

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02-03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06-07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09-10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11-37

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu,

P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập các Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES


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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc




Trần Nam Trung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2022

Số: *MM* /BCKT/TC/NV8

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần GLEXHOMES (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 19 tháng 01 năm 2022, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần GLEXHOMES tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần GLEXHOMES cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ý kiến chấp nhận toàn phần với Báo cáo tài chính này.

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam



Nguyễn Bảo Trung

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số: 0373-2018-126-1

Trần Thị Chúc

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số: 3278-2020-126-1

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		364.000.177.537	635.946.813.180
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.839.413.134	18.482.932.133
1. Tiền	111		3.839.413.134	7.482.932.133
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	11.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	318.682.433.356	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		318.682.433.356	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		38.943.077.121	615.235.748.376
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	4.896.627.159	4.593.928.786
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.837.302.267	1.204.200.366
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	-	153.437.638.608
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	32.856.296.695	456.647.129.616
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(647.149.000)	(647.149.000)
IV. Hàng tồn kho	140	11	2.437.553.630	1.890.603.630
1. Hàng tồn kho	141		2.437.553.630	1.890.603.630
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		97.700.296	337.529.041
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	12.000.000	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		85.700.296	337.529.041
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.018.437.071.031	356.353.725.605
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.060.402.234.250	1.884.377.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	1.000.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	60.402.234.250	1.884.377.000
II. Tài sản cố định	220		11.309.270.563	11.469.348.605
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	11.309.270.563	11.469.348.605
- Nguyên giá	222		14.712.351.381	14.176.662.656
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.403.080.818)	(2.707.314.051)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	944.341.382.275	343.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		910.904.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		40.523.700.000	343.000.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.086.317.725)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.384.183.943	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	2.384.183.943	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.382.437.248.568	992.300.538.785

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.225.673.082.689	115.385.441.169
I. Nợ ngắn hạn	310		225.673.082.689	115.385.441.169
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	13.783.415.824	12.669.050.187
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	712.287.766	100.540.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	2.102.175.200	17.961.282.646
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	19.456.115.654	2.094.381.343
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	24.579.479.925	70.060.186.993
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	165.039.608.320	12.500.000.000
II. Nợ dài hạn	330		1.000.000.000.000	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	1.000.000.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.156.764.165.879	876.915.097.616
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1.156.764.165.879	876.915.097.616
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		825.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		825.000.000.000	550.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		331.764.165.879	326.915.097.616
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		326.915.097.617	241.465.041.027
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.849.068.262	85.450.056.589
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		2.382.437.248.568	992.300.538.785



Nguyễn Thu Trang
Người lập



Vũ Thị Chinh
Kế toán trưởng

Trần Nam Trung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	249.684.920.808	574.652.974.370
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		249.684.920.808	574.652.974.370
4. Giá vốn hàng bán	11	22	234.584.655.665	455.688.455.356
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		15.100.265.143	118.964.519.014
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	87.698.593.699	12.203.278.221
7. Chi phí tài chính	22	24	67.593.651.991	11.040.205.354
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		60.487.834.266	11.040.205.354
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	27.748.887.713	8.005.081.907
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		7.456.319.138	112.122.509.974
11. Thu nhập khác	31		450.700.795	5.233.939.595
12. Chi phí khác	32		59.284.139	1.317.080.792
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		391.416.656	3.916.858.803
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.847.735.794	116.039.368.777
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	2.998.667.532	30.589.312.188
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		4.849.068.262	85.450.056.589



Nguyễn Thu Trang
Người lập



Vũ Thị Chinh
Kế toán trưởng



Trần Nam Trung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.847.735.794	116.039.368.777
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		695.766.767	640.712.819
- Các khoản dự phòng	03		7.086.317.725	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(87.698.593.699)	(12.203.278.221)
- Chi phí lãi vay	06		60.487.834.266	11.040.205.354
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11.580.939.147)	115.517.008.729
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		347.921.917.472	701.910.072.504
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(546.950.000)	468.834.933.983
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		11.202.107.486	(1.152.098.012.431)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.396.183.943)	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(318.682.433.356)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(42.838.247.478)	(11.255.958.779)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(19.102.328.606)	(8.639.491.385)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(638.607.250)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(36.661.664.822)	114.268.552.621
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(535.688.725)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(846.562.361.392)	(153.437.638.608)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(608.427.700.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		105.004.287.620	210.339.475.622
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.350.521.462.497)	56.901.837.014
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		275.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.778.571.566.719	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(626.031.958.399)	(175.000.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(55.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.372.539.608.320	(175.000.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(14.643.518.999)	(3.829.610.365)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		18.482.932.133	22.312.542.498
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	5	<u>3.839.413.134</u>	<u>18.482.932.133</u>



Nguyễn Thu Trang
Người lập



Vũ Thị Chinh
Kế toán trưởng



Trần Nam Trung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18 ngày 23 tháng 08 năm 2021, vốn điều lệ đăng ký và thực góp của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 825.000.000.000 đồng; tương đương 82.500.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 ngày 19 tháng 01 năm 2022, vốn điều lệ đăng ký và thực góp của Công ty đến ngày 19 tháng 01 năm 2022 là 1.137.000.000.000 đồng; tương đương 113.700.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 6.

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

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

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

3 . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

4 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 25 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |

Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***Các khoản nợ phải trả**

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

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí phải trả

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Giá vốn hàng bán

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

Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;

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

Thuế

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

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

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

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

Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***Các bên liên quan**

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

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

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

5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Tiền mặt	29.698.904	581.032.166
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.809.714.230	6.901.899.967
Các khoản tương đương tiền	-	11.000.000.000
	<u>3.839.413.134</u>	<u>18.482.932.133</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃ SỐ B 09-DN

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

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Tổng giá trị cổ phiếu	308.508.130.000	669.462.642.100	-	-
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP An Bình	308.508.130.000	669.462.642.100	-	-
Tổng giá trị trái phiếu	10.174.303.356	10.174.303.356	-	-
Trái phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (CREB2124001)	10.174.303.356	10.174.303.356	-	-
	318.682.433.356	679.636.945.456	-	-
		31/12/2021	01/01/2021	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Đầu tư vào công ty con	910.904.000.000	910.904.000.000	(7.086.317.725)	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Sơn	240.000.000.000	240.000.000.000	-	-
Công ty CP H2H Hà Nội	180.000.000.000	180.000.000.000	-	-
Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Sài Gòn	474.000.000.000	474.000.000.000	(7.086.317.725)	-
Công ty CP Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản GELEXIMCO	16.904.000.000	16.904.000.000	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	40.523.700.000	40.523.700.000	-	343.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	-	-	-	343.000.000.000
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai	40.523.700.000	40.523.700.000	-	-
	951.427.700.000	951.427.700.000	(7.086.317.725)	343.000.000.000

Đối với các khoản đầu tư vào đơn vị khác, Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này theo giá gốc.

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con trong năm: xem chi tiết tại Thuyết minh số 31.

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai	Gia Lai	15,00%	15,00%	Kinh doanh bất động sản

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tập đoàn Gleximco - Công ty CP	7.738.597	258.794.850
Công ty CP Quản lý Vận hành và Khai thác Bất động sản GELEXIMCO	660.000.000	1.406.178.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	3.900.000.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	328.888.562	2.928.955.936
	4.896.627.159	4.593.928.786
Phải thu khách hàng là các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31.)</i>	4.560.000.000	1.406.178.000

8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Thiết bị và Công nghệ Hoàng Khôi	348.073.621	-	348.073.621	-
Viện kiến trúc Quy hoạch Đô thị và Nông thôn	647.149.000	647.149.000	647.149.000	647.149.000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Giải pháp Công nghệ 3DART	418.181.818	-	-	-
Trả trước khác	423.897.828	-	208.977.745	-
	1.837.302.267	647.149.000	1.204.200.366	647.149.000

9 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Nam Sơn	-	153.437.638.608
	-	153.437.638.608
b) Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn (*)	1.000.000.000.000	-
	1.000.000.000.000	-
c) Phải thu về cho vay là các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31.)</i>	1.000.000.000.000	-

(*) Cho Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn vay theo hợp đồng vay vốn ngày 14/05/2021. Hợp đồng có hạn mức vay vốn tối đa là 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, chi phí vay vốn là 10%/ năm và chi phí thu xếp vốn là 2%.

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

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

10 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Phải thu ngắn hạn khác				
Phải thu lãi Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	18.219.178.083	-	-	-
Phải thu lãi Tập đoàn Gleximco - Công ty CP	-	-	35.524.872.004	-
Tập đoàn Gleximco - Công ty CP - Dự án Gleximco Lê Trọng Tấn	-	-	2.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án Khu phố Châu Âu bên bờ sông Cầu	-	-	75.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án Khu đô thị số 1	-	-	332.810.000.000	-
Phí bảo tri 2%	14.400.000.000	-	10.800.000.000	-
Tạm ứng	55.000.000	-	95.016.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	116.000.000	-
Phải thu khác	182.118.612	-	301.241.612	-
	32.856.296.695	-	456.647.129.616	-
b) Phải thu dài hạn khác				
Ký cược, ký quỹ	638.607.250	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án đầu tư, xây dựng nhà tại Láng Hạ	59.679.250.000	-	-	-
Phí bảo tri 2%	-	-	1.800.000.000	-
Phải thu khác	84.377.000	-	84.377.000	-
	60.402.234.250	-	1.884.377.000	-

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	546.950.000	-	-	-
Hàng hoá	1.890.603.630	-	1.890.603.630	-
	2.437.553.630	-	1.890.603.630	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2021	14.176.662.656	-	14.176.662.656
Mua sắm	-	535.688.725	535.688.725
Tại ngày 31/12/2021	14.176.662.656	535.688.725	14.712.351.381
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2021	2.707.314.051	-	2.707.314.051
Trích khấu hao	604.583.744	91.183.023	695.766.767
Tại ngày 31/12/2021	3.311.897.795	91.183.023	3.403.080.818
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2021	11.469.348.605	-	11.469.348.605
Tại ngày 31/12/2021	10.864.764.861	444.505.702	11.309.270.563

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.000.000	-
	12.000.000	-
b) Chi phí trả trước dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.591.643.809	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	792.540.134	-
	2.384.183.943	-

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Hawee Cơ điện	-	-	3.025.699.632	3.025.699.632
Công ty CP Sản xuất và Xây dựng Tân Hà Thành	5.355.451	5.355.451	1.170.192.384	1.170.192.384
Công ty CP Đầu tư Thương mại Minh Dũng	1.115.331.875	1.115.331.875	1.115.331.875	1.115.331.875
Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP	2.729.895.222	2.729.895.222	4.024.622.703	4.024.622.703
Công ty CP xây dựng Phát triển Nhà đẹp An Thịnh	223.300.120	223.300.120	772.091.811	772.091.811
Công ty CP Đầu tư Lạc Hồng	951.556.099	951.556.099	951.556.099	951.556.099
Công ty CP Chứng khoán An Bình	7.050.000.000	7.050.000.000	-	-
Các khoản phải trả khác	1.707.977.057	1.707.977.057	1.609.555.683	1.609.555.683
	13.783.415.824	13.783.415.824	12.669.050.187	12.669.050.187

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn PICENZA Việt Nam	593.369.901	-
Phải thu khác	118.917.865	100.540.000
	712.287.766	100.540.000

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	17.894.666.837	2.998.667.532	19.102.328.606	3.487.182.423	3.242.628.795	-	1.791.005.763	-	-	-	244.553.628
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	105.935.570	105.935.570	3.000.000	3.000.000	-	-	-	-	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	66.615.809	66.615.809	-	-	-	-	-	-	-	66.615.809
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	17.961.282.646	6.594.785.525	22.453.892.971	6.594.785.525	22.453.892.971	-	2.102.175.200	-	-	-	2.102.175.200

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

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	17.649.586.788	-
Chi phí lương tháng 13	1.189.960.313	-
Chi phí bảo hành công trình	616.568.553	-
Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	-	1.868.760.573
Chi phí phải trả khác	-	225.620.770
	19.456.115.654	2.094.381.343

18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	47.341.349	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.560.300.000	110.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	55.000.000.000
Phí bảo trì 2%	14.325.057.165	14.177.442.074
Ông Trần Nam Trung	2.000.000.000	-
Ông Vũ Văn Hậu	3.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	646.781.411	772.744.919
	24.579.479.925	70.060.186.993
b) Phải trả khác là các bên liên quan		
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31.)	2.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

19 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hoàng Quốc Việt	12.500.000.000	12.500.000.000	-	(12.500.000.000)	-	-
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	-	-	669.551.958.399	(588.531.958.399)	81.020.000.000	81.020.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	-	-	75.019.608.320	(25.000.000.000)	50.019.608.320	50.019.608.320
Bà Vũ Thị Minh Phương	-	-	9.000.000.000	-	9.000.000.000	9.000.000.000
			25.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
	12.500.000.000	12.500.000.000	778.571.566.719	(626.031.958.399)	165.039.608.320	165.039.608.320
b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn						
Trái phiếu thường	-	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000	-
	-	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000	-
	-	-			1.000.000.000.000	-
	-	-			1.000.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

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

Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hoàng Quốc Việt	Theo GNN từng lần	Tài sản đảm bảo	-	12.500.000.000
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	6,90%	Tín chấp	50.019.608.320	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	5,00%	Tín chấp	9.000.000.000	-
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	7,50%	Tín chấp	81.020.000.000	-
Bà Vũ Thị Minh Phương	5,00%	Tín chấp	25.000.000.000	-
			165.039.608.320	12.500.000.000

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

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

Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
Trái phiếu thường (*)	9,5%	2023-2024	1.000.000.000.000	-
			1.000.000.000.000	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm 2020			
Tại ngày 01/01/2020	550.000.000.000	296.465.041.027	846.465.041.027
Lãi trong năm trước	-	85.450.056.589	85.450.056.589
Chia cổ tức	-	(55.000.000.000)	(55.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2020	550.000.000.000	326.915.097.616	876.915.097.616
Năm 2021			
Tại ngày 01/01/2021	550.000.000.000	326.915.097.616	876.915.097.616
Tăng vốn trong năm nay	275.000.000.000	-	275.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	4.849.068.262	4.849.068.262
Tăng khác	-	1	1
Tại ngày 31/12/2021	825.000.000.000	331.764.165.879	1.156.764.165.879

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃ SỐ B 09-DN

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

d) Cổ phiếu

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

21 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	-	500.955.943.693
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	6.945.876.117	69.046.061.025
Doanh thu dịch vụ tư vấn	8.639.790.765	
Doanh thu dịch vụ khác	-	4.650.969.652
Doanh thu chuyển giao quyền đòi nợ (*)	234.099.253.926	
	249.684.920.808	574.652.974.370
Doanh thu đối với các bên liên quan	14.045.454.545	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31.)

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

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	-	385.834.933.983
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	-	69.853.521.373
Giá vốn dịch vụ tư vấn	485.401.739	-
Giá vốn chuyển giao quyền đòi nợ	234.099.253.926	-
	234.584.655.665	455.688.455.356

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	75.821.479.645	948.839.865
Lãi bán các khoản đầu tư	265.267.616	-
Lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	11.611.846.438	11.254.438.356
	87.698.593.699	12.203.278.221
Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31.)</i>	63.424.657.535	-

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	60.487.834.266	11.040.205.354
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	7.086.317.725	-
Chi phí tài chính khác	19.500.000	-
	67.593.651.991	11.040.205.354
Chi phí tài chính đối với các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31.)</i>	336.778.568	-

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	483.173.930	4.914.017.950
Chi phí nhân công	19.036.749.881	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	695.766.767	640.712.819
Thuế, phí, lệ phí	4.129.085	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.201.594.927	1.772.860.535
Chi phí khác bằng tiền	5.327.473.123	677.490.603
	27.748.887.713	8.005.081.907

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃ SỐ B 09-DN

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

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản)</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.847.735.794	918.359.067
Các khoản điều chỉnh tăng	7.145.601.864	-
- Chi phí không hợp lệ	7.145.601.864	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	14.993.337.658	918.359.067
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.998.667.532	183.671.813
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	7.381.438.433
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	183.671.813	2.672.119.846
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(2.045.498.203)	(2.672.119.846)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	1.136.841.142	7.565.110.246
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	-	115.121.009.710
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	-	115.121.009.710
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	23.024.201.942
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	17.710.995.024	(6.727.273.812)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(17.056.830.403)	(5.967.371.539)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	654.164.621	10.329.556.591
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.998.667.532	30.589.312.188
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	1.791.005.763	17.894.666.837

27 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	483.173.930	-
Chi phí nhân công	19.023.749.881	16.518.687.779
Chi phí khấu hao tài sản cố định	695.766.767	640.712.819
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.752.674.012	58.364.644.588
Chi phí khác bằng tiền	7.189.233.696	35.070.188.026
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	30.144.598.286	110.594.233.212

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

28 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.839.413.134	-	18.482.932.133	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	98.155.158.104	-	463.125.435.402	-
Các khoản cho vay	1.000.000.000.000	-	153.437.638.608	-
Đầu tư ngắn hạn	318.682.433.356	-	-	-
Đầu tư dài hạn	40.523.700.000	-	343.000.000.000	-
	1.461.200.704.594	-	978.046.006.143	-

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	1.165.039.608.320	12.500.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	38.362.895.749	82.729.237.180
Chi phí phải trả	19.456.115.654	2.094.381.343
	1.222.858.619.723	97.323.618.523

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.839.413.134	-	-	3.839.413.134
Phải thu khách hàng, phải thu khác	98.155.158.104	-	-	98.155.158.104
Các khoản cho vay	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn	318.682.433.356	-	-	318.682.433.356
Đầu tư dài hạn	-	-	40.523.700.000	40.523.700.000
	1.420.677.004.594	-	40.523.700.000	1.461.200.704.594
Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.482.932.133	-	-	18.482.932.133
Phải thu khách hàng, phải thu khác	463.125.435.402	-	-	463.125.435.402
Các khoản cho vay	153.437.638.608	-	-	153.437.638.608
Đầu tư dài hạn	-	343.000.000.000	-	343.000.000.000
	635.046.006.143	343.000.000.000	-	978.046.006.143

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Vay và nợ	165.039.608.320	1.000.000.000.000	-	1.165.039.608.320
Phải trả người bán, phải trả khác	38.362.895.749	-	-	38.362.895.749
Chi phí phải trả	19.456.115.654	-	-	19.456.115.654
	222.858.619.723	1.000.000.000.000	-	1.222.858.619.723
Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	12.500.000.000	-	-	12.500.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	82.729.237.180	-	-	82.729.237.180
Chi phí phải trả	2.094.381.343	-	-	2.094.381.343
	97.323.618.523	-	-	97.323.618.523

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

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

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

30 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***31 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại thuyết minh số 19.)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành và Khai thác Bất động sản GELEXIMCO	Công ty con	10.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	(*)	3.545.454.545	-
Lãi cho vay vốn và phí thu xếp vốn			
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	Công ty con	63.424.657.535	-
Lãi đi vay vốn			
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	Công ty con	336.778.568	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả			
Bà Vũ Thị Minh Trang	Cổ đông lớn	3.240.000.000	-
Bà Vũ Thị Hải Nga	Thành viên HĐQT	4.275.000.000	-
Ông Ngô Anh Trí	Cổ đông lớn	1.100.000.000	-
Số dư tại ngày kết thúc năm:			
	Mối quan hệ	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành và Khai thác Bất động sản GELEXIMCO	Công ty con	660.000.000	1.406.178.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	(*)	3.900.000.000	-
Phải thu về cho vay			
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	Công ty con	1.000.000.000.000	-
Phải thu về lãi cho vay vốn			
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	Công ty con	18.219.178.083	-
Phải trả khác			
Ông Trần Nam Trung	Tổng giám đốc	2.000.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính			
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	Công ty con	50.019.608.320	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	Công ty con	9.000.000.000	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

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

32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán BDO.



Nguyễn Thu Trang
Người lập



Vũ Thị Chinh
Kế toán trưởng




Trần Nam Trung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2022