng và phụ lục) Phí quản lý vận hành cố định là 2.639.366.761 đồng /tháng, phí không cố định là 144.333.091 đồng/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT) | |

| TT | Tên Hợp đồng | Giá trị | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu vào | Sản phẩm, dịch vụ đầu ra | Các đối tác tham gia | Các điều khoản quan trọng | Chi theo thực tế |
|----|--|-----------------|------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|--|--|------------------|
| 8 | Hợp đồng cho thuê khai thác vận hành bể bơi số 552/2018/HĐKT | 4.500.000.000 | 14/05/2018 | 5 năm | | | Cho thuê bể bơi Công ty CP XNK Tổng hợp Việt Hàn và Công ty CP Thiết bị Công nghệ Bể bơi thông minh | Cho thuê khai thác vận hành bể bơi Thời hạn hợp đồng 05 năm Giá cho thuê 900.000.000 đồng/năm (đã bao gồm thuế GTGT), 02 năm điều chỉnh tăng từ 5%-10% theo giá thị trường | |
| 9 | Hợp đồng cho thuê vị trí số THL 67/01/2020/HĐTVT cho thuê vị trí lắp đặt hệ thống quảng cáo truyền thông | 1.096.000.000 | 08/04/2020 | 24 tháng | | | Cho thuê vị trí lắp đặt quảng cáo CN Công ty CP Quảng cáo truyền thông Thiên Hy Long Việt Nam | Cho thuê vị trí lắp đặt hệ thống quảng cáo truyền thông là màn hình LED và Digital Frame. Thời hạn cho thuê 24 tháng Giá cho thuê 548.000.000 đồng/năm (đã bao gồm VAT) | |
| 10 | Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1218/ABSC-PICENZA/2018 ký ngày 06/12/2018. | 312.500.000.000 | 06/12/2018 | | | | Công ty Cổ phần Tập đoàn Picenza Việt Nam | Nội dung hợp tác kinh doanh xây dựng dự án “Khu phố Châu Âu bên bờ Sông Cầu” do công ty Cổ phần Tập đoàn Picenza làm chủ đầu tư. | |
| 11 | Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 686/ABSC-PICENZA/2019 ký ngày 15/10/2019. | 332.810.000.000 | 15/10/2019 | | | | Công ty Cổ phần Tập đoàn Picenza Việt Nam | Nội dung hợp tác kinh doanh xây dựng dự án “Khu phố đô thị số 1 tại phường Chiềng An, thành phố Sơn La” do công ty Cổ phần Tập đoàn Picenza làm chủ đầu tư. | |

| TT | Tên Hợp đồng | Giá trị | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu vào | Sản phẩm, dịch vụ đầu ra | Các đối tác tham gia | Các điều khoản quan trọng | Chi theo thực tế |
|----|--|---|------------------|---------------------|--------------------------------------|---|---|---|------------------|
| 12 | Hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ tại khu chung cư An Bình City số 01052019/ABCT/MLS/2019 | 9.080.966.400 | 01/05/2019 | 12 tháng | Dịch vụ bảo vệ Chung cư An Bình City | | Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Minh Long | Nhận cung cấp dịch vụ bảo vệ tại chung cư An Bình City Thời hạn thực hiện hợp đồng 12 tháng Đơn giá 19.000 đồng/giờ (chưa bao gồm thuế GTGT) | |
| 13 | Hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ tại khu chung cư Green Stars số 15052020/ABGS/MLS/2019 | 4.961.088.000 | 16/05/2020 | 12 tháng | Dịch vụ bảo vệ Chung cư Green Stars | | Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Minh Long | Nhận cung cấp dịch vụ bảo vệ tại chung cư An Bình City Thời hạn thực hiện hợp đồng 12 tháng Đơn giá 18.000 đồng/giờ, tổng 34 chốt bảo vệ (chưa bao gồm thuế GTGT) | |
| 14 | Hợp đồng dịch vụ số 0102.1/2021/ GLEXHOMES-PICENZA | 1,2% trên giá trị hợp đồng mua bán nhà không bao gồm VAT tại Dự án khu đô thị số 1 phường Chiềng An, thành phố Sơn La | 01/02/2021 | 12 tháng | | Quản lý bán hàng và tư vấn marketing truyền thông | Công ty Cổ phần Tập đoàn Picenza Việt Nam | | |

Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 02 năm gần nhất và quý gần nhất

**Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh của GLEXHOMES
năm 2019, 2020 và Quý I năm 2021 - Riêng**

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2019 | Năm 2020 | % tăng giảm | Quý I/2021 |
|--|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|
| Tổng giá trị tài sản | 2.203.574.935.864 | 992.300.538.785 | -54,97% | 1.097.982.267.509 |
| Vốn chủ sở hữu | 846.465.041.027 | 876.915.097.616 | 3,60% | 882.868.477.151 |
| Doanh thu thuần | 61.024.898.643 | 574.652.974.370 | 841,67% | 138.968.553 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 8.332.630.628 | 112.122.509.974 | 1245,58% | 7.441.724.419 |
| Lợi nhuận khác | 5.027.968.601 | 3.916.858.803 | -22,10% | - |
| Lợi nhuận trước thuế | 13.360.599.229 | 116.039.368.777 | 768,52% | 7.441.724.419 |
| Lợi nhuận sau thuế | 10.688.479.383 | 85.450.056.589 | 699,46% | 5.953.379.535 |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | - | 64,37% | - | - |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân | 1,27% | 9,92% | - | 0,67% |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh của GLEXHOMES Quý I năm 2021 - Hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Quý 1/2021 |
|--|-------------------|
| Tổng giá trị tài sản | 2.013.276.428.367 |
| Vốn chủ sở hữu | 1.234.381.647.614 |
| Doanh thu thuần | 415.204.289.291 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 129.644.208.457 |
| Lợi nhuận khác | - |
| Lợi nhuận trước thuế | 129.644.208.457 |
| Lợi nhuận sau thuế | 101.167.608.824 |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 57.986.401.226 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 43.181.207.598 |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu | 8,2% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | - |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Tình hình kết quả hoạt động kinh doanh của GLEXHOMES năm 2020 rất khả quan với mức lợi nhuận trước thuế tăng 768,5% tương ứng là 116.039.368.777 đồng so với 13.360.599.229 đồng của năm 2019. Điều này có được là do trong năm 2020, doanh thu tăng mạnh từ hoạt động kinh doanh bất động sản khi thực hiện chuyển nhượng sản phẩm tại dự án Khu nhà ở cao tầng CT2 – Thành phố Giao lưu.

Tuy nhiên, tổng giá trị tài sản của GLEXHOMES tại thời điểm cuối năm 2020 giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2019. Có sự chênh lệch tài sản đáng kể như vậy là do trong năm 2020, các khoản Phải thu khác dài hạn giảm đáng kể như: thu tiền đặt cọc từ việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội, đặt cọc để tham gia hợp tác kinh doanh dự án “Chung cư C26-CC1 tại khu đô thị mới Lê Trọng Tấn” theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 22/09/2020 (482,5 tỷ đồng); thu hồi khoản góp vốn hợp tác kinh doanh xây dựng dự án “Khu phố Châu Âu bên bờ Sông Cầu” theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1218/ABSC-PICENZA/2018 ký ngày 06/12/2018 giữa Công ty cổ phần Ngôi Sao An Bình và Công ty cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam (250 tỷ đồng); hàng tồn kho giảm mạnh...

Trong Quý I/2021, GLEXHOMES hợp nhất với các công ty con dẫn đến tổng giá trị tài sản cao gấp 1,83 lần so với tổng tài sản ghi nhận tại báo cáo tài chính riêng; theo đó các chỉ tiêu khác như vốn chủ sở hữu, doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế cũng tăng lên đáng kể khi tiến hành hợp nhất báo cáo tài chính.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

7.2.1. Nhân tố thuận lợi

Các dự án bất động sản đều được triển khai đúng tiến độ đề ra: Sau một thời gian dài đầu tư xây dựng, trong năm 2019 - 2020, một số dự án bất động sản của GLEXHOMES đã được ghi nhận doanh thu, trong đó đáng kể nhất là dự án Thành phố Giao lưu.

Năng lực tài chính mạnh mẽ, khả năng huy động vốn cao: GLEXHOMES có nguồn thu đa dạng từ hoạt động kinh doanh của các công ty con hoạt động trong lĩnh vực bất động sản cũng như các nguồn thu bổ sung ổn định khác từ hoạt động tư vấn marketing, quản lý bán hàng giúp Công ty duy trì khả năng thanh toán tốt. Với năng lực tài chính lành mạnh, GLEXHOMES là khách hàng tổ chức có hệ số tín nhiệm cao tại các ngân hàng hàng đầu của Việt Nam như Vietcombank, MB, ...

Ban lãnh đạo tâm huyết, dày dặn kinh nghiệm: Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đều là những cá nhân đã gắn bó tâm huyết với sự ra đời và phát triển của GLEXHOMES và là những người có kinh nghiệm có lâu năm trong lĩnh vực xây lắp, phát triển và kinh doanh bất

động sản, luôn chủ động tìm kiếm cơ hội đầu tư và ngành nghề kinh doanh mang lại lợi thế cạnh tranh cho GLEXHOMES trong từng giai đoạn phát triển của GLEXHOMES.

7.2.2. Nhân tố khó khăn

Những yếu tố rủi ro từ lạm phát, biến động giá nguyên vật liệu xây dựng như sắt thép, xăng dầu sẽ ảnh hưởng đến chi phí đầu tư của Công ty.

Công tác chuẩn bị đầu tư cho các dự án bất động sản đặc biệt tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh gặp phải nhiều khó khăn khi Nhà nước đang tiến hành thanh tra thủ tục đầu tư tại hàng loạt dự án trên địa bàn thành phố.

Do bất động sản là ngành nghề mang lại lợi nhuận hấp dẫn cũng như nhu cầu về nhà ở và các loại hình bất động sản khác ở Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn phát triển tiềm năng khi thu nhập của người dân tăng lên hàng năm, nên Công ty cũng gặp phải sự cạnh tranh khốc liệt giữa các doanh nghiệp phát triển bất động sản khác.

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của công ty trong ngành

8.1.1. Thương hiệu đã được ghi nhận và đánh giá cao

Tính đến thời điểm hiện tại, GLEXHOMES đã trở thành một trong những doanh nghiệp có uy tín trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản với vốn điều lệ là 760 tỷ đồng và tổng tài sản đạt khoảng 2.223 tỷ đồng. GLEXHOMES triển dự án, không chỉ ở những mét vuông xây dựng mà góp phần kiến tạo cộng đồng nhân văn tiên tiến, có phong cách sống hiện đại với nhiều tiện ích, qua đó tạo nên giá trị sống gia tăng bền vững cho mình và cho xã hội.

Công ty cùng các công ty con và các đơn vị cùng hợp tác phát triển khác hiện đã và đang phát triển nhiều dự án nhà ở và quỹ đất với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng đang triển khai, đã đưa vào sử dụng như: căn hộ, biệt thự, nhà phố, thương mại, văn phòng...; cùng nhiều quỹ đất có vị trí đắc địa tại TP. Hà Nội, Nha Trang, Hải Phòng, Long An... lên đến hơn 2.000 ha.

8.1.2. Lợi thế về vị trí của các dự án

Các dự án mà GLEXHOMES đã và đang phát triển đều có vị trí tại những khu vực trung tâm của các tỉnh, thành phố lớn như: TP. Hà Nội, Nha Trang, Hải Phòng, Long An... Những khu vực dự án này hầu hết đều có dân cư tập trung với mật độ dân số đông, cơ sở hạ tầng hoàn thiện và thuận lợi bao gồm trường học, bệnh viện, dễ dàng kết nối với các khu vực khác trong của thành phố. Một số khu vực, trực giao thông hướng tâm tập trung nhiều dự án của Công ty, kết nối trực tiếp với khu vực trung tâm của thành phố bao gồm: Quận Nam Từ Liêm, trục đường Phạm Văn Đồng, trục đường chính tại cửa ngõ phía Tây, phía Nam TP Hà Nội.

8.1.3. Lợi thế về mạng lưới phân phối và tiêu thụ sản phẩm nhà ở thương mại

Hiện nay, GLEXHOMES đang được đánh giá là một trong những doanh nghiệp phát triển bất

động sản chuyên nghiệp và uy tín tại TP. Hà Nội. Công ty đã và đang phát triển quỹ đất tại các vị trí đắc địa, cung cấp ra thị trường hàng ngàn căn hộ có chất lượng với chất lượng và mức giá hợp lý, được thị trường đánh giá cao. Để có được thành công kể trên, Công ty đã chủ động hợp tác với các sàn giao dịch bất động sản uy tín kết hợp với đội ngũ quản lý bán hàng do chính chủ đầu tư phát triển cho mỗi dự án.

Đặc biệt với quy mô dự án lớn, sản phẩm đa dạng, Công ty đã triển khai chiến lược mở rộng kênh phân phối; đồng thời liên kết với các đại lý phân phối bất động sản hàng đầu thị trường Việt Nam để cùng giới thiệu sản phẩm đến khách hàng trên các tỉnh thành cả nước.

8.1.4. *Đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm và nguồn hỗ trợ tài chính mạnh*

Hiện nay, GLEXHOMES đã xây dựng được một đội ngũ có tay nghề cao, chuyên nghiệp về phát triển và quản lý dự án; quản trị tài chính; xây dựng được quy trình và hệ thống theo chuẩn mực quốc tế, luôn hướng tới một môi trường làm việc năng động và hiệu quả.

Văn hóa của Công ty đã trải qua một quá trình và đã trở thành giá trị cốt lõi rất rõ nét, đó là: con người GLEXHOMES (Tâm huyết – Chính trực – Thấu cảm – Niềm tin); chất lượng sản phẩm và dịch vụ tốt; và phát triển bền vững. Đây là ba yếu tố then chốt; là chìa khóa của sự thành công, giúp sớm hiện thực được sứ mệnh, hoài bão của GLEXHOMES.

Đội ngũ nhân viên của GLEXHOMES luôn mong muốn có được nhiều cơ hội học hỏi từ cộng đồng, xã hội và khách hàng. Công ty tin rằng, với việc không ngừng cải tiến, không ngừng nâng cao tính chuyên môn, mạnh mẽ áp dụng công nghệ trong việc phát triển sản phẩm, Công ty sẽ là một mắt xích quan trọng trong việc kết nối các kỹ thuật tiên tiến từ nước ngoài với trong nước, góp phần xóa bỏ sự cách biệt sản phẩm, nâng cao sự nhận biết của người tiêu dùng.

8.2. *Triển vọng phát triển của ngành*

Mặc dù dịch COVID-19 đã và đang gây ra nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp bất động sản nói riêng nhưng Việt Nam đã có các biện pháp kiểm soát tốt dịch bệnh và từng bước phục hồi nền kinh tế. Do vậy, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn có những tăng trưởng tích cực, thanh khoản thị trường có những cải thiện rõ rệt. Điều này được hỗ trợ đáng kể bởi những dấu hiệu tích cực của nền kinh tế bao gồm:

8.2.1. *Trợ lực của các doanh nghiệp*

Trước tiên là các sáng kiến tích cực của Chính phủ nhằm hỗ trợ sự hồi phục của thị trường bất động sản. Thứ hai là các ngân hàng đã đồng loạt hạ lãi suất trong một nỗ lực của Chính phủ và hệ thống ngân hàng nhằm hỗ trợ doanh nghiệp gặp khó khăn. Theo đó, các doanh nghiệp bất động sản có thể vay vốn với lãi suất có lợi và khách hàng mua nhà của các doanh nghiệp này có thể được hưởng lãi suất vay mua nhà tốt.

Cụ thể, Chính phủ đang đẩy nhanh đầu tư vào cơ sở hạ tầng bao gồm tháo gỡ những nút thắt

liên quan đến các dự án theo hình thức đối tác công tư (PPP). Điều này có thể giúp ngành cơ sở hạ tầng bắt đầu hồi phục sau khi trầm lắng trong 3 năm qua. Sự trầm lắng trong lĩnh vực này là do thiếu khung pháp lý toàn diện cho các dự án PPP, phản ứng của dư luận liên quan đến giá vé và phương thức quản lý (đặc biệt là thu phí đường bộ) không hợp lý và những cuộc thanh tra đối với những giao dịch không hợp lệ trong quá khứ.

Môi trường pháp lý tại TP. Hà Nội được nhận định là đã nói lỏng hơn, do vậy quá trình phê duyệt những dự án bất động sản mới và quá trình xin giấy phép xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể sẽ được tái khởi động ở một số dự án. Ngoài ra, khả năng giảm lãi suất cũng là một biện pháp hỗ trợ các doanh nghiệp gặp khó khăn có thể đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của mình. Theo ABS đánh giá, hiện phương pháp phổ biến nhất mà các ngân hàng thương mại sử dụng để hỗ trợ khách hàng vay vốn là giảm lãi suất cho vay từ 1-2% so với mặt bằng lãi suất hiện tại trong thời gian ân hạn là 3-9 tháng. Trên thực tế, các doanh nghiệp phải chứng minh bị ảnh hưởng của dịch bệnh để đủ điều kiện được hỗ trợ. Tuy nhiên hỗ trợ từ các ngân hàng thương mại có vai trò quan trọng trong việc cứu các doanh nghiệp khỏi phá sản và giúp giữ ổn định nguồn thu nhập cho một số lượng lớn người lao động. Từ đó giúp nhu cầu mua nhà không giảm mạnh do tình trạng thất nghiệp và suy giảm thu nhập như đề cập trên đây. Ngoài ra, lãi suất giảm đồng nghĩa với việc lãi suất vay mua nhà sẽ thấp hơn; hỗ trợ nhu cầu mua nhà trong ngắn hạn.

Dựa vào những yếu tố trên, thị trường bất động sản được dự báo có triển vọng tiếp tục tăng trưởng tốt trong năm 2021.

8.2.2. Các nền tảng vĩ mô tích cực vẫn tiếp tục hỗ trợ tăng trưởng

8.2.2.1. Tình hình vĩ mô chuyển biến tốt

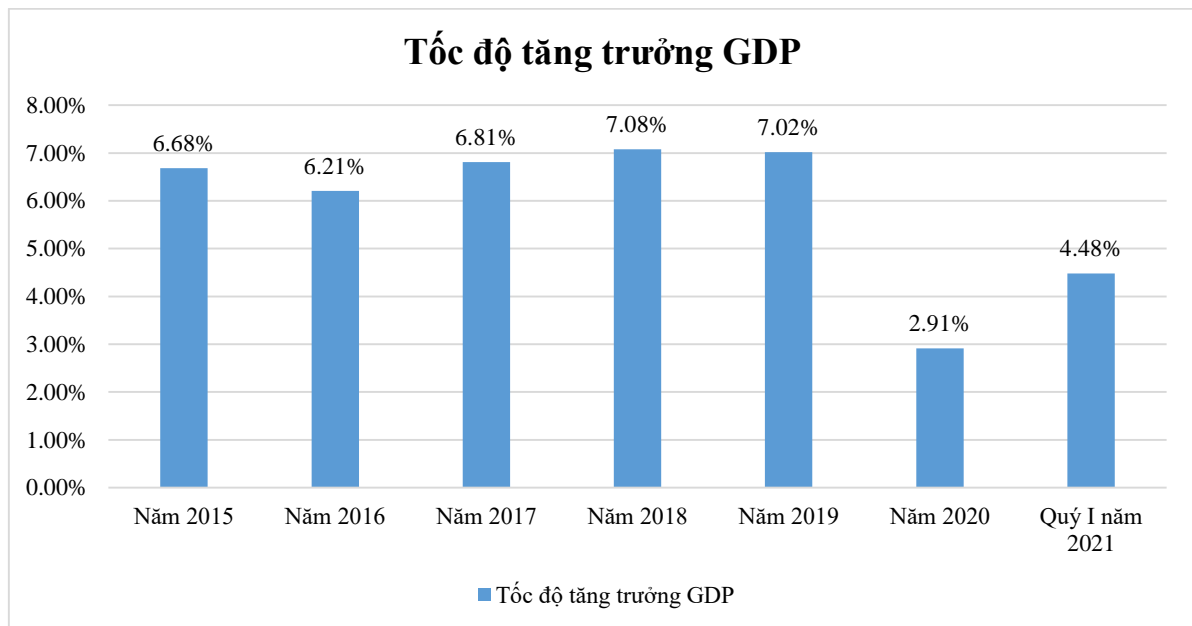
Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2020 ước tính tăng 4,48% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng thấp nhất của quý IV các năm trong giai đoạn 2011-2020. Dịch Covid-19 được kiểm soát chặt chẽ, nền kinh tế từng bước hoạt động trở lại trong điều kiện bình thường mới, Hiệp định thương mại tự do Việt Nam và EU có hiệu lực từ ngày 01/8/2020 đã tạo động lực cho nền kinh tế nên GDP quý IV/2020 tăng trưởng khởi sắc so với quý III/2020, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,69% so với cùng kỳ năm trước; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,60%; khu vực dịch vụ tăng 4,29%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 1,07%. Về sử dụng GDP quý IV/2020, tiêu dùng cuối cùng tăng 1,48% so với cùng kỳ năm trước; tích lũy tài sản tăng 5,29%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 15,25%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 14,83%.

GDP năm 2020 tăng 2,91% (Quý I tăng 3,68%; quý II tăng 0,39%; quý III tăng 2,69%; quý IV tăng 4,48%), tuy là mức tăng thấp nhất của các năm trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trong bối

cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam với mức tăng trưởng năm 2020 thuộc nhóm cao nhất thế giới. Điều này cho thấy tính đúng đắn trong chỉ đạo, điều hành khôi phục kinh tế, phòng chống dịch bệnh và sự quyết tâm, đồng lòng của toàn bộ hệ thống chính trị, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; sự nỗ lực, cố gắng của người dân và cộng đồng doanh nghiệp để thực hiện có hiệu quả mục tiêu “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế - xã hội”.

Đến quý I/2021, GDP ước tính tăng 4,48% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng 3,68% của quý I/2020. Từ cuối tháng 01/2021 đến đầu tháng 03/2021, dịch Covid-19 diễn biến phức tạp tại một số địa phương, ảnh hưởng tiêu cực tới tình hình kinh tế - xã hội cả nước, kết quả tăng trưởng quý I/2021 cho thấy sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt, kịp thời của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và sự nỗ lực của các cấp, các ngành, người dân và doanh nghiệp để tiếp tục thực hiện hiệu quả mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế”. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,16%, đóng góp 8,34% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6,3%, đóng góp 55,96%; khu vực dịch vụ tăng 3,34%, đóng góp 35,70%.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2015-2020 và Quý I năm 2021



Nguồn: Tổng cục Thống kê

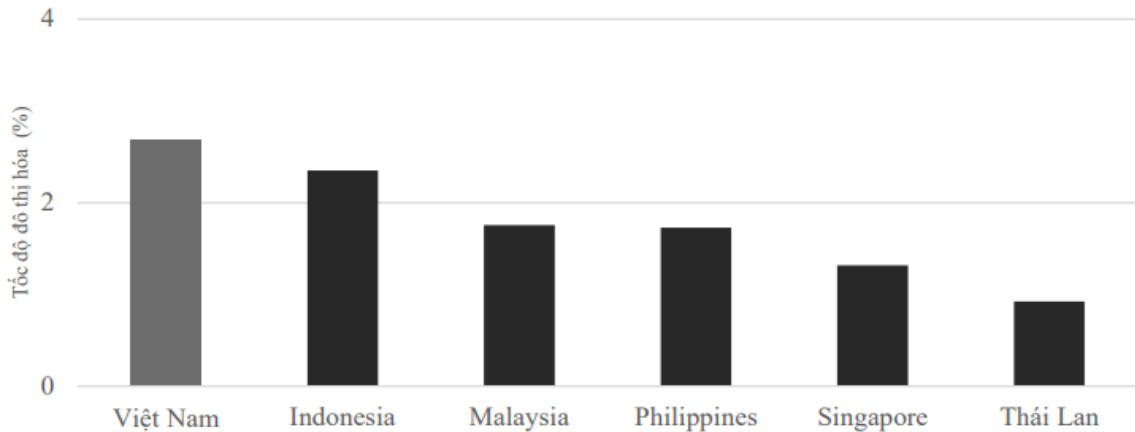
8.2.2.2. Tốc độ tăng trưởng dân số và quá trình đô thị hóa nhanh

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,02%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50%, là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có BĐS nhà ở.

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, Việt Nam là quốc gia có mức độ đô thị hóa tăng trưởng hàng

năm, đạt tỷ lệ 35,9% trong năm 2018, 36,5% trong năm 2019 và đạt 37,2% trong năm 2020. Tuy mức độ đô thị hóa của Việt Nam thấp hơn nhiều so với các quốc gia trong khu vực nhưng tốc độ đô thị hóa của Việt Nam lại thuộc nhóm dẫn đầu. Dưới tác động của đô thị hóa, sự chuyển dịch của người lao động từ nông thôn ra thành thị để làm việc sẽ là bàn đạp thúc đẩy nhu cầu sở hữu nhà ở tăng mạnh hơn trong các năm tiếp theo, đặc biệt tại hai đô thị lớn là TP. HCM và Hà Nội.

Hình 3: Tốc độ đô thị hóa của Việt Nam so với các quốc gia trong khu vực



Nguồn: Ngân hàng thế giới

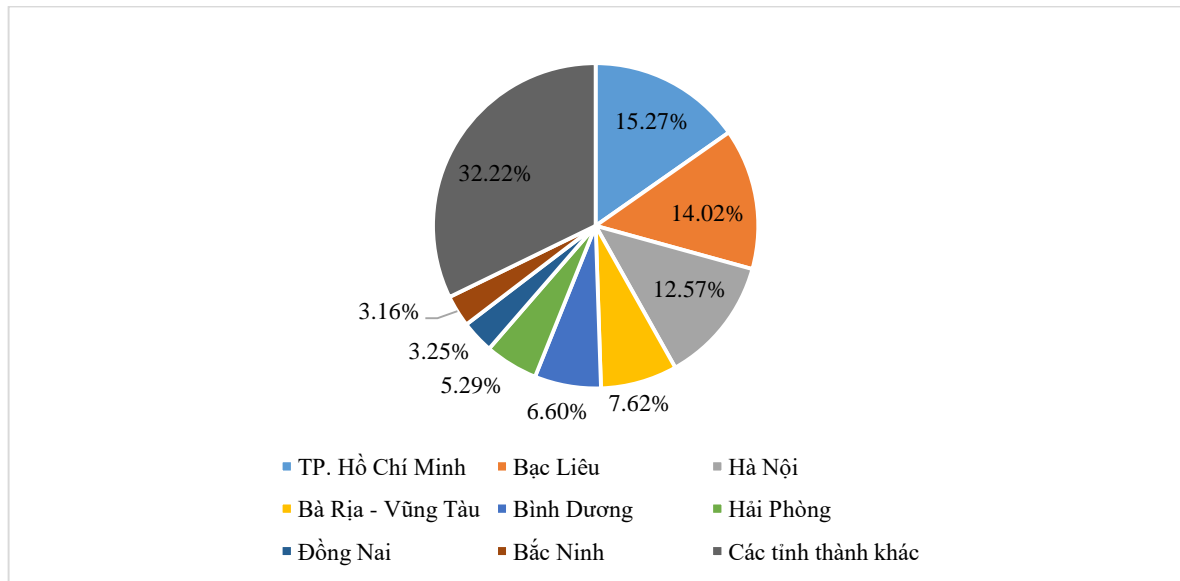
8.2.2.3. FDI tăng mạnh

Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 20/12, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam bao gồm vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và vốn góp mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đã đạt 38 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm 2018. Đây cũng là con số cao nhất trong vòng 10 năm gần đây. Điểm nổi bật trong năm 2019, là đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần có xu hướng tăng mạnh và chiếm tỷ trọng ngày càng lớn trong tổng vốn FDI. Cụ thể, nếu như năm 2017 đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần chiếm 17,2% tổng vốn đăng ký, năm 2018 chiếm 27,9% tổng vốn đăng ký, đến năm 2019 đã chiếm 40,7% tổng vốn đăng ký. Trong đó, lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư 3,88 tỷ USD, chiếm 10,2% tổng vốn đầu tư đăng ký năm 2019, và tiếp tục thuộc nhóm ngành thu hút dẫn đầu chỉ sau Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo. Tuy nhiên đến năm 2020 có 6.141 lượt GVMCP của nhà ĐTNN (giảm 37,6% so với cùng kỳ), tổng giá trị vốn góp 7,47 tỷ USD (giảm 51,7% so với cùng kỳ). Cơ cấu giá trị góp vốn, mua cổ phần trong tổng vốn đầu tư cũng giảm so với cùng kỳ năm 2019 (từ 40,7% trong năm 2019 xuống 26,2% trong năm 2020).

Hà Nội là một là thủ đô - trung tâm kinh tế của cả nước với nền tảng chính trị, xã hội ổn định, các ngành kinh tế phát triển nhanh chóng, lực lượng lao động dồi dào và có chất lượng chuyên môn cao. Theo Tổng cục thống kê, Hà Nội tiếp tục nằm trong nhóm địa phương dẫn đầu về thu

hút FDI của cả nước. Tính chung cả các dự án cấp phép mới và điều chỉnh tăng vốn, tổng vốn FDI vào Hà Nội trong năm 2020 đứng đầu thứ 03 nước và đạt gần 3,6 tỷ USD chiếm 12,6 tổng vốn đầu tư. TP Hồ Chí Minh vươn lên dẫn đầu với tổng vốn đăng ký đạt 4,36 tỷ USD, chiếm 15,3% tổng vốn đầu tư (trong đó đầu tư theo phương thức GVMCP chiếm tỷ trọng lớn, chiếm 72,9% tổng vốn đầu tư của Thành Phố). Bạc Liêu đứng thứ hai với 1 dự án lớn có vốn đầu tư 4 tỷ USD, chiếm 14% tổng vốn đầu tư đăng ký. Trong đó, mức vốn FDI đăng ký đầu tư vào bất động sản (“BDS”) trong năm 2020 đạt gần 4,2 tỷ USD, chiếm 14,6% tổng vốn đăng ký mới.

Hình 4: Tỷ trọng vốn FDI theo địa phương năm 2020



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

Tháng 01/2019, Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) chính thức có hiệu lực, đã và đang mở ra cơ hội tăng trưởng vốn đầu tư FDI cho Việt Nam. Tính đến cuối năm 2019, 9 nước thành viên CPTPP (trừ Peru) đã đầu tư vào Việt Nam khoảng 123 tỷ USD, chiếm gần 37% tổng vốn FDI đăng ký, là con số có ý nghĩa lớn đối với thu hút FDI của Việt Nam.

Sự gia tăng nguồn vốn FDI vào Việt Nam đồng nghĩa với việc gia tăng các công ty có vốn đầu tư nước ngoài mới hoạt động tại Việt Nam, lực lượng lao động từ nông thôn ra thành phố, cộng với sự tăng trưởng lực lượng lao động và chuyên gia từ nước ngoài hỗ trợ cho nhu cầu về nhà ở. Dòng vốn FDI sẽ kích thích thị trường BĐS bằng 2 cách:

Hỗ trợ trực tiếp cho nhu cầu BĐS Công nghiệp: Lượng vốn FDI được tập trung nhiều nhất vào lĩnh vực sản xuất vốn có nhu cầu sử dụng quỹ đất lớn. Các nhà máy cần những diện tích đất phù hợp và điều này đã giúp thúc đẩy nhu cầu cho các BĐS công nghiệp, đặc biệt là trong các KCN tọa lạc xung quanh những thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Hỗ trợ gián tiếp cho nhu cầu BĐS Nhà ở và Thương mại: Việc tăng cường đầu tư nước ngoài

và nhu cầu phát triển cho các công ty nước ngoài thành lập tại Việt Nam sẽ thúc đẩy việc gia tăng nhu cầu đối với căn hộ văn phòng, căn hộ cho thuê và căn hộ để ở. Đối tượng mua tiềm năng cho những phân khúc này sẽ là các công ty nước ngoài có nhu cầu thuê căn hộ cho các chuyên gia nước ngoài đang sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhiều khách hàng nước ngoài sẽ được khuyến khích sở hữu một căn hộ tại Việt Nam thay vì đi thuê, đặc biệt là khi giá bán căn hộ tại Việt Nam khá hợp lý so với các nước trong khu vực lân cận và Luật Nhà ở sửa đổi cho phép người nước ngoài, Việt kiều sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

8.2.2.4. Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi

Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu BĐS tại Việt Nam, kỳ vọng cho sự tăng trưởng đáng kể của thị trường BĐS cả nước nói chung và thị trường TP Hà Nội nói riêng được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu BĐS để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua BĐS. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu BĐS của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường BĐS Việt Nam.

8.2.2.5. Tập trung phát triển cơ sở hạ tầng đô thị

Chính phủ tiếp tục khởi động một số dự án cơ sở hạ tầng trọng yếu như các tuyến đường vành đai, hệ thống cầu, sân bay, v.v... đã giúp kết nối tốt hơn giữa các khu vực, các vùng cũng như hình thành các khu đô thị ngoài trung tâm và các khu đô thị vệ tinh; từ đó kích thích tiềm năng tăng trưởng của thị trường BĐS.

8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Bảng 15: Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của một số doanh nghiệp tiêu biểu trong ngành năm 2020

Đơn vị tính: Nghìn đồng

| Chỉ tiêu | CTCP GLEXHOMES | CTCP Đầu tư Nam Long (NLG) | Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú (VPI) | CTCP Tập đoàn Hà Đô (HDG) |
|--------------------|----------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Tổng Tài sản | 992.300.538 | 13.642.706.053 | 9.753.391.834 | 13.878.647.735 |
| Doanh thu thuần | 574.652.974 | 2.216.719.170 | 2.164.998.913 | 4.998.577.755 |
| Lợi nhuận sau thuế | 85.450.056 | 850.327.199 | 306.803.782 | 1.253.858.332 |

Nguồn: BCTC kiểm toán (hợp nhất) của các Công ty

8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây khá ổn định và có dấu hiệu tăng trưởng tích cực. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có kinh doanh bất động sản. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban lãnh đạo Công ty định hướng tiếp tục giữ vững hoạt động phát triển dự án và kinh doanh bất động sản trong thời gian tới với nhiều sản phẩm khác nhau như căn hộ truyền thống, nhà phố, nhà liền kề, nhà phố kinh doanh, biệt thự song lập,... nhằm đa dạng hóa nguồn cung cấp cho thị trường. Ban lãnh đạo Công ty cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Công ty đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề mà Công ty đang tham gia đầu tư, phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong công ty

Bảng 16: Tình hình lao động của GLEXHOMES tại thời điểm 31/12/2019, 31/12/2020, và 31/03/2021

| TT | Cơ cấu | 31/12/2019 | | 31/12/2020 | | 31/03/2021 | |
|----------|--------------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | | Số lượng (người) | Tỷ lệ (%) | Số lượng (người) | Tỷ lệ (%) | Số lượng (người) | Tỷ lệ (%) |
| 1 | Phân theo trình độ | | | | | | |
| | Lao động có trình độ đại học trở lên | 62 | 66% | 59 | 66% | 51 | 92% |
| | Lao động có trình độ trung cấp | 12 | 13% | 12 | 13% | 2 | 4% |
| | Lao động có trình độ khác | 20 | 21% | 19 | 21% | 2 | 4% |
| 2 | Phân loại theo giới tính | | | | | | |
| | Nam | 64 | 68% | 61 | 68% | 31 | 53% |
| | Nữ | 30 | 32% | 29 | 32% | 24 | 41% |
| 3 | Phân loại theo thời gian | | | | | | |
| | Lao động thường xuyên | 88 | 94% | 84 | 93% | 55 | 100% |
| | Lao động thời vụ | 6 | 6% | 6 | 7% | 0 | 0% |
| | Tổng cộng | 94 | 100% | 90 | 100% | 55 | 100% |

Nguồn: Công ty cổ phần GLEXHOMES

9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

9.2.1. Chính sách lương thưởng, trợ cấp

Công ty luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ cam kết với người lao động theo quy định pháp luật và Hợp đồng lao động đã ký. Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động, các chế độ liên quan đến người lao động như trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, trợ cấp ốm đau, thai sản ... đều được Công ty thực hiện đầy đủ, đảm bảo thời gian chi trả đúng quy định.

Cụ thể:

-Đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và đảm bảo tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành. Mức lương bình quân đầu người của người lao động tại GLEXHOMES năm 2020 đạt 13.165.000 đồng/người/tháng, nhìn chung thu nhập của người lao động được cải thiện qua từng năm.

-Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ, chính sách

theo quy định pháp luật hiện hành.

- Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công đóng góp cho Công ty.
- Có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động gây ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín của Công ty.
- Ngoài ra, Công ty đảm bảo chi trả đầy đủ các khoản thưởng trong các dịp lễ tết, tổ chức các chương trình du lịch, khám sức khỏe định kỳ tại cơ sở y tế đạt chất lượng.

9.2.2. Chính sách đào tạo

Công ty luôn duy trì chính sách đào tạo hàng năm nhằm nâng cao trình độ đội ngũ lao động toàn công ty. Hình thức đào tạo chủ yếu được thực hiện dưới dạng đào tạo tại chỗ và đào tạo chuyên sâu với nhiều nội dung khác nhau.

Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập, nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.

Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của công ty.

Ngoài ra, người lao động được trang bị trang phục làm việc, trang bị bảo hộ lao động; được tham gia các lớp huấn luyện về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động và phòng tránh các bệnh nghề nghiệp.

10. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu trong danh mục nợ của Tổ chức đăng ký niêm yết

10.1. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu

Để bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh phục vụ phát triển các dự án bất động sản, bên cạnh việc tăng vốn điều lệ, GLEXHOMES cũng đồng thời huy động vốn dưới các hình thức khác như hợp tác đầu tư góp vốn hay vay nợ ngân hàng hoặc phát hành các công cụ nợ (trái phiếu/trái phiếu chuyển đổi,...). Đối với việc huy động vốn dưới hình thức vay nợ, Công ty bảo đảm việc cân nguồn hợp lý sao cho tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu không vượt quá 04 (bốn) lần. Các khoản nợ hiện có hoặc dự kiến bổ sung trong thời gian tới tùy theo nhu cầu vốn cụ thể tại từng thời kỳ sẽ được GLEXHOMES thiết kế với cấu trúc vay phù hợp trong đó các khoản vay nợ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang bằng. Công ty cũng quản lý chặt chẽ các khoản vay và sử dụng vốn đúng mục đích để bảo đảm tính thanh khoản cũng như không vượt quá hệ số nợ/vốn chủ sở hữu đã cam kết. Ngoài ra, do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, phần lớn các dự án bất động sản sẽ được GLEXHOMES giao cho các công ty dự án chịu trách nhiệm quản lý, phát triển và vận hành dự án. Theo đó, việc huy động vốn vay cho từng dự án nhìn chung sẽ được các công ty dự án tự chủ động bố trí cân đối nguồn thực hiện đầu tư.

10.2. Thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của tổ chức đăng ký niêm yết

Trái phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ nợ khác của Tổ chức đăng ký niêm yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

Khi thanh lý tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhằm mục đích giải thể hay phá sản Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán sau các nghĩa vụ nợ đối với người lao động và Nhà nước nhưng trước so với các khoản phân chia cho cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Trong trường hợp giá trị tài sản không đủ để thanh toán các nghĩa vụ nợ và các nghĩa vụ tài chính khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, từng đối tượng cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

11.1.1. Trích khấu hao TSCĐ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Bảng 17: Thời gian khấu hao tài sản cố định

| Loại Tài sản cố định | Thời gian khấu hao |
|-----------------------|--------------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 05 – 25 năm |
| Máy móc, thiết bị | 07 – 10 năm |
| Phương tiện vận tải | 10 năm |
| Thiết bị quản lý | 03 – 06 năm |

Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản là 34 năm.

GLEXHOMES không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

11.1.2. Mức lương bình quân

Mức thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên Công ty trong năm 2020 đạt 13.165.000 đồng/người/tháng, ở mức tương đương với các doanh nghiệp khác trong cùng lĩnh vực.

11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ đến hạn của GLEXHOMES luôn được thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc kế ước tiền vay trong những năm qua. Công ty hiện không có khoản nợ quá hạn chưa được dự phòng.

Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, và các khoản phải trả

và phải nộp khác đã được GLEXHOMES thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

Công ty Cổ phần GLEXHOMES cam kết rằng tính tới thời điểm nộp hồ sơ đăng ký niên yết trái phiếu, GLEXHOMES không có bất kỳ khoản nợ phải trả nào quá hạn trên 01 (một) năm và đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. GLEXHOMES cam kết tuân thủ các quy định khác của pháp luật liên quan đến chứng khoán và thị trường chứng khoán.

11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Các loại thuế, phí, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được GLEXHOMES thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn. Cụ thể các khoản phải nộp theo luật định như sau:

Bảng 18: Các loại thuế Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết phải nộp - Riêng

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/03/2021 |
|------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 | Thuế GTGT hàng bán nội địa | - | - | - |
| 2 | Thu thu nhập doanh nghiệp | - | 17.894.666.837 | 2.142.509.505 |
| 3 | Thuế thu nhập cá nhân | 111.056.104 | - | 219.953.779 |
| 4 | Các loại thuế khác | 104.902.215 | 66.615.809 | 66.615.809 |
| Tổng cộng | | 215.958.530 | 17.961.282.646 | 2.429.079.093 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021 của

GLEXHOMES

Bảng 19: Các loại thuế Tổ Chức Đăng Ký Niên Yết phải nộp - Hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/03/2021 |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | Thuế GTGT hàng bán nội địa | 8.791.991.860 |
| 2 | Thu thu nhập doanh nghiệp | 26.757.850.133 |
| 3 | Thuế thu nhập cá nhân | 253.398.917 |
| 4 | Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 18.323.014 |
| 5 | Các loại thuế khác | 66.615.809 |
| Tổng cộng | | 35.888.179.733 |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ Công ty, theo quy định của pháp luật và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Từ năm 2019 đến năm 2020 GLEXHOMES không có các khoản lỗ kinh doanh, không triển khai hoạt động nghiên cứu phát triển, không có dấu hiệu mất thanh khoản tài chính, do

đó không thực hiện trích lập các quỹ phục vụ các mục đích trên.

11.1.6. Tổng dư nợ vay

Bảng 20: Tình hình dư nợ vay của GLEXHOMES từ 2019 – Quý I năm 2021 - Riêng

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/03/2021 |
|-----------|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| I | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 125.000.000.000 | 12.500.000.000 | 178.701.958.399 |
| | Vay dài hạn đến hạn trả | 125.000.000.000 | 12.500.000.000 | 178.701.958.399 |
| II | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 62.500.000.000 | - | - |
| | Vay dài hạn các bên liên quan | 62.500.000.000 | - | - |
| | Tổng cộng | 187.500.000.000 | 12.500.000.000 | 178.701.958.399 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và báo cáo tài chính tự lập riêng Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Chi tiết các khoản vay theo Báo cáo tài chính riêng:

- Tại ngày 31/12/2020:

Khoản vay Ngân hàng TMCP An Bình – CN Hà Nội: theo Hợp đồng tín dụng số 6312/18/TD-TT/II.24 ngày 28/12/2018: Số tiền vay là 250 tỷ đồng cho mục đích góp vốn hợp tác đầu tư dự án “Khu phố Châu Âu bên bờ Sông Cầu” do Công ty cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1218/ABSC-PICENZA/2018 được ký ngày 06/12/2018 giữa Công ty cổ phần Glexhomes (trước đây là Công ty cổ phần Ngôi Sao An Bình) và Công ty cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam. Thời hạn vay là 30 tháng, lãi suất theo giấy nhận nợ từng lần, lãi và gốc trả đều 03 tháng/lần. Tài sản đảm bảo bao gồm quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên.

- Tại ngày 31/03/2021:

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn là khoản vay tín chấp Tập đoàn Geleximco – CTCP số tiền 178.701.958.399 đồng với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng bổ sung vốn kinh doanh cho GLEXHOMES

Bảng 21: Tình hình dư nợ vay của GLEXHOMES Quý I năm 2021 - Hợp nhất*Đơn vị tính: đồng*

| TT | Chỉ tiêu | 31/03/2021 |
|-----------|--|------------------------|
| I | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 242.701.958.399 |
| | Vay ngắn hạn | 242.701.958.399 |
| II | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 44.592.654.109 |
| | Vay dài hạn các bên liên quan | 44.592.654.109 |
| | Tổng cộng | 287.294.612.508 |

Nguồn: Báo cáo tài chính tự lập hợp nhất Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay tại Báo cáo tài chính tự lập hợp nhất Quý I/2021:

(a) Vay ngắn hạn

Vay từ Tập đoàn Geleximco - CTCP 178.701.958.399 đồng với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng bổ sung vốn kinh doanh cho GLEXHOMES; và vay từ cá nhân là 64.000.000.000 đồng với lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng để thực hiện Dự án An Bình Plaza với hình thức bảo đảm là tín chấp.

(b) Vay dài hạn

Vay từ Tập đoàn Geleximco - CTCP 44.468.904.109 đồng với hình thức bảo đảm là tín chấp với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay 36 tháng để bổ sung vốn kinh doanh cho Công ty CP Nam Sài Gòn; và vay từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong 123.750.000 đồng với lãi suất 11,95%/năm, thời hạn vay 48 tháng để mua ô tô phục vụ Dự án Hà Sơn Tower..

11.1.7 Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 22: Các khoản phải thu các năm 2019, 2020 và Quý I/2021 - Riêng

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/03/2021 |
|-----------|------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| I | Các khoản phải thu ngắn hạn | 281.141.095.569 | 615.235.748.376 | 173.909.520.410 |
| 1 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5.804.241.902 | 4.593.928.786 | 3.729.839.478 |
| 2 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 1.555.152.355 | 1.204.200.366 | 2.474.637.103 |
| 3 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | - | 153.437.638.608 | 153.437.638.608 |
| 4 | Phải thu ngắn hạn khác | 274.428.850.312 | 456.647.129.616 | 14.914.554.221 |
| 5 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (647.149.000) | (647.149.000) | (647.149.000) |
| II | Các khoản phải thu dài hạn | 1.066.894.377.000 | 1.884.377.000 | 2.592.559.568 |
| 1 | Trả trước cho người bán dài hạn | - | - | 40.000.000 |
| 2 | Phải thu dài hạn khác | 1.066.894.377.000 | 1.884.377.000 | 2.552.559.568 |
| | Tổng cộng | 1.348.035.472.569 | 617.120.125.376 | 176.502.079.978 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021 của Công ty Cổ phần GLEXHOMES

Theo Báo cáo tài chính riêng của GLEXHOMES, tại thời điểm 31/12/2020, Công ty có khoản Phải thu cho vay ngắn hạn với Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn số tiền là 153.437.638.608 đồng theo Thỏa thuận ngày 31/12/2020 giữa Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn và Công ty cổ phần GLEXHOMES, Hợp đồng mua bán nợ với BIDV số 20201118/HĐMBN ngày 18/11/2020 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Agribank số 1612/2020/NHN0TL-AMC-HP ngày 16/12/2020.

Khoản Phải thu ngắn hạn khác với Tập đoàn GELEXIMCO – CTCP và Công ty cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam và các khoản phải thu khác tổng cộng là 456.647.129.616 đồng. Khoản phải thu dài hạn bao gồm Phí bảo trì 2% và các khoản phải thu khác tương đương 1.884.377.000 đồng.

Bảng 23: Các khoản phải thu theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2021
Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/03/2021 |
|------------------|------------------------------------|------------------------|
| I | Các khoản phải thu ngắn hạn | 412.540.246.036 |
| 1 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 33.514.339.411 |
| 2 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 3.933.850.103 |
| 3 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 153.437.638.608 |
| 4 | Phải thu ngắn hạn khác | 222.301.566.914 |
| 5 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (647.149.000) |
| II | Các khoản phải thu dài hạn | 117.799.413.535 |
| 1 | Trả trước cho người bán dài hạn | 1.585.520.379 |
| 2 | Phải thu dài hạn khác | 116.213.893.156 |
| Tổng cộng | | 530.339.659.571 |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2021 của Công ty Cổ phần GLEXHOMES

Theo Báo cáo tài chính Hợp nhất của GLEXHOMES, tính đến ngày 31/03/2021, khoản Phải thu ngắn hạn khác có tổng giá trị 222.301.566.914 đồng, trong đó các khoản có giá trị lớn là Ký cược, ký quỹ 25.962.300.000 đồng, tiền phí bảo trì 2% là 10.800.000.000 đồng, phải thu của các cá nhân là 166.134.804.870 đồng bao gồm các khoản tạm ứng cho cá nhân thực hiện thủ tục pháp lý và các công việc khác phục vụ Dự án Hà Sơn Tower. Khoản phải thu dài hạn có khoản Tạm ứng có giá trị lớn với số tiền là 105.722.344.528 đồng.

Bảng 24: Các khoản nợ phải trả các năm 2019, 2020 và Quý I/2021 - Riêng

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/03/2021 |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| I | Nợ ngắn hạn | 1.294.609.894.837 | 115.385.441.169 | 215.113.790.358 |
| 1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 140.824.553.503 | 12.669.050.187 | 7.756.418.967 |
| 2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 2.568.516.751 | 100.540.000 | 1.563.299.595 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 215.958.530 | 17.961.282.646 | 2.429.079.093 |
| 4 | Phải trả người lao động | 708.088.154 | - | 1.162.719.710 |
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 196.706.921.308 | 2.094.381.343 | 2.101.010.573 |
| 9 | Phải trả ngắn hạn khác | 828.585.856.591 | - | 21.399.304.021 |
| 10 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 125.000.000.000 | 70.060.186.993 | 178.701.958.399 |
| 11 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | - | 12.500.000.000 | - |
| II | Nợ dài hạn | 62.500.000.000 | - | - |
| 1 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 62.500.000.000 | - | - |
| Tổng Cộng | | 1.357.109.894.837 | 115.385.441.169 | 215.113.790.358 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021 của Công ty Cổ phần GLEXHOMES

Bảng 25: Các khoản nợ phải trả theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2021

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/03/2021 |
|----------|-----------------------------------|------------------------|
| I | Nợ ngắn hạn | 703.213.315.044 |
| 1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 81.501.945.264 |
| 2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 1.565.192.155 |

| TT | Chỉ tiêu | 31/03/2021 |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 35.888.179.733 |
| 4 | Phải trả người lao động | 1.727.630.175 |
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 2.101.010.573 |
| 8 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 201.857.992.120 |
| 9 | Phải trả ngắn hạn khác | 135.869.406.625 |
| 10 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 242.701.958.399 |
| II | Nợ dài hạn | 75.681.465.709 |
| 1 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 1.041.260.000 |
| 2 | Phải trả dài hạn khác | 30.047.551.600 |
| 3 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 44.592.654.109 |
| | Tổng Cộng | 778.894.780.753 |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2021 của Công ty Cổ phần GLEXHOMES

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất của GLEXHOMES, tại thời điểm 31/03/2021, Công ty có tổng khoản phải trả ngắn hạn khác là 135.869.406.625 đồng, trong đó bao gồm tiền phí bảo trì 2% là 19.296.983.405 đồng, phải trả đối với Tập đoàn GELEXIMCO – CTCP là 51.280.000.000 đồng, phải trả cho các cá nhân là 58.610.747.720 đồng và các khoản phải trả khác là 23.897.625.905 đồng. Trong khi đó, tổng các khoản phải trả dài hạn khác là 30.047.551.600 đồng, bao gồm phải trả cho các cá nhân là 29.467.250.000 đồng và phải trả khác là 580.301.600 đồng.

11.1.8 Hàng tồn kho

**Bảng 26: Tình hình hàng tồn kho của GLEXHOMES
từ năm 2019 – Quý I năm 2021 - Riêng**

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/03/2021 |
|------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | Hàng hóa bất động sản | 470.725.537.613 | 1.890.603.630 | 1.890.603.630 |
| 2 | Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | - | - | 34.667.515 |
| Tổng cộng | | 470.725.537.613 | 1.890.603.630 | 1.925.271.145 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

**Bảng 27: Tình hình hàng tồn kho của GLEXHOMES
Quý I năm 2021 - Hợp nhất**

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/03/2021 |
|------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 1 | Hàng hóa bất động sản | 1.890.603.630 |
| 2 | Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 294.843.322.398 |
| Tổng cộng | | 296.733.926.028 |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Theo Báo cáo tài chính riêng tại 31/12/2020 của GELEXHOMES, số dư hàng tồn kho là 1.890.603.630 đồng, giảm mạnh 99,6% so với thời điểm 31/12/2019 là 470.725.537.613 đồng, nguyên nhân là do Dự án Khu nhà ở cao tầng CT2 – Thành phố Giao lưu hoàn thành việc xây dựng và bàn giao sản phẩm trong năm 2020. Mặt khác, Báo cáo tài chính hợp nhất tại 31/03/2021 ghi nhận hàng tồn kho tăng đáng kể (156%) so với thời điểm 31/12/2020 do hợp nhất chi phí sản xuất kinh doanh dở dang từ Công ty cổ phần H2H Hà Nội. Đây là các chi phí xây dựng của Dự án An Bình Plaza, dự kiến đến cuối năm 2021, Dự án sẽ hoàn thành bán 100% số căn hộ và hoàn thành bàn giao 98% số căn hộ đã bán.

11.1.9 Đầu tư tài chính

**Bảng 28: Tình hình đầu tư tài chính của GLEXHOMES
từ năm 2019 – Quý I năm 2021 - Riêng**

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/03/2021 |
|------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | Cho vay ngắn hạn | - | 153.437.638.608 | 153.437.638.608 |
| 2 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 343.000.000.000 | 343.000.000.000 | 894.000.000.000 |
| Tổng cộng | | 343.000.000.000 | 496.437.638.608 | 1.047.437.638.608 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Chi tiết khoản mục cho vay ngắn hạn của GLEXHOMES:

Tại thời điểm 31/12/2019, Báo cáo tài chính Riêng Công ty cổ phần GLEXHOMES ghi nhận khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty cổ phần thương mại và xây dựng Nam Sơn để bổ sung vốn phục vụ kinh doanh với giá trị 153.437.638.608 đồng, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất cho vay 7,5%.

Chi tiết khoản mục Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của GLEXHOMES:

Tại thời điểm 31/12/2019, Báo cáo tài chính Riêng Công ty cổ phần GLEXHOMES ghi nhận khoản đầu tư tài chính vào Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn với giá trị 343.000.000.000 đồng. Đến thời điểm 31/03/2021, Công ty cổ phần GLEXHOMES đã đầu tư góp vốn vào ba công ty nâng tỷ lệ sở hữu của GLEXHOMES tại các công ty này lên tới 60%: Công ty cổ phần H2H Hà Nội (180 tỷ đồng), Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu tổng hợp Nam Sài Gòn (474 tỷ đồng) và Công ty cổ phần Đầu tư thương mại Hà Sơn (240 tỷ đồng).

**Bảng 29: Tình hình đầu tư tài chính của Công ty Cổ phần GLEXHOMES
Quý I năm 2021 - Hợp nhất**

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/03/2021 |
|------------------|---------------------------------|------------------------|
| 1 | Cho vay ngắn hạn | 153.437.638.608 |
| 2 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 101.322.844.509 |
| 3 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 150.079.982.000 |
| Tổng cộng | | 404.840.465.117 |

Nguồn: Báo cáo tài chính tự lập hợp nhất Quý I năm 2021 của GLEXHOMES

Chi tiết khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tại thời điểm 31/03/2021, Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty cổ phần GLEXHOMES ghi nhận các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Tiền gửi có kỳ hạn 10.000.000.000 tỷ và các khoản đầu tư khác 91.322.844.509 đồng.

Chi tiết khoản mục Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Tại thời điểm 31/03/2021, Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty cổ phần GLEXHOMES ghi nhận các khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác bao gồm: Công ty Cao Việt Mỹ 20.250.000.000 đồng; Công ty cổ phần Sapa Vân Tảo 88.361.805.000 đồng; Công ty cổ phần Giấy An Hòa 11.067.277.000 đồng; Công ty cổ phần GLC Vina 15.110.000.000 đồng; Công ty cổ phần Mai Trang Linh 15.290.900.000 đồng. Đây các khoản đầu tư của các công ty con của GLEXHOMES.

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu
Bảng 30: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty Cổ phần GLEXHOMES năm 2019, 2020

| Các chỉ tiêu | Đơn vị | Năm 2019 | Năm 2020 |
|---|--------|----------|----------|
| 1. Khả năng thanh toán | | | |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn | Lần | 0,60 | 5,51 |
| - Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn | Lần | 0,24 | 5,50 |
| 2. Cơ cấu vốn | | | |
| - Hệ số Nợ/Tổng tài sản | Lần | 0,62 | 0,12 |
| - Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu | Lần | 1,60 | 0,13 |
| 3. Năng lực hoạt động | | | |
| - Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân | Lần | 0,23 | 1,93 |
| - Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân | Lần | 0,02 | 0,36 |
| 4. Khả năng sinh lời | | | |
| - Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | Lần | 0,18 | 0,15 |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân | % | 0,41 | 5,53 |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân | % | 1,27 | 9,92 |

| Các chỉ tiêu | Đơn vị | Năm 2019 | Năm 2020 |
|--|--------|----------|----------|
| - Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần | % | 13,65 | 19,51 |
| - Thu nhập trên cổ phần (EPS) | Đồng | 1.943 | 15.536 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 và 2020 của GLEXHOMES

12. Hội đồng quản trị, Ủy Ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

12.1. Hội Đồng Quản Trị

| Họ tên | Chức danh |
|------------------------|--|
| Ông Ngô Anh Trí | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Nguyễn Yên Dũng | Thành viên HĐQT |
| Ông Vũ Đức Chính | Thành viên HĐQT |
| Bà Vũ Thị Hải Nga | Thành viên Ủy Ban Kiểm toán kiêm thành viên HĐQT không điều hành |
| Bà Nguyễn Thị Minh Hải | Thành viên Ủy ban Kiểm toán kiêm thành viên HĐQT không điều hành |

❖ Ông Ngô Anh Trí – Chủ tịch HĐQT

1. Họ và tên : **Ngô Anh Trí**
2. Giới tính : Nam
3. Ngày tháng, năm sinh : 09/11/1960
4. Nơi sinh : Hưng Yên
5. CCCD/CMND : 033060003946 cấp ngày 21/02/2020 Nơi cấp Cục Cảnh Sát Quản Lý Hành Chính Về Trật Tự Xã Hội
6. Quốc tịch : Việt Nam
7. Dân tộc : Kinh
8. Địa chỉ thường trú : 14A Lý Nam Đế, Hàng Mã, Hoàn Kiếm, Hà Nội
9. Số điện thoại liên lạc : 0913249827
10. Địa chỉ email : trina@geleximco.vn
11. Trình độ học vấn : Đại Học
12. Năng lực chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
13. Quá trình công tác :
 Từ 1983- 1985 : Giáo viên khoa công trình trường Binh chủng quân khu 3
 Từ 1986 - 1998 : Trợ lý công binh Bộ Chỉ huy quân sự Hải Phòng
 Từ 1998 - 2001 : Phó phòng đầu tư xây dựng – Tổng công ty Đông Bắc Bộ quốc phòng
 Từ 2001 - 2003 : Phó Giám đốc công ty đầu tư xây dựng và thương mại, thuộc tổng công ty Đông Bắc

- Từ 2003 - 2005 : Trợ lý phòng kinh tế tổng cục chính trị, Bộ quốc phòng
- Từ 2005 - 2012 : Phó tổng giám đốc thường trực, tập đoàn Nam Cường Hà Nội
- Từ 2012 - nay : Trưởng ban phát triển dự án tại Tập đoàn GELEXIMCO kiêm chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần GLEXHOMES
14. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Chủ tịch HĐQT
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Trưởng ban phát triển dự án GELEXIMCO
16. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : 20.038.181 cổ phần, tương ứng 26,4% VDL.
- Đại diện sở hữu : Không có
17. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
19. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
20. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty : Không có

❖ **Ông Nguyễn Yên Dũng – Thành viên HĐQT**

1. Họ và tên : **Nguyễn Yên Dũng**
2. Giới tính : Nam
3. Ngày tháng, năm sinh : 23/09/1966
4. Nơi sinh : Vĩnh Phúc
5. CCCD/CMND : 026066003027 cấp ngày: 16/06/2020 Nơi cấp: Cục Cảnh Sát Quản Lý Hành Chính Về Trật Tự Xã Hội
6. Quốc tịch : Việt Nam
7. Dân tộc : Kinh
8. Địa chỉ thường trú : Số 5 Đình Lễ, Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội
9. Số điện thoại liên lạc : 0913207957
10. Địa chỉ email : dungny@geleximco.vn
11. Trình độ học vấn : Đại học
12. Năng lực chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
13. Quá trình công tác :
- Từ 1987 - 1993 : Cán bộ kế hoạch tại CTCP tư vấn thiết kế và xây lắp CDC
- Từ 1994 - 1995 : Đi học nâng cao
- Từ 1996 - nay : Hành chính quản trị - Chánh văn phòng tại CTCP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội (Tập đoàn GELEXIMCO)

- Chánh Văn phòng tại GELEXIMCO
- Từ 2020-nay : Thành viên HĐQT Công ty cổ phần GLEXHOMES
14. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên HĐQT
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Chánh văn phòng tại CTCP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội (Tập đoàn GELEXIMCO)
16. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Đại diện sở hữu : Không có
17. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
19. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

❖ **Ông Vũ Đức Chính – Thành viên HĐQT**

1. Họ và tên : **Vũ Đức Chính**
2. Giới tính : Nam
3. Ngày tháng, năm sinh : 23/01/1959
4. Nơi sinh : Thái Bình
5. CCCD/CMND : 011389030 ngày cấp: 08/08/1995 Nơi cấp: CA TP Hà Nội
6. Quốc tịch : Việt Nam
7. Dân tộc : Kinh
8. Địa chỉ thường trú : Số 25/61 Thịnh Quang, Đống Đa, Hà Nội
9. Số điện thoại liên lạc : 0984145858 / 0903230159
10. Địa chỉ email : chinhvd@geleximco.vn
11. Trình độ chuyên môn : Quản lý hành chính nhân sự
12. Quá trình công tác :
- Từ tháng 03/1979 – Tháng 09/1984 : Làm việc trong Quân đội.
- Từ tháng 10/1984 – tháng 01/1992 : Chuyển công tác về Bệnh viện 198 trong lực lượng Công An Nhân Dân
- Từ 1992 - nay : Cán bộ Văn phòng Tập Đoàn GELEXIMCO
- Từ 2020 - nay : Thành viên HĐQT Công ty cổ phần GLEXHOMES
13. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên HĐQT
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Công tác tại Văn phòng Tập Đoàn GELEXIMCO

15. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Đại diện sở hữu : Không có
16. Các cam kết nắm giữ khác : Không có
17. Số cổ phần nắm giữ của người : Bà Vũ Thị Minh Trang là con đẻ ông Vũ Đức Chính, đang
có liên quan : nắm giữ 44.225.000 cổ phần, tương ứng 58,2% VĐL
18. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

❖ **Bà Vũ Thị Hải Nga – Thành viên Ủy ban Kiểm toán kiêm thành viên HĐQT không điều hành**

1. Họ và tên : **Vũ Thị Hải Nga**
2. Giới tính : Nữ
3. Ngày tháng, năm sinh : 15/11/1981
4. Nơi sinh : Thái Bình
5. CCCD/CMND : 013216182 ngày cấp: 03/07/2009 Nơi cấp: CA TP Hà Nội
6. Quốc tịch : Việt Nam
7. Dân tộc : Kinh
8. Địa chỉ thường trú : Phú Mỹ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
9. Số điện thoại liên lạc : 0982074799
10. Địa chỉ email : ngavth@geleximco.vn
11. Trình độ học vấn : Đại học
12. Năng lực chuyên môn : Cử nhân Kế toán
13. Quá trình công tác :
Tháng 6 – Tháng 12/2003 : Làm việc tại Tập đoàn GELEXIMCO - chức vụ: Kế toán viên
Từ 2004 đến nay : Làm việc tại Chi nhánh Công ty CP XNK tổng hợp Hà Nội tại Quảng Ninh - chức vụ: Kế toán trưởng
Từ tháng 4/2020 đến nay : Làm việc tại Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP – chức vụ: Kế toán trưởng kiêm Trưởng ban kế toán
Từ tháng 1/2021 đến tháng 4/2021 : Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Công ty cổ phần GLEXHOMES
Từ tháng 4/2021 đến nay : Thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán Công ty cổ phần GLEXHOMES
14. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán (15/01/2021 – nay)
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Kế toán trưởng kiêm Trưởng ban Kế toán tại GELEXIMCO tại Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP
Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty CP XNK tổng hợp Hà Nội tại Quảng Ninh

16. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : 4.275.000 cổ phần, chiếm 5,6% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu : Không có
17. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
19. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

❖ **Bà Nguyễn Thị Minh Hải - Thành viên Ủy ban Kiểm toán kiêm thành viên HĐQT không điều hành**

1. Họ và tên : **Nguyễn Thị Minh Hải**
2. Giới tính : Nữ
3. Ngày tháng, năm sinh : 27/5/1979
4. Nơi sinh : Hà Nội
5. CCCD : 011975929 ngày cấp: 24/12/2009 Nơi cấp: CA TP Hà Nội
6. Quốc tịch : Việt Nam
7. Dân tộc : Kinh
8. Địa chỉ thường trú : Số 1 Ngõ 37/1 Đông Tác, Kim Liên, Đống Đa, Hà Nội
9. Số điện thoại liên lạc : 0916580828
10. Địa chỉ email : haintm@geleximco.vn
11. Trình độ học vấn : Thạc sĩ
12. Năng lực chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
13. Quá trình công tác :
- Từ tháng 02/2002 – tháng 02/2008 : Làm việc tại Tổng Công ty tư vấn xây dựng dân dụng Việt Nam – chức vụ: Kỹ sư thiết kế kết cấu
- Từ tháng 02/2008 – tháng 09/2012 : Làm việc tại Công ty Cổ phần Giấy An Hòa – chức vụ: Chuyên viên Ban QLDA
- Từ tháng 10/2012 - nay : Làm việc tại Tập đoàn GELEXIMCO – Công ty CP – chức vụ: Trưởng ban Kiểm toán - KSNB
- Từ tháng 1/2021 đến nay : Thành viên Ủy ban kiểm toán Công ty cổ phần GLEXHOMES
14. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên Ủy ban kiểm toán (từ 15/01/2021 – nay)
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Trưởng ban Kiểm toán, Kiểm soát nội bộ tại GELEXIMCO
16. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
 - Đại diện sở hữu : Không có

17. Số cổ phần nắm giữ của người : Không có
có liên quan
18. Lợi ích liên quan đối với Công : Không có
ty
19. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
20. Quyền lợi và mâu thuẫn với : Không có
Công ty

12.2. Ủy ban Kiểm toán

| Họ tên | Chức danh |
|------------------------|---|
| Bà Vũ Thị Hải Nga | Thành viên Ủy ban Kiểm toán kiêm thành viên HĐQT không điều hành |
| Bà Nguyễn Thị Minh Hải | Thành viên Ủy ban Kiểm toán kiêm thành viên HĐQT không điều hành |

- ❖ Bà Vũ Thị Hải Nga – Thành viên Ủy Ban Kiểm toán kiêm thành viên HĐQT không điều hành - thông tin chi tiết tại mục 12.1
- ❖ Bà Nguyễn Thị Minh Hải – Thành viên Ủy Ban Kiểm toán kiêm thành viên HĐQT không điều hành - thông tin chi tiết tại mục 12.1

12.3. Ban Tổng Giám đốc

Hiện tại, Công ty có một (01) Tổng Giám đốc và hai (02) Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

| Họ tên | Chức danh |
|-------------------------|---|
| Ông Trần Nam Trung | Tổng Giám đốc |
| Bà Vũ Thị Chinh | Phó Tổng Giám đốc Tài chính kiêm kế toán trưởng |
| Bà Nguyễn Thị Thu Trang | Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing |

Dưới đây là chi tiết về các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành:

❖ Ông Trần Nam Trung – Tổng Giám đốc

- Họ và tên : **Trần Nam Trung**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng, năm sinh : 21/07/1982
- Nơi sinh : Ninh Bình
- CCCD/CMND : 037082000110 ngày cấp 09/12/2014, nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch : Việt Nam

7. Dân tộc : Kinh
8. Địa chỉ thường trú : Số 39 ngõ 283 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội
9. Số điện thoại liên lạc : 0912292929
10. Địa chỉ email : trungtn@glexhomes.vn
11. Trình độ học vấn : Đại học
12. Năng lực chuyên môn : Kinh tế
13. Quá trình công tác :
- Từ 2010 - 2012 : Phó tổng giám đốc CTCP Thương mại Global Việt Nam
- Từ 2012 - 2016 : Tổng giám đốc CTCP Thương mại Global Việt Nam
- Từ 2016 – nay : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần H2H Hà Nội
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần đầu tư và du lịch Vạn Hương
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hưng Phú Invest
- TGD kiêm CTHĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn
- Giám đốc Công ty Đại Hoàng Long Trung Yên
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Hạ tầng LOD Bắc Việt
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH đầu tư và xây dựng đô thị An Hòa
- Từ 2021 – nay : Tổng Giám đốc Công ty CP GLEXHOMES
14. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Tổng Giám đốc Công ty CP GLEXHOMES (01/01/2021 - nay)
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác :
- Thuộc tập đoàn GELEXIMCO
 - Công ty cổ phần H2H Hà Nội - Chủ tịch HĐQT
 - Công ty cổ phần đầu tư và du lịch Vạn Hương - Chủ tịch HĐQT
 - Công ty Cổ phần Hưng Phú Invest - Chủ tịch HĐQT
 - Công ty cổ phần đầu tư thương mại Hà Sơn - TGD kiêm CTHĐQT
 - Công ty Đại Hoàng Long Trung Yên - Giám đốc
 - Công ty TNHH Hạ tầng LOD Bắc Việt - Chủ tịch HĐQT
 - Công ty TNHH đầu tư và xây dựng đô thị An Hòa - Chủ tịch HĐQT
16. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có

- Đại diện sở hữu : Không có
17. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
19. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
20. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty : Không có

❖ **Bà Vũ Thị Chinh – Phó Tổng Giám đốc Tài chính kế toán kiêm kế toán trưởng**

1. Họ và tên : **Vũ Thị Chinh**
2. Giới tính : Nữ
3. Ngày tháng, năm sinh : 09/08/1975
4. Nơi sinh : Thái Bình
5. CCCD/CMND : 012165967 ngày cấp 24/09/2010, nơi cấp Hà Nội
6. Quốc tịch : Việt Nam
7. Dân tộc : Kinh
8. Địa chỉ thường trú : 803, tòa nhà Hòa Bình Green, ngõ 376 Đường Bưởi, Ba Đình, Hà Nội
9. Số điện thoại liên lạc : 0888981975
10. Địa chỉ email : chinhvt@glexhomes.vn
11. Trình độ học vấn : Đại học
12. Năng lực chuyên môn : Tài chính – Tín dụng
13. Quá trình công tác :
- Từ 2007 - 2011 : Làm việc tại CTCP Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán An Bình – chức vụ: Trưởng BKS nội bộ kiêm Chuyên viên cao cấp phân tích đầu tư
- Từ 2011 – 2015 : Làm việc tại CTCP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội – chức vụ: Chuyên viên tài chính
- Từ 2015 – 2016 : Làm việc tại CTCP Đầu tư Tổng hợp Hà Nội – chức vụ: Kế toán trưởng, Phụ trách tài chính
- Từ 2016 – 2017 : Làm việc tại CTCP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội – chức vụ: Phó Ban kiểm soát nội bộ, Phụ trách tài chính kế toán
- Từ 2017 – tháng 06/2020 : Làm việc tại CTCP Tập đoàn Hà Đô – chức vụ: Giám đốc tài chính
- Từ tháng 07/2020 – tháng 12/2020 : Làm việc tại CTCP Đầu tư Tổng hợp Hà Nội – chức vụ: Phó Tổng giám đốc
- Từ tháng 01/2021 - nay : Làm việc tại CTCP GLEXHOMES – chức vụ: Phó Tổng

- giám đốc tài chính kế toán, kiêm Kế toán trưởng
14. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Phó TGD Tài chính kế toán kiêm Kế toán trưởng
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có
16. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Đại diện sở hữu : Không có
17. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
19. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
20. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty : Không có

❖ **Bà Nguyễn Thị Thu Trang – Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing**

1. Họ và tên : **Nguyễn Thị Thu Trang**
2. Giới tính : Nữ
3. Ngày tháng, năm sinh : 28/09/1979
4. Nơi sinh : Hà Nội
5. CCCD/CMND/Hộ chiếu : B7137570 ngày cấp 12/05/2005, nơi cấp Hà Nội
6. Quốc tịch : Việt Nam
7. Dân tộc : Kinh
8. Địa chỉ thường trú : 19 ngách 153/3 Thanh Nhàn, Hai Bà Trưng, Hà Nội
9. Số điện thoại liên lạc : 0915773368
10. Địa chỉ email : trangntt@glexhomes.vn
11. Trình độ học vấn : Đại học
12. Năng lực chuyên môn : Kinh tế - Ngoại ngữ
13. Quá trình công tác :
- Từ 2005 - 2008 : Trưởng ban Marketing CTCP đầu tư và thương mại hệ thống quốc tế
- Từ 2008 - 2009 : Giám đốc Marketing – trợ lý chủ tịch HĐQT CTCP Tasco (Taric)
- Từ 2009 - 2012 : Giám đốc Marketing CTCP Viettel Venture
- Từ 2012 - 2015 : Giám đốc điều hành CTCP đầu tư và quản lý bất động sản UDIC
- Từ 2015 - 2017 : Giám đốc khối kinh doanh và marketing CTCP ĐTK

- Từ 2017 - 2019 : Trưởng ban kiểm soát – thành viên ban điều hành CTCP Sakuko Việt Nam
- Từ 2020 - nay : Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing CTCP GLEXHOMES
14. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có
16. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Đại diện sở hữu : Không có
17. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
18. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
19. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
20. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty : Không có

13. Tài sản

Bảng 31: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần GLEXHOMES năm 2019, 2020 và Quý I năm 2021 - Riêng

Đơn vị tính: đồng

| TT | Tài sản | 31/12/2019 | | | 31/12/2020 | | | 31/03/2021 | | |
|------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | | Nguyên giá | Khấu hao | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Khấu hao | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Khấu hao | Giá trị còn lại |
| I | Tài sản cố định hữu hình | 19.469.977.520 | 7.359.916.096 | 12.110.061.424 | 14.176.662.656 | 2.707.314.051 | 11.469.348.605 | 14.538.996.837 | 2.861.410.097 | 11.677.586.740 |
| 1 | Nhà cửa, vật kiến trúc | 17.871.237.800 | 5.810.411.259 | 12.060.826.541 | 14.176.662.656 | 2.707.314.051 | 11.469.348.605 | 14.176.662.656 | 2.855.183.535 | 11.321.479.121 |
| 2 | Máy móc và thiết bị | - | - | - | - | - | - | 362.334.181 | 6.226.562 | 356.107.619 |
| 3 | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 1.289.261.957 | 1.289.261.957 | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | Thiết bị, dụng cụ quản lý | 309.477.763 | 260.242.880 | 49.234.883 | - | - | - | - | - | - |
| 5 | Tài sản cố định khác | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| II | Tài sản cố định vô hình | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | Phần mềm máy tính | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| -III | Bất động sản đầu tư | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | Bất động sản đầu tư cho thuê | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tổng Cộng | | 19.469.977.520 | 7.359.916.096 | 12.110.061.424 | 14.176.662.656 | 2.707.314.051 | 11.469.348.605 | 14.538.996.837 | 2.861.410.097 | 11.677.586.740 |

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021 của Công ty Cổ phần GLEXHOMES

Bảng 32: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần GLEXHOMES Quý I năm 2021 - Hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

| TT | Tài sản | 31/03/2021 | | |
|------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | | Nguyên giá | Khấu hao | Giá trị còn lại |
| I | Tài sản cố định hữu hình | 25.755.206.513 | 8.836.286.486 | 16.918.920.027 |
| 1 | Nhà cửa, vật kiến trúc | 14.176.662.656 | 2.855.183.535 | 11.321.479.121 |
| 2 | Máy móc và thiết bị | 231.727.270 | 15.954.545 | 215.772.725 |
| 3 | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 11.105.255.131 | 5.869.859.329 | 5.235.395.802 |
| 4 | Thiết bị, dụng cụ quản lý | 146.561.456 | 6.226.562 | 140.334.894 |
| 5 | Tài sản cố định khác | 95.000.000 | 89.062.515 | 5.937.485 |
| II | Tài sản cố định vô hình | 30.000.000 | 30.000.000 | - |
| III | Bất động sản đầu tư | | | - |
| 1 | Bất động sản đầu tư cho thuê | - | - | - |
| Tổng Cộng | | 25.755.206.513 | 8.836.286.486 | 16.918.920.027 |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2021 của Công ty Cổ phần GLEXHOMES

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

**Bảng 33: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của
Công ty Cổ phần GLEXHOMES năm 2021**

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2021 | |
|--|-----------------|------------------------------|
| | Kế hoạch | % tăng/giảm so với năm trước |
| Doanh thu thuần | 925.147.397.782 | 61% |
| Vốn điều lệ | 760.000.000.000 | 38,18% |
| Lợi nhuận sau thuế | 89.666.978.623 | 4,93% |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 9,69% | - |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ | 11,8% | - |
| Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức | - | - |

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021 của GLEXHOMES

Năm 2021, GLEXHOMES hướng tới tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án, tiến độ bán hàng và tiến độ thu tiền các dự án đang thực hiện. Trong đó, doanh thu hợp nhất năm 2021 của GLEXHOMES dự kiến sẽ được đóng góp chủ yếu từ việc ghi nhận doanh thu tại Dự án An Bình Plaza. Đến hết tháng 5/2021, Dự án đã hoàn thành xong việc xây dựng và đang trong giai đoạn bàn giao. Tính đến thời điểm 15/06/2021, Dự án đã bán được 94% số căn hộ với 95% trong số đó đã hoàn thành bàn giao và ghi nhận doanh thu. Dự kiến đến cuối năm 2021, Dự án sẽ hoàn thành bán 100% số căn hộ và hoàn thành bàn giao 98% số căn hộ đã bán, qua đó đóng góp 94% doanh thu hợp nhất ghi nhận trong năm 2021 của GLEXHOMES, ước tính đạt khoảng 925 tỷ đồng. Theo đó, lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2021 dự kiến đạt 89,67 tỷ đồng. Trong Quý II/2021, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn 210 tỷ lên 760 tỷ để phục vụ hoạt động kinh doanh đảm bảo đạt kế hoạch đề ra.

15. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

- Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS) đã thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần GLEXHOMES do Công ty cung cấp tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần GLEXHOMES đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho ABS và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Chúng tôi nhận thấy Công ty có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, Ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và tâm huyết đối với doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm qua tương đối tốt.
- Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần GLEXHOMES phụ thuộc vào tình hình thị trường của ngành bất động sản. Tuy nhiên chúng tôi đánh giá kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức Công ty đưa ra thực hiện được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do Công ty Cổ phần GLEXHOMES cung cấp, thông tin thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Trái Phiếu không chuyển đổi, không có bảo đảm, không kèm theo chứng quyền.

(Theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng số 54/GCN-UBCK ngày 27/4/2021 của Ủy ban chứng khoán nhà nước đã chấp thuận việc chào bán Trái phiếu của TCPH ra công chúng, trong đó đã chào bán thành công Đợt 1 ngày 17/05/2021)

2. Tên trái phiếu:

Trái phiếu Công ty cổ phần GLEXHOMES

3. Mã trái phiếu: GLH121019

4. Ngày phát hành: 17/05/2021

5. Ngày đáo hạn: 17/05/2024

6. Kỳ hạn trái phiếu

36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày phát hành.

7. Mệnh giá

100.000 VND/01 Trái Phiếu (Một trăm nghìn đồng/ một Trái phiếu)

8. Tổng số chứng khoán niêm yết

5.000.000 (Năm triệu) Trái Phiếu, tương đương 100% tổng số lượng Trái Phiếu đã phát hành đợt 1.

9. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Không có.

10. Xếp hạng tín nhiệm

Không có.

11. Lãi suất

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất cố định 9,5%/năm.

12. Kỳ hạn trả lãi, trả gốc

Kỳ hạn trả lãi (áp dụng chung cho các Trái Phiếu): Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn 06 (sáu) tháng từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn.

Kỳ hạn trả gốc: 36 tháng kể từ ngày phát hành.

13. Mục đích phát hành trái phiếu và kế hoạch sử dụng vốn

13.1. Mục đích sử dụng vốn

Tổ Chức Phát Hành dùng vốn huy động được từ trái phiếu để cho vay công ty con của Tổ Chức Phát Hành là Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn, nhằm thực hiện dự án Khu dân cư An Long, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

13.2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ Trái Phiếu

Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu, sau khi đã khấu trừ các khoản phí, chi phí có liên quan sẽ được Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng cho mục đích dưới đây trên cơ sở bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật, trong đó có pháp luật về môi trường và quản trị doanh nghiệp.

| TT | Mục đích sử dụng vốn | Đợt phát hành | Mã trái phiếu | Số tiền thu được dự kiến từ việc chào bán trái phiếu (đồng) | Số tiền cho vay dự kiến (đồng) | Thời gian giải ngân dự kiến |
|----|---|---------------|---------------|---|--------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Cho vay Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn (“Nam Sài Gòn”) | Đợt 01 | GLH2014001 | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 | Quý II/2021 và/hoặc Quý III/2021 |
| 2 | Cho vay Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn (“Nam Sài Gòn”) | Đợt 02 | GLH2014002 | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 | Quý III/2021 và/hoặc Quý IV/2021 |

Dự kiến sau khi nhận phần vốn vay từ GLEXHOMES, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn sẽ dùng phần vốn này để triển khai thực hiện Dự án Khu dân cư An Long – Nam Sài Gòn tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

a. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án đầu tư: Khu dân cư An Long – Nam Sài Gòn.
- Mục tiêu dự án: Đầu tư hạ tầng khu dân cư.
- Quy mô dự án: Đầu tư trên phần diện tích khoảng 109ha.
- Địa điểm thực hiện dự án: xa Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Diện tích mặt đất: 109 ha.
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu.

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.000.000.000.000 đồng (Hai nghìn tỷ đồng). (Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 27/05/2016; thay đổi lần thứ 03 ngày 03/06/2019);
- Tổng vốn đầu tư dự án (dự kiến điều chỉnh theo Báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn phát hành): 4.011.813.863.066 VNĐ.
- Các chỉ tiêu hiệu quả dự kiến:
 - + NPV: 1.240.127.610.647 đồng
 - + IRR: 29,28%/năm

b. Hồ sơ pháp lý của dự án

- Văn bản số 2250/UBND-KT ngày 05/7/2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc ghi nhận dự án đầu tư của Công ty CP Đức Cao;
- Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 12/01/2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc bổ sung quy hoạch sử dụng đất để thực hiện các dự án cấp bách trên địa bàn tỉnh Long An;
- Văn bản số 1432/UBND-KT ngày 02/05/2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư;
- Thông báo số 195/TB-UBND ngày 24/9/2012 của Ủy ban Nhân dân Huyện Cần Giuộc về việc thu hồi đất để giao cho Công ty Cổ phần Đức Cao đầu tư Khu dân cư, tái định cư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
- Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 13/5/2014 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc ban hành suất đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư; khu dân cư; khu đô thị; các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An;
- Văn bản số 395/UBND-KT ngày 30/01/2015 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc gia hạn thời gian triển khai dự án đầu tư của Công ty Cổ phần Đức Cao;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 6882382884 chứng nhận lần đầu ngày 27/05/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 6882382884 chứng nhận lần đầu ngày 27/05/2016 và chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 07/7/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An;
- Văn bản số 2699/UBND-KT ngày 26/06/2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An về việc triển khai thực hiện kết luận số 164-KL/TU ngày 26/6/2017 của Ban Thường vụ Tỉnh Ủy;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 6882382884 chứng nhận lần đầu ngày 27/05/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 07/7/2017, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 26/11/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An; chứng nhận thay đổi lần thứ 03 ngày 03/06/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An;

- Quyết định số 09/2018/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Long An về việc ban hành Quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà Nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Long An;
- Quyết định số 2120/QĐ-UBND ngày 04/05/2018 của Ủy ban Nhân dân Huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Long - Nam Sài Gòn;
- Quyết định số 6724/QĐ-UBND ngày 05/11/2018 của Ủy ban Nhân dân Huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Long-Nam Sài Gòn, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An – Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn;
- Phương án số 37/PA-BQLDADDTXD ngày 12/11/2018 của Ban quản lý dự án ĐTXD của Ủy ban Nhân dân Huyện Cần Giuộc về Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án Khu dân cư An Long – Nam Sài Gòn do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn đầu tư tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc;
- Văn bản số 2457/UBND-KTTC ngày 27/05/2019 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Long An về việc chỉ đạo liên quan đến dự án Khu dân cư An Long Nam Sài Gòn;
- Quyết định số 891/QĐ-SKHĐT ngày 22/7/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An về việc chấp thuận giãn tiến độ đầu tư, Tiến độ thực hiện dự án sau khi được chấp thuận giãn tiến độ.

c. Tình hình triển khai dự án

- Từ Quý I/2021 đến Quý IV/2021: Giải phóng mặt bằng (số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu chủ yếu được Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu tổng hợp Nam Sài Gòn sử dụng cho mục đích thực hiện giải phóng mặt bằng, phục vụ triển khai Dự án);
- Từ Quý I/2022 đến Quý IV/2023: Triển khai thi công, xây dựng;
- Từ Quý I/2024 đến Quý IV/2026: Bàn giao;
- Từ Quý IV/2022 đến Quý IV/2026: Triển khai bán hàng, kinh doanh.

13.3. Tình hình sử dụng vốn thực tế đến thời điểm hiện tại

Đợt chào bán trái phiếu ra công chúng lần 1 (*Trái phiếu GLH121019, tổng mệnh giá phát hành 500.000.000.000 đồng*): Sau khi hoàn thành đợt phát hành vào ngày 17/05/2021, Công ty Cổ phần GLEXHOMES đã cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn vay số tiền là 500.000.000.000 đồng (*Năm trăm tỷ đồng*) với thông tin cụ thể:

- Thời hạn cho vay: 03 (*ba*) năm
- Ngày thực hiện: 17/5/2021
- Ngày đáo hạn: 17/5/2024

- Lãi suất: 10%/năm (Bằng chữ: Mười phần trăm một năm).
- Kỳ hạn tính lãi: định kỳ 06 (sáu) tháng/lần.

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn hiện đang sử dụng số tiền nêu trên để tiến hành triển khai công tác giải phóng mặt bằng tại dự án Khu dân cư An Long, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

13.4. Cam kết bổ sung tài sản đảm bảo khi có yêu cầu của Người đại diện sở hữu

Không có

14. Phương pháp tính giá

Giá của Trái Phiếu là giá trị hiện tại của những dòng tiền trong tương lai dự tính thu được từ Trái Phiếu, được chiết khấu về thời điểm hiện tại với tỷ lệ lợi tức yêu cầu thích hợp của mỗi Nhà Đầu tư.

Công thức tổng quát tính giá Trái Phiếu trả lãi định kỳ như sau:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

- Trong đó:
- PV: là Giá của Trái Phiếu
 - FV: là mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu
 - CF_i: là lãi của Trái Phiếu nhận kỳ trả lãi thứ i
 - n: là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu
 - k: là mức sinh lời kỳ vọng đối với lợi suất Trái Phiếu (YTM)

Việc xác định giá Trái Phiếu có thể khác nhau giữa các Nhà Đầu Tư do lợi suất yêu cầu khác nhau, áp dụng các thông lệ thị trường (market convention) khác nhau trong tính toán và khả năng tiếp cận các thông tin thị trường khác nhau.

15. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn

Lợi suất đáo hạn – YTM (Yield To Maturity) là đại lượng đo lường lợi suất (tỷ suất lợi nhuận) mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu từ khi mua và nắm giữ trái phiếu đến khi đáo hạn. Nói cách khác, YTM là mức lãi suất làm cho giá trị hiện tại của các dòng tiền mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu bằng với giá trị đầu tư ban đầu (giá mua/giá trị thị trường của Trái Phiếu). Để xác định YTM, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục trên đây:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k/2)^i} + \frac{FV}{(1+k/2)^n}$$

Ví dụ minh họa: Giả sử một trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng, thời gian đáo hạn là 03 năm, lãi suất trái phiếu 9,5%/năm, kỳ trả lãi 06 tháng/lần, hiện đang được bán với giá 105.000 đồng. Lợi

suất trái phiếu khi đáo hạn sẽ được tính như sau:

$$105.000 = \frac{4.750}{(1+k/2)^1} + \frac{4.750}{(1+k/2)^2} + \frac{4.750}{(1+k/2)^3} + \frac{4.750}{(1+k/2)^4} + \frac{4.750}{(1+k/2)^5} + \frac{4.750}{(1+k/2)^6} + \frac{100.000}{(1+k/2)^6}$$

Áp dụng phương pháp nội suy: $k = 7,6\%$.

16. Phương thức thực hiện quyền

16.1. Thanh toán gốc và lãi Trái phiếu

Trước khi Trái phiếu được đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định tại Các điều kiện trái phiếu. Từ khi Trái phiếu được đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

16.2. Mua lại Trái phiếu trước hạn

Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại Trái Phiếu trước hạn theo các trường hợp sau đây:

❖ *Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn theo yêu cầu của Tổ Chức Phát hành:*

- a. Tổ Chức Phát Hành không được mua lại Trái Phiếu trước hạn khi Trái Phiếu chưa được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán. Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- b. Tại bất kỳ thời điểm nào sau thời gian đủ 12 (mười hai) tháng và đủ 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát hành, Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại Trái phiếu với các điều kiện sau:
 - Tổ Chức Phát Hành gửi văn bản cho Người Sở hữu trái phiếu trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày làm việc khi thực hiện Quyền mua lại Trái phiếu nói trên. Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mua lại tối đa 50% (năm mươi phần trăm) khối lượng Trái phiếu đã phát hành từ Người Sở hữu Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau thời gian đủ 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành và có quyền mua lại tối đa 100% (một trăm phần trăm) khối lượng Trái phiếu đã phát hành từ Người Sở hữu Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau thời gian đủ 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát hành;
 - “Ngày Mua Lại” là ngày Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại và thanh toán Trái phiếu trước hạn. Ngày Mua Lại được quy định tại văn bản gửi cho Người Sở hữu Trái phiếu;
 - Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành chỉ mua lại một phần số Trái Phiếu đang lưu hành và số Trái Phiếu mà những Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại lớn hơn số Trái Phiếu được chào mua theo Thông Báo Mua Lại, thì khi đó số Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại từ mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại sẽ được xác định theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó so với tổng số Trái Phiếu

của toàn bộ những Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại và nếu cần thiết, được làm tròn xuống số nguyên gần nhất.

- “Giá Mua Lại” được xác định bằng Mệnh giá mỗi Trái phiếu cộng lãi dồn tích của Trái phiếu đó chưa được thanh toán đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại.

Cụ thể:

$$\text{Giá mua lại mỗi trái phiếu} = \frac{\text{Mệnh giá trái phiếu năm giữ thực tế} + \text{Mệnh giá trái phiếu năm giữ thực tế} \times \text{Lãi suất (9,5\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày nắm giữ thực tế}}{365}}$$

Trong đó: Số ngày nắm giữ thực tế sẽ được tính từ và bao gồm Ngày đã trả lãi gần nhất đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại.

- Tất cả Trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Điều kiện nêu trên sẽ được hủy bỏ ngay và sẽ không được phát hành lại hoặc bán lại. Các Giấy Chứng nhận Quyền Sở hữu Trái phiếu liên quan tới các Trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại sẽ tự động hết hiệu lực.
- Tổ chức phát hành hoàn thành nghĩa vụ với Người Sở Hữu Trái Phiếu khi thực hiện mua lại theo này kể từ thời điểm chuyển tiền thanh toán đầy đủ giá trị mua lại vào Tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

❖ *Mua Lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu*

- Tại thời điểm tròn 12 (mười hai) tháng và tại thời điểm tròn 18 (mười tám) tháng từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại Trái Phiếu trước hạn khi nhận được yêu cầu từ Người Sở Hữu Trái Phiếu với Tổng khối lượng Trái Phiếu mua lại theo yêu cầu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu không vượt quá 50% (năm mươi phần trăm) tổng khối lượng Trái Phiếu đã được phát hành tại thời điểm tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát hành và không vượt quá 100% (một trăm phần trăm) tổng khối lượng Trái Phiếu đã phát hành tại thời điểm tròn 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát hành với điều kiện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi thông báo bằng văn bản tới Tổ Chức Phát Hành trước ngày thực hiện mua lại (“Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu”) tối thiểu 30 (ba mươi) ngày. Tổ chức Phát Hành cam kết thực hiện mua lại bằng bất kỳ phương thức nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu. Trong trường hợp số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đề nghị Tổ Chức Phát Hành mua lại lớn hơn tỷ lệ mua lại tối đa mà Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại Trái Phiếu theo quy định tại điểm này, thì khi đó Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua

lại số Trái Phiếu bằng đúng 50% (năm mươi phần trăm) tổng khối lượng Trái Phiếu đã được phát hành tại thời điểm tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát hành và đúng bằng 100% (một trăm phần trăm) tổng khối lượng Trái Phiếu đã phát hành tại thời điểm tròn 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát hành. Số lượng Trái Phiếu được mua lại của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu đã đề nghị mua lại được xác định theo tỷ lệ số Trái Phiếu đã đề nghị mua lại của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó so với tổng số Trái Phiếu đề nghị mua lại và được làm tròn xuống số nguyên gần nhất;

- b) Tổ chức Phát Hành phải thực hiện việc mua lại Trái Phiếu trước hạn đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo cùng điều kiện và điều khoản và theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu hiện hữu.
- c) “Giá Mua Lại” được xác định bằng Mệnh giá mỗi Trái phiếu cộng lãi dồn tích của Trái phiếu đó chưa được thanh toán đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại.

Cụ thể:

$$\left. \begin{array}{l} \text{Giá} \\ \text{mua lại} \\ \text{mỗi} \\ \text{trái} \\ \text{phiếu} \end{array} \right\} = \left. \begin{array}{l} \text{Mệnh} \\ \text{giá trái} \\ \text{phiếu} \\ \text{năm giữ} \\ \text{thực tế} \end{array} \right\} + \left. \begin{array}{l} \text{Mệnh} \\ \text{giá trái} \\ \text{phiếu} \\ \text{năm giữ} \\ \text{thực tế} \end{array} \right\} \times \left. \begin{array}{l} \text{Lãi suất} \\ (9\%/năm) \end{array} \right\} \times \left. \begin{array}{l} \text{Số ngày} \\ \text{năm giữ} \\ \text{thực tế} \\ \hline 365 \end{array} \right\} - \left. \begin{array}{l} \text{Số tiền lãi} \\ \text{khách hàng đã} \\ \text{nhận vào các} \\ \text{kỳ thanh toán} \\ \text{trước đó} \end{array} \right\}$$

Trong đó: Số ngày năm giữ thực tế sẽ được tính từ và bao gồm Ngày Phát Hành đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại.

Tất cả Trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Điều kiện nêu trên sẽ được hủy bỏ ngay và sẽ không được phát hành lại hoặc bán lại. Các Giấy Chứng nhận Quyền Sở hữu Trái phiếu liên quan tới các Trái phiếu sẽ tự động hết hiệu lực.

- ❖ *Mua Lại Trái Phiếu trước hạn trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn khi xảy ra sự kiện vi phạm:*

Trường hợp Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn khi xảy ra sự kiện vi phạm, Giá Mua Lại được áp dụng trong trường hợp này được xác định theo công thức tính giá mua lại của Trái Phiếu trong trường hợp mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành.

16.3 Lãi Trái phiếu

- (a) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất cố định 9,5%/năm (“**Lãi Suất**”).

- (b) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này (gọi chung là “**Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu**”).
- (c) Trái Phiếu sẽ ngừng hưởng lãi từ Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu trừ khi tiền gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán vào ngày đó không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu này.
- (d) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế (i) đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên và (ii) đối với mỗi Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo, sẽ được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó.

- (e) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu cho giai đoạn không tròn một kỳ tính lãi được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \text{Số ngày dư nợ thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày dư nợ thực tế là số ngày thực tế trôi qua từ và gồm cả ngày bắt đầu giai đoạn đó đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của giai đoạn đó.

- (f) Lãi phát sinh trên gốc mỗi Trái Phiếu bị quá hạn mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = (\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times 14,25\% \times \text{Số ngày quá hạn thực tế})/365$$

Trong đó, số ngày quá hạn thực tế sẽ được tính từ và gồm cả ngày đến hạn thanh toán có liên quan đến nhưng không gồm cả ngày mà vào ngày đó khoản tiền gốc có liên quan được thanh toán đầy đủ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

16.4 Quyền của người sở hữu trái phiếu

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (b) Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số quyền của mình theo Các Điều Khoản Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (c) Được tự do bán, chuyển nhượng, tặng, cho, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, để lại thừa kế, chiết khấu hoặc chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác (sau đây được gọi

chung là “**chuyển nhượng**”) mà không cần phải có sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Trái Phiếu hay bất kỳ bên thứ ba nào khác. Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các quan hệ dân sự/thương mại hợp pháp khác phù hợp với các quy định của pháp luật và Các Điều Kiện Trái Phiếu;

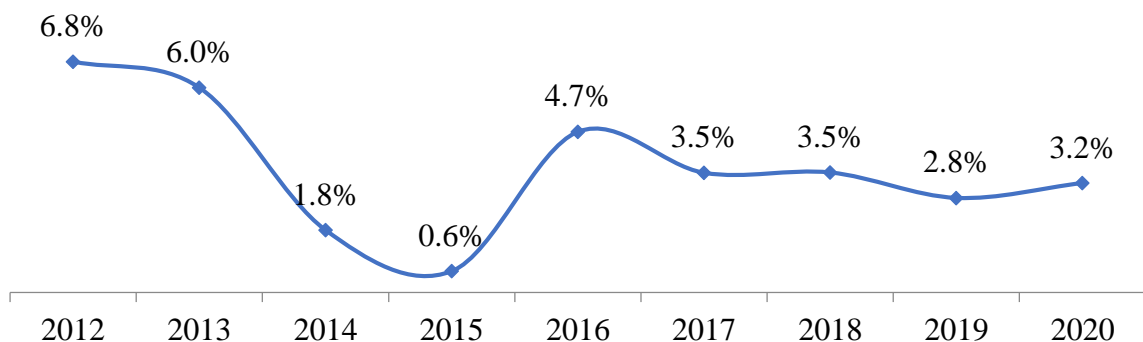
- (d) Được cấp Giấy chứng nhận sở hữu trái phiếu/trích lục Sổ Đăng Ký Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- (e) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và/hoặc Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng);
- (f) Các quyền khác theo quy định cụ thể của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

17. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với trái phiếu niêm yết

Theo số liệu công bố của Tổng cục Thống kê, trong năm 2015, chỉ số giá tiêu dùng cả nước (CPI) tăng 0,63% so với năm 2014 và là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2001 đến nay. Sang năm 2016, lạm phát đã tăng trở lại với mức tăng CPI bình quân là 4,74%, tuy nhiên sau đó đã giảm xuống còn 3,5% năm 2018, 2,79% năm 2019 và 3,23% trong năm 2020.

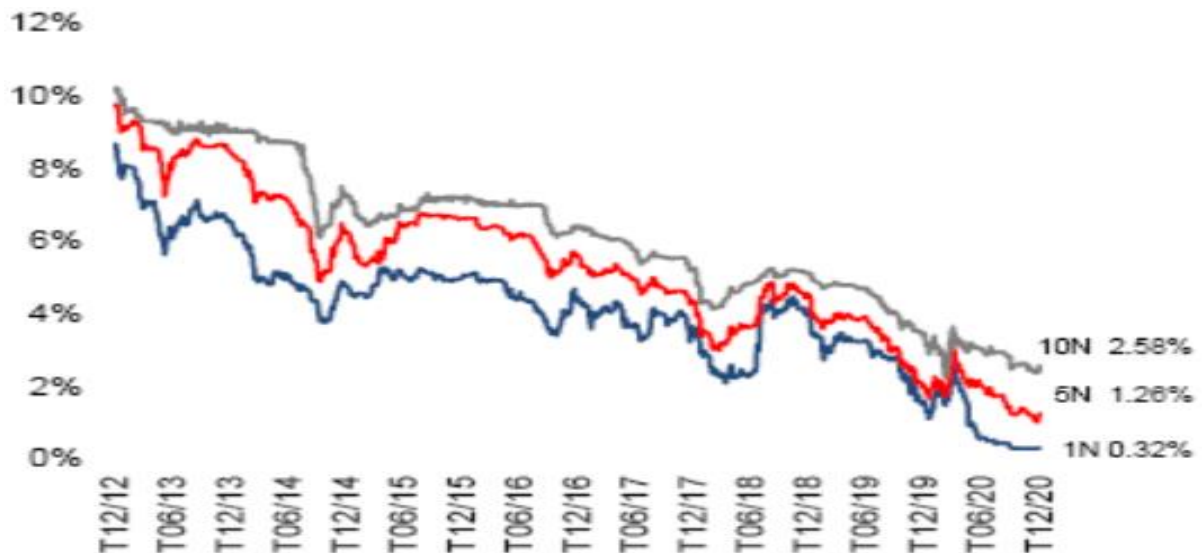
Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm soát lạm phát, tăng trưởng kinh tế. Việc quy định trần lãi suất cho vay, đặc biệt đối với lĩnh vực ưu tiên, đã gia tăng cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp.

Hình 5: Diễn biến lạm phát giai đoạn 2012 - 2020



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Hình 6: Diễn biến lợi suất Trái phiếu Chính phủ giai đoạn 2012 – 2020



Nguồn: Bloomberg

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm khi lãi suất thị trường tăng, và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Như vậy, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá của Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn của Trái Phiếu không có diễn biến bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất.

18. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Không có.

19. Các loại thuế có liên quan

Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với các nhà đầu tư. Vì vậy các nhà đầu tư Trái Phiếu nên tham khảo ý kiến các chuyên gia về các loại thuế có liên quan áp dụng đối với từng trường hợp cụ thể. *(thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến trái phiếu chào bán)*

(a) Thuế thu nhập cá nhân

Thu nhập từ lãi Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển quyền sở hữu trái phiếu của cá

nhân được xem là thu nhập chịu thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 92/2015/TT-BTC và sẽ được khấu trừ với mức thuế như sau:

- Thu nhập từ lãi Trái Phiếu được xem là thu nhập đầu tư vốn. Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ đầu tư vốn là 5%.
- Thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu được xem là khoản thu nhập từ chuyển nhượng vốn (chứng khoán). Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ chuyển nhượng vốn là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần

(b) Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của Pháp luật Việt Nam và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật nước ngoài (tổ chức nước ngoài) đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai và nộp thuế Thu nhập Doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí theo hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC được sửa đổi bổ sung lại Thông tư số 96/2015/TT-BTC sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các tổ chức nước ngoài không đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai Thuế thu nhập Doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí sẽ được khấu trừ và nộp Thuế thu nhập Doanh nghiệp trên thu nhập từ lãi thu được từ trái phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu theo quy định tại Thông tư 103/2014/TT-BTC với mức thuế suất áp dụng như sau:

- Mức thuế suất áp dụng đối với tiền lãi từ Trái Phiếu là 5%;
- Mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu là 0,1% trên tổng doanh thu chuyển nhượng trái phiếu tại thời điểm chuyển nhượng

(c) Thuế giá trị gia tăng

Theo các quy định tại Thông tư 219/2013/TT-BTC, lãi trái phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng.

(d) Khấu trừ thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thanh toán sau khi đã khấu trừ bất kỳ loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế.

Chi phí hành chính liên quan đến Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký hoặc Trung Tâm Lưu Ký (tùy từng trường hợp áp dụng) ấn định khi Trái Phiếu được Chuyển Quyền Sở Hữu, theo quy định của pháp luật Việt Nam và thông lệ thị trường. Để làm rõ, khoản tiền mà Tổ Chức Phát Hành thanh toán theo Trái Phiếu sẽ là khoản tiền còn lại sau

khi đã khấu trừ Thuế và Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào để bù đắp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO

Địa chỉ : Tầng 20, tòa nhà ICON4, 243A Đường Đê La Thành, Quận Đống Đa, TP Hà Nội

Số fax : (84-24) 3783 3911/12/13

Số điện thoại : (84-24) 3783 3914

Website : www.bdovietnam.vn

Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO

Địa chỉ : Tầng 20, tòa nhà ICON4, 243A Đường Đê La Thành, Quận Đống Đa, TP Hà Nội

Số fax : (84-24) 3783 3911/12/13

Số điện thoại : (84-24) 3783 3914

Website : www.bdovietnam.vn

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN; ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

Địa chỉ : Tầng 16, tòa nhà GELEXIMCO, số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Số fax : (84-24) 3562 4626

Số điện thoại : (84-24) 3562 4628

Website : www.abs.vn

VII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Phụ lục II: Điều lệ Công ty Cổ phần GLEXHOMES
3. Phụ lục III: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến Công ty Cổ phần GLEXHOMES
4. Phụ lục IV: Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần GLEXHOMES
 - Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2019;
 - Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2020;
 - Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021;
 - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2021;
5. Các phụ lục khác *(nếu có)*

Bản Cáo Bạch này được ban hành ngày 30 tháng 06 năm 2021

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ngô Anh Trí

TỔNG GIÁM ĐỐC

ỦY BAN KIỂM TOÁN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
TÀI CHÍNH/KẾ TOÁN

TRƯỞNG



Trần Nam Trung

Vũ Thị Hải Nga

Vũ Thị Chính

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trương Ngọc Lân